

**UCHWAŁA Nr IX/ 97/ 2011**  
**Rady Gminy Rudna**  
**z dnia 28 grudnia 2011 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna na lata 2012 - 2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Rudna uchwala, co następuje:

**§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016, który zawiera:

1. „Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne” jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. „Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali do dnia 31 grudnia 2016 roku” jak w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały
3. „Planowaną sprzedaż lokali do 31 grudnia 2016 roku” jak w załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu” jak w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.
5. „Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy” jak w załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.
6. „Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej” jak w załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały.
7. „Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne” jak w załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały.
8. „Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” jak w załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

259

**Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Zasoby lokalowe

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6 096,28 m<sup>2</sup>, w tym:

- 88 mieszkań komunalnych o pow. użytkowej – 4 677,60 m<sup>2</sup>
- 32 mieszkania socjalne o pow. użytkowej – 1 354,58 m<sup>2</sup>
- 1 mieszkanie , których najem jest związany ze stosunkiem pracy o pow. użytkowej – 64,10 m<sup>2</sup>

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna (stan na 1 stycznia każdego roku)

Tabela Nr 1

Zasób mieszkaniowy	LATA				
	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkaniowe	48	76	89	73	68
Lokale socjalne	15	33	32	32	32
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2.880,14	5.607,58	6.096,28	5.282,71	5.052,88

Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna -w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej zaś zwiększy się poprzez pozyskanie od Agencji Nieruchomości Rolnych i przebudowę istniejących budynków komunalnych np. Brodowice 7i, Chobienia ul. Szkolna 2.

Na terenie Gminy Rudna występuje zapotrzebowanie na lokale mieszkalne (komunalne) i socjalne, a uwarunkowania społeczno – ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 2

## Prognoza

Tabela Nr 2 do Uchwały Nr IX/97/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r.

**2. PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2012-2016**

LP.	ADRES	POW. [m <sup>2</sup> ]	STAN TECHNICZNY				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>RUDNA</b>							
1.	Leśna 1A/6	58,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Leśna 1A/8	41,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Leśna 1B/3	40,94	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Leśna 1B/7	26,09	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Leśna 2A/7	25,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Leśna 2B/3	43	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Leśna 4B/4	27,02	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Św. Katarzyny 13/3	72	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Plac Zwycięstwa 7/2	24,7	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Plac Zwycięstwa 9/1	49,47	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Plac Zwycięstwa 9/2	71,4	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Plac Zwycięstwa 10/2	56,9	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Plac Zwycięstwa 10A	41	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Plac Zwycięstwa 12A/1	30	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Plac Zwycięstwa 16/3	38,2	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
16.	Plac Zwycięstwa 16/4	43,5	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
17.	Plac Zwycięstwa 16/5	42,4	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
18.	Plac Zwycięstwa 16/6	36,58	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
19.	Plac Zwycięstwa 16/7	68,89	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
20.	Plac Zwycięstwa 16/8	67,02	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
21.	Głogowska 6/2	44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Głogowska 6/3	29,52	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Cicha 2/3	54,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Polna 3A	64,1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25.	Głogowska 18/1	51,75	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
26.	Głogowska 18/2	36,94	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
27.	Głogowska 18/3	50,35	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
28.	Głogowska 18/4	35,76	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
<b>CHOBIEŃ</b>							
29.	Nadrzeczna 7/5	20,95	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry
30.	Rynek 1/1	67,04	niezadowalający	Niezadowalający	Niezadowalający	Niezadowalający	Niezadowalający
31.	Ścinawska 12	109,6	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
32.	Partyzantów 1	43,51	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
33.	Szkolna 2	211,66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>BRODÓW</b>							
34.	Brodów 15i/1	32,22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35.	Brodów 15i/2	25,62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
36.	Brodów 15i/3	31,03	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
37.	Brodów 15i/4	40,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38.	Brodów 15g/1	43,09	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
39.	Brodów 15g/2	43,09	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
40.	Brodów 15g/3	43,09	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
41.	Brodów 15g/4	43,09	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
42.	Brodów 15b/1	99,69	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający

