

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr V/7/2015
Rady Gminy Rędziny
z dnia 24 lutego 2015 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RĘDZINY
NA LATA 2015 – 2019**

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 2015 – 2019 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Rędziny w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rędziny według stanu na 30 grudnia 2014 r.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2015-2019.

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Rędziny na dzień 30 grudnia 2014 r. przedstawia się następująco:

Mieszkania komunalne

Miejscowość/ulica	Ilość budynków	Liczba mieszkań stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy (w m2)
Rędziny – Osiedle	11	54	2.042,02
Ul. Mickiewicza 1	1	7	232,36
Ul. Mickiewicza 2	1	6	193,20
Ul. Mickiewicza 3	1	3	123,30
Ul. Mickiewicza 4	1	3	117,70
Ul. Mickiewicza 5	1	2	80,40
Ul. Mickiewicza 6	1	4	152,20
Ul. Broniewskiego 1	1	1	53,40

Ul. Broniewskiego 3	1	2	106,80
Ul. Broniewskiego 4	1	14	544,68
Ul. Broniewskiego 5	1	8	288,68
Ul. Broniewskiego 6	1	4	149,30
Rudniki	2	1	39,73
Ul. Dworcowa 19	1	1	39,73
Ul. Dworcowa 18	1	-	-
Marianka Rędzińska	3	17	684,35
Ul. Srebrna 19	1	9	340,60
Ul. Srebrna 21	1	7	308,07
Ul. Srebrna 23	1	1	35,68
Kościelec	1	3	169,50
Ul. Wolności 90			

2. Ocena prognozy i wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegała zmniejszeniu w związku ze sprzedażą lokalu, rozbiórką budynku.

Kolejne lata	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale	73	70	67	64	61
mieszkalne					

3. Budynki 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.

Stan aktualnego zasobu mieszkaniowego

Miejscowość/ulica	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny	Uwagi
Rędziny – Osiedle Ul. Mickiewicza 1 Ul. Mickiewicza 2 Ul. Mickiewicza 3 Ul. Mickiewicza 4 Ul. Mickiewicza 5 Ul. Mickiewicza 6 Ul. Broniewskiego 1 Ul. Broniewskiego 3 Ul. Broniewskiego 4 Ul. Broniewskiego 5 Ul. Broniewskiego 6	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, łazienka	dobry	
Rudniki Ul. Dworcowa 19	CO gazowe, instalacja elektryczna,	dobry	

	kanalizacyjna, wodociągowa, łazienka		
Rudniki Ul. Dworcowa 18	brak instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej,	zły	nie zamieszkały do rozbiórki
Marianka Rędzińska Ul. Srebrna 19 Ul. Srebrna 21 Ul. Srebrna 23	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, łazienka	dobry	
Kościelec Ul. Wolności 90	CO gazowe, instalacja elektryczna, kanalizacyjna, wodociągowa, łazienka	dobry	

4. Gmina Rędziny będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwania pomieszczeń na lokale socjalne tak aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy zmierza w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego budynków i lokali. Potrzeby remontowo-modernizacyjne są corocznie aktualizowane. Celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali oraz osób trzecich.
2. W budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, gdzie gmina jest współwłaścicielem potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych ustalany jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych i podejmowany uchwałami wspólnot w tym zakresie.
3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rędziny na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.

Plan remontów i modernizacji

Rodzaj robót remontowych	Rędziny-Osiedle	Rudniki ul. Dworcowa 18	Rudniki ul. Dworcowa 19	Marianka Rędzińska	Kościelec
2015					
Wymiana drzwi zewnętrznych	-	-	-	10.000,00	-
2016					
Remont dachu, założenie rynien wykonanie obróbki blacharskiej	-	-	5.000,00	10.000,00	-
2017					
Remont instalacji elektrycznej piorunochronnej	-	-	-	12.000,00	-
2018					
Remont komina, remont dachu – wykonanie obróbki blacharskiej	-	-	-	12.000,00	-
2019					
Rozbiórka budynku	-	20.000,00	-	-	-

ROZDZIAŁ IV

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2019

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rędziny prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rędziny

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach

-	Rok sprzedaży	Ilość mieszkań
1	2015	73
2	2016	70
3	2017	67
4	2018	64
5	2019	61

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 m² 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 m² 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 m² 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 ²	30 %	WC ⁴	30 %
Mieszkanie w suterenie	30 %	łazienka ⁵	30 %
Mieszkanie pow. 5 kondygnacji bez windy	30 %	Centralne ogrzewanie ⁶	30 %
Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.	30 %	Gaz przewodowy	30 %
Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych ³	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 ciepłą 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 należytym 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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi współwłasność gminy i osób fizycznych zarządzają zarządy wspólnot wybrane spośród właścicieli lokali mieszkalnych w danej wspólnotie mieszkaniowej.
4. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje na konto wspólnoty miesięczne zaliczki. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządy wspólnot.
3. Na lata 2015 – 2019 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

ROZDZIAŁ VIII

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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżące	40.000,00	40.000,00	42.000,00	39.000,00	39.000,00
Planowane koszty remontów i modernizacji	10.000,00	5.000,00	15.000,00	12.000,00	20.000,00
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	50.000,00	51.000,00	51.000,00	53.000,00	53.000,00

ROZDZIAŁ IX

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

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) pozyskiwania lokali socjalnych, w związku z koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) adaptację innych budynków gminnych na cele mieszkaniowe,
- 3) windykacje i obniżanie zaległości czynszowych,
- 4) wykonywanie remontów budynków i lokali w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie.