

**UCHWAŁA Nr XIX/188/ 2016**  
**Rady Gminy Rudna**  
**z dnia 20 grudnia 2016 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna na lata 2017 - 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. 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 ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Gminy Rudna uchwala, co następuje:

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021 , 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 2021 roku” jak w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały
3. „Planowaną sprzedaż lokali do 31 grudnia 2021 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

Traci moc uchwała:

Nr IX/97/2011 Rady Gminy Rudna z dnia 28 grudnia 2011 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zmieniona uchwałami:

- Nr XI/123/2012 Rady Gminy Rudna z dnia 17 maja 2012 roku,
- Nr XIII/143/2012 Rady Gminy Rudna z dnia 14 września 2012 roku,
- Nr XVI/172/2012 Rady Gminy Rudna z dnia 28 grudnia 2012 roku,
- Nr XIX/198/2013 Rady Gminy Rudna z dnia 23 maja 2013 roku,
- Nr XXVIII/275/2014 Rady gminy Rudna z dnia 26 sierpnia 2014 roku,
- Nr IV/25/2014 Rady Gminy Rudna z dnia 29 grudnia 2014 roku,
- Nr VII/56/2015 Rady Gminy Rudna z dnia 26 maja 2015 roku,
- Nr X/78/2015 Rady Gminy Rudna z dnia 17 września 2015 roku,
- Nr XI/100/2015 Rady Gminy Rudna z dnia 2 listopada 2015 roku.

### § 4

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

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rudna tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiące własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Rudna posiada udziały.

2. Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 118 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.604,49 m<sup>2</sup>, w tym:

- 92 mieszkań komunalnych o pow. użytkowej – 4.607,37 m<sup>2</sup>,
- 24 mieszkania socjalne o pow. użytkowej – 914,17 m<sup>2</sup>,
- 1 mieszkanie, których najem jest związany ze stosunkiem pracy o pow. użytkowej – 64,10 m<sup>2</sup>,
- 1 mieszkanie tymczasowe o pow. użytkowej – 18,85 m<sup>2</sup>.

3. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna (stan na 1 stycznia każdego roku):

**Tabela nr 1: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy  
na lata 2017 – 2021 (lokale)**

Zasób mieszkaniowy	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkaniowe	118	109	107	105	103
Lokale socjalne	24	24	24	24	24
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	5.604,49	5.262,49	5.112,49	4.992,49	4.882,49

3. 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.

4. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek m.in. sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, a z drugiej strony w zależności od możliwości finansowych Gmina podejmować będzie działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

5. Większość mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna stanowią budynki, które zostały wybudowane przed 1945 r.. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 2 „Proгноza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach”.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali do dnia 31 grudnia 2021 roku**

1. 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.

2. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na prawidłowym poziomie technicznym oraz w kierunku dążącym do podniesienia stanu technicznego budynków i mieszkań do stanu dobrego.

3. 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 należytym 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 ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

**Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela Nr 3**

**Zestawienie prognozowanych remontów w latach 2017 – 2021 w budynkach administrowanych przez ZGKiM przedstawia tabela Nr 4**

### **Planowana sprzedaż lokali do 31 grudnia 2021 roku**

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w latach 2012-2016 kształtowała się na poziomie około 5 lokali rocznie.
2. Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Z 2015 r. poz.1774 ze zm.) 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 lub na czas nieoznaczony.
3. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokali.
4. W pierwszej kolejności planowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych celem zmniejszenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.
5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5

**Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021**

lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali przewidzianych do sprzedaży	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>
1.	2017	9	342
2.	2018	2	150
3.	2019	2	120
4.	2020	2	110
5.	2021	2	120

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealnienia opłat za użytkowanie mieszkania.
2. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.
3. 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.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rudna.
5. 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.
6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu przedstawiają poniższe tabele nr 6 i 7.

Tabela nr 6 Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu

1.	Czynniki obniżające	Skala obniżki
1.	Lokale położone w suterenie, poddaszu	10%
2.	lokal położony w budynku o złym stanie technicznym 10%	10%,
3.	lokal położony w budynku wybudowanym przed 1999 r.	10%,
4.	Lokal bez łazienki	10%

Tabela nr 7 Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu

1.	Czynniki podwyższające	Skala podwyższająca
1.	lokal po remoncie kapitalnym przeprowadzonym w	10%

	2017 r. i po 2017 r.	
2.	lokal po remoncie kapitalnym przeprowadzonym w latach 2000-2016	10%
3	Lokal o pow. pow. 72 m2	15%
4	Lokal mieszkalny w budynku wolnostojącym	20%
5	Lokale w budynkach wybudowanych po 2000 r.	60%

7. Obniżenie i podwyższenie czynszu może nastąpić tylko w przypadku wystąpienia któregośkolwiek czynnika, jednak nie więcej niż o 60 %. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

8. Podwyższenie czynszu powyżej 60 % może nastąpić w przypadku gdy wystąpi n.w. czynnik:

- lokal, w którym zamieszkuje 1 osoba, a normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przekracza więcej niż 30% powierzchni określonej dla 1 osoby w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.) – 100 %.

9. Możliwe jest obniżenie stawki czynszu o 10% dla najemców, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

10. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- b) są uprawnieni i przyznano im dodatek mieszkaniowy,
- c) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- d) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- e) zajmują lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe .

11. 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. Nr 71, poz. 734 ze zm.), Wójt podwyższa stawkę czynszu o 50 %.

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

13. 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%.

14. Podstawowa stawka czynszu w 2017 roku wynosi 3,74 zł.

15. Stawkę podstawowa czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku. Dla potrzeb stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przyjmuje się wskaźnik procentowy w wysokości 3%.

16. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Rudna w drodze zarządzenia.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XIX/188/2016  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 20 grudnia 2016 roku

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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Rudna.
2. 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) ewidencjonowanie nieruchomości,
  - 2) zawieranie umów na najem lokalu,
  - 2) naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najem lokalu,
  - 3) prowadzenie windykacji należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
  - 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
  - 6) reprezentowanie Gminy Rudna jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 7) wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych (zabezpieczenia, dozory, rozbiórki nieruchomości, inwestycje),
  - 8) konserwacja, naprawy bieżące i remonty lokali i budynków,
  - 9) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja.
  - 10) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
  - 11) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XIX/188/2016  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 20 grudnia 2016 roku

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. 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).

2. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach będą uzależnione od możliwości budżetu Gminy i wysokości czynszów mieszkaniowych.

3. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2017-2021 będą dochody z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomościami wspólnymi,
3. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych ,
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 XIX/188/2016  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 20 grudnia 2016 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**

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 8:

**Tabela nr 8 Prognozowane wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

ROK	Prognoza kosztów związanych z bieżącym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Rudna w zł					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Koszty bieżącej eksploatacji	93000,00	102300	112530	123783	136161,30	567774,30
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie niezbędnym do ich funkcjonowania	103000,00	113300	124630	137093	150802,30	628825,30
Nakłady inwestycyjne	625000,00	687500	756250	831875	915062,50	3815688
Koszty utrzymania części wspólnej	85070,00	93577	102935	113228	124551	519360,90

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.

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XIX/188/2016  
Rady Gminy Rudna  
z dnia 20 grudnia 2016 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.