Prognoza

43	Brodów 15b/2	22,2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
44	Brodów 15b/3	24,3	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
45	Brodów 15b/4	24,73	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
<b>GAWRONKI</b>							
46	Gawronki 14/1	53,2	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
47	Gawronki 15/4	56,06	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający
<b>GWIZDANÓW</b>							
48	Gwizdanów 11/1	20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49	Gwizdanów 11/1A	22,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
50	Gwizdanów 11/2	47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
51	Gwizdanów 11/3	61	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry
52	Gwizdanów 11/4	40,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
53	Gwizdanów 11/5	53,24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
54	Gwizdanów 11/6	64,6	niezadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry
55	Gwizdanów 11/7	60,46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>BRODOWICE</b>							
56	Brodowice 7i/1	66,09	Zadowolający	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
57	Brodowice 7i/2	29,48	Zadowolający	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
<b>GÓRZYN</b>							
58	Górzyn 21i/5	27,90	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry
59	Górzyn 37D/1	43,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
60	Górzyn 37D/3	37,53	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
61	Górzyn 37D/4	36,84	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
62	Górzyn 37D/5	54,76	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
63	Górzyn 4/6	62,10	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry
64	Górzyn 21C/2	67,33	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
65	Górzyn 21P/4	21,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
66	Górzyn 21E/1	54,00	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
67	Górzyn 21E/4	43,79	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
68	Górzyn 21E/5	31,10	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający
69	Górzyn 21B/3	37,22	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający
70	Górzyn 21h/5	28,50	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
<b>MLECZNO</b>							
71	Mleczno 29 A/3	54,60	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
72	Mleczno 29 /2	52,80	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
<b>NIESZCZYCE</b>							
73	Nieszczyce 26b/1	44,07	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
74	Nieszczyce 26b/2	95,17	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
75	Nieszczyce 26b/3	61,73	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
76	Nieszczyce 26/4	104,86	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
77	Nieszczyce 26/5	125,56	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
78	Nieszczyce 26b/6	57,22	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
<b>KLISZÓW</b>							
79	Kliszów 26/2	21,06	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry
80	Kliszów 26/3	21,18	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry
81	Kliszów 26/4	21,92	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry
82	Kliszów 26/5	21,7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry
83	Kliszów 30	63,1	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>RADOMIŁÓW</b>							
84	Radomiłów 5F	41,44	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry	dobry

## Prognoza

85	Radomilów 5b/1	75,47	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
86	Radomilów 5b/2	75,47	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
87	Radomilów 5b/3	75,47	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
88	Radomilów 5b/4	75,47	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>RADOSZYCE</b>								
89	Radoszyce 25/2	53,2	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
90	Radoszyce 26A/3	61,5	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
<b>RYNARCICE</b>								
91	Rynarcice 24/1	48,43	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
92	Rynarcice 24/2	20	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
93	Rynarcice 24/3	40,82	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
94	Rynarcice 24/4	32,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
95	Rynarcice 24/5	62,9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
96	Rynarcice 32/7	45,3	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
97	Rynarcice 33/2	19,1	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
98	Rynarcice 35/5	81,86	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>KĘBLÓW</b>								
99	Kęblów 3/1	70,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
100	Kęblów 3/2	93,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
101	Kęblów 3/3	79,55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
102	Kęblów 9d/1	59,2	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
103	Kęblów 9h/3	43,8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
104	Kęblów 9i/2	57,7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
105	Kęblów 9i/3	36,4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
106	Kęblów 9i/4	68,3	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
<b>ORSK</b>								
107	Orsk 5	76,4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
108	Orsk 12/1	49,5	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
109	Orsk 12/2	48,6	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
110	Orsk 12/7	49,5	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
111	Orsk 12/8	48,6	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
112	Orsk 16/1	38,2	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
113	Orsk 18/1	57,7	zadowolający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>STARA RUDNA</b>								
114	Stara Rudna 6/1	73,02	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
115	Stara Rudna 6/2	69,6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
116	Stara Rudna 6/3	38,94	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
117	Stara Rudna 6/4	37,63	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
118	Stara Rudna 15A/1	31,97	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
119	Stara Rudna 15A/2	25,91	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
120	Stara Rudna 15A/3	31,03	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
121	Stara Rudna 15A/4	40,65	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
<b>Razem:</b>		6096,28						

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali do dnia 31 grudnia 2016 roku**

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których się znajdują lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Potrzeby inwestycyjne (remontowe i modernizacyjne) w okresie objętym analizą przyjęto na podstawie danych uzyskanych z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudnej.

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego mieszkań wymagałoby poniesienia na ten cel w okresie 2012-2016 wydatków rzędu 8 661 841,00 zł.

Poprzez poprawę stanu technicznego należy rozumieć:

- zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń o których mowa wyżej,
- dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit.a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

**Analizę potrzeb remontowych przedstawia tabela Nr 3**

**Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela Nr 4**

Analiza

Tabela Nr 3 do Uchwały Nr IX/97/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r.

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH

LP.	ADRES	POW. [m <sup>2</sup> ]	Remont kapitałny	Roboty remontowe ogólnobudowlane			Roboty malarskie		Instalacje			Docieplenie		
				Dach	Elewacja	Wymiana stolarzki	Pozostałe	Elewacja	Klatka schodowa	Wod.- kan.	Elektr. i odgrom.	CO	Ściany	Stropy
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
<b>RUDNA</b>														
1.	Leśna 1A/6	58,20					Wykonanie wentylacji w kuchni i łazience, panele		+		+		+	+
2.	Leśna 1A/8	41,20	+				Wymiana nośnika ciepła CO			+	+	+	+	
3.	Leśna 1B/3	40,94					Zmiana nośnika ciepła CO					+		
4.	Leśna 1B/7	26,09					Zmiana nośnika ciepła CO				+	+		
5.	Leśna 2A/7	25,72	+				Jak w pozycji 2				+	+	+	
6.	Leśna 2B/3	43,00	+				Wymiana instalacji elektrycznej				+	+	+	
7.	Leśna 4B/4	27,02	+				Jak w pozycji 2				+		+	
8.	Śc. Kamary 13/3	72,00		+			Wymiana pieca							
9.	Plac Zastępczy 7/2	24,70		+	+		Malowanie klatki schodowej, remont dachu, remont podłogi							

159





Remont  
mieszkańca  
15/1, Łaska  
schodowa,  
elewacja

**BRODOWICE**

44	Brodów 15 b/3	24,30																	
45	Brodów 15 b/4	24,73																	
46			+	+	+	+													
47	Brodów 7a/1	66,09																	
	Brodów 7a/2	29,48		+															
<b>GAWRONKI</b>																			
48	Gawronki 14/1	53,20																	
49	Gawronki 15/4	56,06	+	+	+	+													

**GWIZDANÓW**

50	Gwizdanów 11/1	20,00																	
51	Gwizdanów 11/1A	22,20																	
52	Gwizdanów 11/2	47,00																	
53	Gwizdanów 11/3	61,00																	
54	Gwizdanów 11/4	40,50																	
55	Gwizdanów 11/5	53,24																	
56	Gwizdanów 11/6	64,60	+																
57	Gwizdanów 11/7	60,46																	
<b>GORZYŃ</b>																			
58	GORZYŃ 211/5	27,90																	

Wymiana instalacji elektrycznej, remont łazienki, zabezpieczenie dachu

162



Remont dachu i podłogi stropowa  
wymiana drzwi

81	Kliszów 26/4	21,92	+	+																
82	Kliszów 26/5	21,70	+	+																
83	Kliszów 30	63,10		+					+											

Wymiana okien, drzwi zew., instalacji

84	Radomków 51/1	41,44		+																
85	Radomków 5b/1	75,47																		
86	Radomków 5s/2	75,47																		
87	Radomków 5b/3	75,47																		
88	Radomków 5b/4	75,47																		

