

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXX/17/09  
Rady Gminy Rędziny  
z dnia 30 kwietnia 2009r

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RĘDZINY  
NA LATA 2009 – 2013**

**ROZDZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rędziny opracowano zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 05.31.266 z późn. zm.)
2. Program obejmuje lata 2009 – 2013 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Rędziny w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rędziny według stanu na 31 grudnia 2008r.

**ROZDZIAŁ II**

**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Rędziny na dzień 31 grudnia 2008r. przedstawia się następująco:

Mieszkania komunalne

Miejscowość/ulica	Ilość budynków	Liczba mieszkań stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy (w m2)
<b>Rędziny – Osiedle</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>2.730,72</b>
Ul. Mickiewicza 1	1	8	257,60
Ul. Mickiewicza 2	1	6	193,20
Ul. Mickiewicza 3	1	4	169,10
Ul. Mickiewicza 4	1	4	152,20
Ul. Mickiewicza 5	1	4	160,70
Ul. Mickiewicza 6	1	5	189,60
Ul. Broniewskiego 1	1	3	160,20
Ul. Broniewskiego 3	1	3	160,20
Ul. Broniewskiego 4	1	18	700,01
Ul. Broniewskiego 5	1	10	367,91
Ul. Broniewskiego 6	1	6	220,00

<b>Rudniki</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>197,65</b>
Ul. Dworcowa 18	1	2	76,84
Ul. Dworcowa 19	1	2	120,81
<b>Marianka Rzędzińska</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>776,58</b>
Ul. Srebrna 19	1	9	340,60
Ul. Srebrna 21	1	8	355,52
Ul. Srebrna 23	1	2	80,46

2. Budynek zarządzane przez Gminę to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. Są to budynki stare liczące ok. 50 lat. Prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców.

### ROZDZIAŁ III

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Realizacja remontów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
2. Budynki wymagają wykonania takich prac remontowych jak:
  - remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich;
  - odnowienie i remont elewacji budynków;
  - wymiana pionów wod. – kan. i co;
  - wymiana instalacji elektrycznej.

### ROZDZIAŁ IV

#### Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2009-2013

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.
2. Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony i określony.
3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokali ustalonej zgodnie z art.67 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy.
4. Do końca 2008r. sprzedano 290 lokali mieszkalnych.

5. Ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość mieszkań
1.	1999	99
2.	2000	126
3.	2001	19
4.	2002	8
5.	2003	10
6.	2004	5
7.	2005	5
8.	2006	9
9.	2007	4
10.	2008	5

## ROZDZIAŁ V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące najemców lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rędziny.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1) za lokale mieszkalne;
  - 2) za lokale zamienne;
  - 3) za lokale socjalne.
3. Czynsz za lokale opłacają lokatorzy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Rędziny.
5. Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Rędziny nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.
6. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

7. Najemca poza opłatą czynszu ponosi koszty zużytych dla własnych potrzeb składników energetycznych i usług np. energia elektryczna, energia ciepła, gaz, woda i inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę.
8. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania: nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w piwnicy.
9. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi nie więcej niż 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rędziny.
10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
11. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

#### Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Obniżające stawkę bazową 1)	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
Mieszkanie w budynku substandardowym <sup>2</sup>	30 %	WC <sup>4</sup>	30 %
Mieszkanie w suterenie	30 %	Łazienka <sup>5</sup>	30 %
Mieszkanie pow. 5 kondygnacji bez windy	30 %	Centralne ogrzewanie <sup>6</sup>	30 %
Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.	30 %	Gaz przewodowy	30 %
Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych <sup>3</sup>	30 %		

Objaśnienia:

- 1) obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.
- 2) budynki, które ze względu na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją

- organu gminy.
- 3) przez urządzenia wodociągowo kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),
  - 4) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.
  - 5) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego ( gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
  - 6) dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni – ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych)

13. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie będą stosowane do czynszu za lokale socjalne.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Wójta Gminy Rędziny i jest wykonywane w jego imieniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rędzinach.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi z wyjątkiem ich zbywania,
  - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości,
  - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
  - remonty, konserwację i modernizację budynków.
3. Na lata 2009 – 2013 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki przewidziane w budżecie gminy Rędziny oraz wpływy uzyskane z czynszów.

## ROZDZIAŁ VIII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach

Środki finansowe pochodzące z czynszów w miarę potrzeb powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

2009 – 11.160,00 zł

2010 – 15.000,00 zł

2011 – 15.000,00 zł

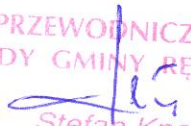
2012 - 15.000,00 zł

2013 –15.000,00 zł

## ROZDZIAŁ IX

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonać remonty bieżące budynków komunalnych.
2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą również działania zmierzające do umożliwienia zamiany mieszkań najemcom.
3. W związku z zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne i socjalne należałoby pozyskać takie lokale w drodze kupna lub inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY BĘDZINY  
  
Stefan Knol