RADOSZYCE

89	Radoszyce 25/2	53,20		+																
90	Radoszyce 26A/3	61,50																		

RYNARCICE

91	Rynarcice 24/1	48,43			+															
92	Rynarcice 24/2	40,82		+																
93	Rynarcice 24/3	20,00		+																
94	Rynarcice 24/4	32,40			+															
95	Rynarcice 24/5	62,90			+															
96	Rynarcice 32/7	45,30		+																

Wykonanie łazienki, CO w lok. w lokalu Nr 2 i 3, wykonanie podłóg, ocieplenie ściany fototowej

Lokal do remontu kapitalnego: wymiana instalacji, i pieca, stolarki





## Remonty

Tabela Nr 4 do Uchwały Nr IX/97/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r.  
**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 R.**

LP.	ADRES	POW. [m <sup>2</sup> ]	STAN TECHNICZNY - UWAGI	Prognozowana data sprzedaży	KOSZTY REMONTÓW				
					2012	2013	2014	2015	2016
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	RUDNA								
1.	Leśna 1A/6	58,20	Wykonanie wentylacji		3 500,00 zł				
2.	Leśna 1A/8	41,20	Wymiana instalacji elektrycznej, zmiana nośnika CO			20 000,00 zł			
3.	Leśna 1B/3	40,94	Zmiana nośnika ciepła CO			57 100,00 zł	7 000,00 zł		
4.	Leśna 1B/7	26,09	Zmiana nośnika ciepła CO				7 000,00 zł		
5.	Leśna 2A/7	25,72	Zmiana nośnika ciepła CO				7 000,00 zł		
6.	Leśna 2B/3	43,00	wymiana instalacji elektrycznej	2016	3 500,00 zł		30 000,00 zł		
7.	Leśna 4B/4	27,02	Zmiana nośnika ciepła CO				8 000,00 zł		
8.	Św. Katarzyny 13/3	72,00	Montaż pieca	2016			4 000,00 zł		
	Plac Zwycięstwa Nr 7-9 - remont części wspólnych - wymiana pokrycia dachowego, elewacji						400 000,00 zł		
9.	Plac Zwycięstwa 7/2	24,70	Remont kapitalny lokalu		500,00 zł			60 000,00 zł	
10.	Pl. Zwycięstwa 9/1	49,47							
11.	Plac Zwycięstwa 9/2	71,40	Wymiana podłogi		1 500,00 zł		2 000,00 zł		
	Plac Zwycięstwa 10-12- remont części wspólnych -wymiana pokrycia dachowego dachu, elewacja						400 000,00 zł		

167

## Remonty

12.	Plac Zwycięstwa 10/2	56,90	Wymiana okna, naprawa sufitu	2015	1 500,00 zł	2 500,00 zł			
13.	Plac Zwycięstwa 10A	41,00	Remont kapitalny mieszkań				100 000,00 zł		
14.	Plac Zwycięstwa 12A/1	30,00							
15	Plac Zwycięstwa 16/3	38,20		2014			80 000,00 zł		
16	Plac Zwycięstwa 16/2	43,50		2014					
17	Plac Zwycięstwa 16/5	42,40		2014					
18	Plac Zwycięstwa 16/6	36,58		2014					
19	Plac Zwycięstwa 16/7	68,89		2014					
20	Plac Zwycięstwa 16/8	67,02		2014					
21	Głogowska 6/2	44,00		2014					
22	Głogowska 6/3	29,52	Wymiana instalacji CO, elektrycznej		2 000,00 zł		15 000,00 zł	5 000,00 zł	
23	Głogowska 18/1	51,75							
24	Głogowska 18/2	36,94	Budynek mieszkalny po kapitalnym remoncie			528 226,00 zł			
25.	Głogowska 18/3	50,35							
26	Głogowska 18/4	35,76							
27	Cicha 2/3	54,40	Instalacja CO, elektryczna				10 000,00 zł	13 000,00 zł	
28	Polna 3A	64,10							
<b>CIOBIENIA</b>									
29	Nadrzeczna 7/5	20,95							
30	Rynek 1/1	67,04	Remont kapitalny lokalu	SOCJAL					
31	Ścinawska 12	109,6		SOCJAL				150 000,00 zł	
32	Partyzantów 1	43,51							
33	Szkolna 2	211,66	Modernizacja budynku			78 296,00 zł			
<b>BRODÓW</b>									
34	Brodów 15g/1	43,09							
35	Brodów 15g/2	43,09	Remont kapitalny lokali, dachu	SOCJAL			200 000,00 zł		

821

		Remont kapitalny lokali, dachu		Remonty		200 000,00 zł	
36	Brodów 15g/3	43,09					
37	Brodów 15g/4	43,09					
38	Brodów 15 I/1	32,22		SOCJAL			
39	Brodów 15 I/2	25,62		SOCJAL			
40	Brodów 15 I/3	31,03		SOCJAL			
41	Brodów 15 I/4	40,72		SOCJAL			
42	Brodów 15 b/1	99,69					
43	Brodów 15 b/2	22,20	Remont mieszkania 15b/1,	Socjal			
44	Brodów 15 b/3	24,30	wykonanie elewacji, klatka schodowa	Socjal			
45	Brodów 15 b/4	24,73		Socjal			
<b>BRODOWICE</b>							
46	Brodowice 7i/1	66,09	Remont kapitalny budynku	SOCJAL			
47	Brodowice 7i/2	29,48					224 035,00 zł
<b>GAWRONKI</b>							
48	Gawronki 14/1	53,2	Wymiana dachu				
49	Gawronki 15/4	56,06	Lokal po kapitalnym remoncie			111 832,00 zł	
<b>GWIZDANÓW</b>							
50	Gwizdanów 11/1	20	Wykonany remont kapitalny lokalu			59 932,00 zł	
51	Gwizdanów 11/1A	22,2				8 000,00 zł	
52	Gwizdanów 11/2	47					
53	Gwizdanów 11/3	61					
54	Gwizdanów 11/4	40,5				8 000,00 zł	
55	Gwizdanów 11/5	53,24					
56	Gwizdanów 11/6	64,6					
57	Gwizdanów 11/7	60,46					
<b>GÓRZYN</b>							
58	Górzyn 21i/5	27,90		SOCJAL		3 000,00 zł	



## Remonty

	<b>RYNARCICE 24</b>		wymiana i ocieplenie dachu		108 300,00 zł					
83	Rynarce 24/1	48,43	Wymiana podłóg	SOCJAL	500,00 zł	3 000,00 zł				
84	Rynarce 24/2	20,00	Remont kapitalny lokali	SOCJAL	1 500,00 zł			200 000,00 zł		
85	Rynarce 24/3	40,82		SOCJAL	1 500,00 zł					
86	Rynarce 24/4	32,40		SOCJAL						
87	Rynarce 24/5	62,90		2016						
88	Rynarce 32/7	45,30	Remont kapitalny lokalu	SOCJAL		100 000,00 zł				
89	Rynarce 35/5	81,86	Lokal po remoncie			44 926,00 zł				
90	Rynarce 33/2	19,10		2014						
	<b>KĘBLÓW</b>									
91	Kęblów 3/1	70,20	Malowanie elewacji	2014		47 080,00 zł				
92	Kęblów 3/2	93,50		2014						
93	Kęblów 3/3	79,55								
94	Kęblów 9t/3	43,8	Remont dachu	SOCJAL		300 000,00 zł		70 000,00 zł	80 000,00 zł	
95	Kęblów 9t/2	57,7								
96	Kęblów 9t/3	36,4								
97	Kęblów 9t/4	68,3			SOCJAL					100 000,00 zł
98	Kęblów 9d/1	59,2	Remont dachu			100 000,00 zł				
	<b>MLECZNO</b>									
99	Mleczno 29 A/3	54,60		2014						
100	Mleczno 29/2	52,80				86 765,00 zł				
	<b>NIESZCZYCE</b>									
101	Nieszczyc 26b/1	44,07	Remont dachu, elewacja, części wspólne – klatka schodowa, remont kapitalny lokali	SOCJAL		380 000,00 zł		300 000,00 zł		

## Remonty

102	Nieszczyce 26b/2	95,17							
103	Nieszczyce 26b/3	61,73		SOCJAL					
104	Nieszczyce 26/4	104,86							
105	Nieszczyce 26/5	125,56							
106	Nieszczyce 26b/6	57,22							
	<b>ORSK</b>								
107	Orsk 5	76,4	Remont kapitany lokalu	SOCJAL					
108	Orsk 12/1	49,5					400 000,00 zł		
109	Orsk 12/2	48,6	Remont kapitany mieszkan i budynku						
110	Orsk12/7	49,5			410 000,00 zł				
111	Orsk 12/8	48,6							
112	Orsk 16/1	38,2	Remont kapitany lokali		57 000,00 zł				
113	Orsk18/1	57,7			262 901,00 zł				
	<b>STARA RUDNA 6</b>								
114	Stara Rudna 6A/1	73,02	Adaptacja poddasza		155 000,00 zł				
115	Stara Rudna 6B/2	69,6					50 000,00 zł		
116	Stara Rudna 6A/2	38,94					50 000,00 zł		
117	Stara Rudna 6B/2	37,63							
118	Stara Rudna 15A/1	31,97		SOCJAL					
119	Stara Rudna 15A/2	25,91	Budynek nowo- wybudowany	SOCJAL					
120	Stara Rudna 15A/3	31,03		SOCJAL					
121	Stara Rudna 15A/4	40,65		SOCJAL					
	<b>Ogółem (m2):</b>	<b>6096,28</b>		<b>Razem:</b>	<b>124 800,00 zł</b>	<b>2 471 641,00 zł</b>	<b>3 004 035,00 zł</b>	<b>1 878 000,00 zł</b>	<b>250 000,00 zł</b>

172

**Planowana sprzedaż lokali do 31 grudnia 2016 roku**

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w trzech latach (2012-2016) kształtowała się na poziomie około 3 lokali rocznie.

Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ) oraz uchwały Rady Gminy Rudna Nr XV/103/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych i ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom, pod warunkiem, że umowa najmu lub dzierżawy tego lokalu obowiązuje od co najmniej pięciu lat.

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 121 lokali mieszkalnych.

**Planuje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:**

**w 2012 roku:**

Rudna ul. Cicha 12/2

Rudna ul. Piaskowa 5/1 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8

Radomilów 5A

Kęblów 19/4

**w 2013 roku :** Orsk 19/1

**w 2014 roku:**

Kęblów 3/1, 3/2

Rudna ul. Głogowska 6/2

Gawronki 15/4

Górzyn 21B/3, 21E/5, 21H/5, 21P/4

Rudna pl. Zwycięstwa 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8

Radoszyce 26A/3

Mleczno 29A/3

**w 2015 roku :**

Rudna Pl. Zwycięstwa 10/2

Górzyn 37D/1, 37D/3, 37D/4, 37D/5

**w 2016 roku:**

Rudna ul. Leśna 2B/3

Rudna ul. Św. Katarzyny 13/3,

Rynarcice 24/5

Kliszów 30

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2014 r. poz. 150) jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealnienia opłat za użytkowanie mieszkania.

Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rudna.

Wójt Gminy Rudna określając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu:

- 1) Czynniki obniżające:
  - lokal położony w suterenie – 10 %,
  - lokal położony na poddaszu – 10 %,
  - lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – 20%,
  - lokal położony w budynku wybudowanym przed 1945 r. -10%,
  - lokal bez wyposażenia technicznego – 10 %,
  - lokal wspólny (wspólna kuchnia, łazienka, ubikacja) – 10%.

*Za instalację uważa się element wyposażenia technicznego budynku, którego budowa umożliwia doprowadzenie do budynku (mieszkania) ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu, energii elektrycznej oraz odprowadzenie ścieków.*

- 2) Czynniki podwyższające:
  - lokal wyposażony w łazienkę i wc + 10%,
  - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie etażowe + 10%,
  - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe + 30%
  - lokal położony w budynku ocieplonym ( termoizolacja) + 30%,
  - lokal wyposażony w gaz przewodowy + 10%,
  - lokal po remoncie kapitalnym + 10%,
  - lokal położony na parterze i I piętrze +10%,
  - lokal położony w budynku wybudowanym po roku 1970 do 2000 r. +10%,
  - lokal położony w budynku wybudowanym po roku 2000 +70%,
  - lokal położony w budynku wolnostojącym jednorodzinny +20%,
  - lokale o powierzchni powyżej 72,00 m<sup>2</sup> + 20%,

- lokal usytuowany w budynku wolnostojącym (max. do 4 lokali) + 30%.

Obniżenie i podwyższenie czynszu może nastąpić tylko w przypadku wystąpienia któregoś z czynników, jednak nie więcej niż o 30 %, z wyłączeniem lokali:

- powyżej 72,00 m<sup>2</sup> – nie więcej niż 50%,
- powyżej 76,00 m<sup>2</sup> – nie więcej niż 70%,
- powyżej 80,00 m<sup>2</sup> – nie więcej niż 80%,
- wybudowanych po 2000 roku do 200%.

---

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny) w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza powierzchnię normatywną lokalu określoną w art. 5 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.), Wójt podwyższa stawkę czynszu o 50 %.

Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, jednak nie więcej niż 30%.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych wzrasta rocznie o 25% ponad wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. Wskaźnik wzrostu cen towarów i usług przyjęto: rok 2012 – 1%, następne - 1%. Podstawowa stawka czynszu w roku 2011 wynosi 1,94 zł.

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Rudna.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy administrowane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudnej. Zakres zadań zakładu polega w szczególności na realizacji następujących działań:

- 1) zawieranie umów na najem lokalu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszu,
- 4) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenie sposobu rozliczeń z tego tytułu,
- 5) utrzymanie czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych i terenów zewnętrznych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych i gminy do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
- 7) realizowanie zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ( w tym zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych),
- 8) wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych (zabezpieczenia, dozory, rozbiórki nieruchomości, inwestycje),
- 9) konserwacja, naprawy bieżące i remonty lokali i budynków,
- 10) wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- 12) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Wobec tego zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania, które mają na celu wprowadzenia zmian w sposobie zarządzania, prywatyzacji zasobu oraz podwyższenie stawek czynszowych, które spowodują stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów (eksploatacja, remont). Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2012-2016 będą dochody z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3. wpływy związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomościami wspólnymi,
4. dotacje z budżetu gminy,
5. fundusze unijne,
6. pozostałe ( np. wpływy z odsetek, wynajem obiektów i ich części na reklamę itp.).

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr IX/ 97/ 2011  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 28 grudnia 2011 roku

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5:

**Tabela nr 5**

ROK	Prognoza kosztów związanych z bieżącym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Rudna w zł					
	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Koszty bieżącej eksploatacji	50 000	50 000	142055	132055	122055	496165
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie niezbędnym do ich funkcjonowania	69 000	36 000	10 000	10 000	10 000	135000
Nakłady inwestycyjne	124800	2471641	3004035	1878000	250000	7728476
Koszty utrzymania części wspólnej	18 600	55 600	76 000	76000	76000	302200
Razem	262400	2613241	3232090	2096055	458055	8661841

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

- 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) koszty utrzymania terenów zielonych,
- 3) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 4) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 5) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

179

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr IX/ 97/ 2011  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 28 grudnia 2011 roku

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 3) sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina jest właścicielem ostatniego lokalu,
- 5) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 6) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego,
- 7) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowanie lokale mieszkalne,
- 8) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację strychów i innych pomieszczeń w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Jerzy Stankiewicz*