

**UCHWAŁA NR XLI/286/2021
RADY GMINY RUDNA**

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Rudna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna w latach 2021-2025”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XIX/188/2016 Rady Gminy Rudna z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna w latach 2017-2021”.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

§ 4.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna w latach 2021-2025
Wprowadzenie

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) zgodnie z którym, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach,
- wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Rudna w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- a) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,
- b) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Rudna,
- c) poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna a w szczególności:
 - realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Ileć w niniejszym akcie jest mowa o:

- a) Programie- należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rudna na lata 2021-2025,
- b) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rudna,
- c) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.),

- d) Budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Rudna,
- e) Lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Gminy Rudna,
- f) Najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, mieszkaniowym zasobie gminy, powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, lokal zamienny, tymczasowe pomieszczenie, mieszkaniowy zasób gminy, powierzchnię użytkową lokalu, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.),
- g) Budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólną (określona także jako część wspólna nieruchomości),
- h) Konserwacji (remontu bieżącego) – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
- i) Remontu – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,
- j) Modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- k) Wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
- l) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Rudna oraz w budynkach wspólnotowych.

2. Informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, stanie technicznym lokali, prognozie ilości na lata 2021-2025 oraz położeniu lokali mieszkalnych przedstawiają tabele nr 1-4.

Tabela 1. Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych

Lp	Adres budynku	Łączna ilość lokali budynku	w	Łączna pow. lokali mieszkalnych (m ²)
1	Brodowice 7i	2		98,55
2	Brodów 15 G	4		172,36
3	Brodów 15 I	4		129,59
4	Brodów 15B	4		188,46
5	Chobienia ul. Szkolna 2	4		203,87
6	Chobienia, Rynek 1/1	1		67,04
7	Chobienia, ul. Nadrzeczna 7/5	1		20,95
8	Chobienia, ul. Partyzantów 1/1	1		43,51
9	Gawronki 14/1	1		53,20
10	Górzyn 21C/2	1		67,33
11	Górzyn 21E	2		97,70
12	Górzyn 37 D	4		172,93
13	Górzyn 4/6	1		62,10
14	Gwizdanów 11/1	6		266,98
15	Kęblów 3/3	1		79,55
16	Kęblów 9d/1	1		59,52
17	Kęblów 9H-9I	4		202,43

18	Kliszów 26	4	85,86
19	Kliszów 30	1	63,10
20	Mleczno 29/2	1	52,80
21	Mleczno 29A/3	1	54,60
22	Nieszczyce 26b	9	474,20
23	Orsk 12	4	196,20
24	Orsk 16-18	2	102,10
25	Radomiłów 5B	4	301,88
26	Radomiłów 5F	1	41,44
27	Radoszyce 25	1	53,20
28	Rudna, Plac Zwycięstwa 10	1	56,90
29	Rudna, Plac Zwycięstwa 10A	1	58,45
30	Rudna, Plac Zwycięstwa 12A	1	30,30
31	Rudna, Plac Zwycięstwa 7	1	24,70
32	Rudna, Plac Zwycięstwa 9	2	120,87
33	Rudna, ul. Głogowska 18/	4	174,80
34	Rudna, ul. Głogowska 6	2	73,52
35	Rudna, ul. Leśna 1A	2	99,40
36	Rudna, ul. Leśna 1B	2	67,03
37	Rudna, ul. Leśna 2A	1	25,72
38	Rudna, ul. Leśna 2B	1	43,00
39	Rudna, ul. Leśna 4B	1	27,02
40	Rudna, ul. Leśna 10	3	178,53
41	Rudna, ul. Polna 3A	1	64,10
42	Rudna, ul. Św. Katarzyny 13	1	72,00
43	Rynarcice 24	5	204,55
44	Rynarcice 32/7	1	45,76
45	Rynarcice 33/2	1	19,10
46	Rynarcice 35/5	1	81,86
47	Stara Rudna 15A	4	129,56
48	Stara Rudna 6a-6b	4	231,76
49	Górzyn 21G	4	191,41
50	Chobienia ul. Nadrzeczna 6a	1	69,20
51	Górzyn 18A	10	527,99

Tabela 2. Lokale mieszkalne

Lp	Położenie budynku	Powierzchnia (m ²)	Opis lokalu
1	Brodowice 7i/1	66,09	Przedsionek, przedpokój, łazienka, 3 pokoje, kuchnia
2	Brodowice 7i/2	29,48	pokój z aneksem kuchennym, łazienka, wiatrołap
3	Brodów 15 G/1	43,09	2 pokoje, kuchnia, toaleta
4	Brodów 15 G/2	43,09	2 pokoje, kuchnia,
5	Brodów 15G/3	32,79	Pokój, kuchnia
6	Brodów 15 G/4	43,09	2 pokoje kuchnia, łazienka
7	Brodów 15 I/1	32,22	wiatrołap, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
8	Brodów 15 I/2	25,62	wiatrołap, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
9	Brodów 15 I/3	31,03	wiatrołap, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
10	Brodów 15 I/4	40,72	wiatrołap, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
11	Brodów 15B/1	99,69	3 pokoje, kuchnia, łazienka,
12	Brodów 15B/2	22,20	pokój (przynależna wspólna kuchnia i łazienka)
13	Brodów 15B/3	24,30	pokój (przynależna wspólna kuchnia i łazienka)
14	Brodów 15B/4	24,73	pokój przynależna wspólna kuchnia i łazienka)
15	Chobienia, Rynek 1/1	67,04	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
16	Chobienia ul. Szkolna 2/1	45,58	pokój z aneksem kuchennym, pokój, hol, łazienka

17	Chobienia ul. Szkolna 2/2	40,41	pokój z aneksem kuchennym, pokój, hol, łazienka i loggia.
18	Chobienia ul. Szkolna 2/3	45,58	pokój z aneksem kuchennym, pokój, hol, łazienka
19	Chobienia ul. Szkolna 2/4	40,25	pokój z aneksem kuchennym, pokój, hol, łazienka i loggia.
20	Chobienia, ul. Nadrzeczna 7/5	20,95	pokój z kuchnią, łazienka
21	Chobienia, ul. Partyzantów 1/1	43,51	pokój, kuchnia, łazienka, korytarz
22	Gawronki 14/1	53,20	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc
23	Górzyn 21C/2	67,33	2 pokoje, kuchnia, łazienka
24	Górzyn 21E/1	54,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka
25	Górzyn 21E/4	43,70	pokój, kuchnia, łazienka
26	Górzyn 37 D/4	36,84	pokój, kuchnia, łazienka, korytarz
27	Górzyn 37 D/1	43,80	pokój, kuchnia, łazienka
28	Górzyn 37 D/3	37,53	pokój, kuchnia, łazienka
29	Górzyn 37 D/5	54,76	2 pokoje, kuchnia, łazienka, spiżarnia, korytarz
30	Górzyn 4/6	62,10	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
31	Górzyn 18A/1	62,10	2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
32	Górzyn 18A/2	66,08	3 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
33	Górzyn 18A/3	52,64	pokój, pokój z aneksem, łazienka, przedpokój
34	Górzyn 18A/4	43,95	pokój, pokój z aneksem kuchennym łazienka, przedpokój
35	Górzyn 18A/5	43,74	pokój, pokój z aneksem kuchennym łazienka, przedpokój
36	Górzyn 18A/6	38,47	pokój z aneksem kuchennym łazienka, przedpokój
37	Górzyn 18A/7	46,01	Pokój, pokój z aneksem kuchennym łazienka, przedpokój
38	Górzyn 18A/8	45,46	pokój, pokój z aneksem kuchennym łazienka, przedpokój
39	Górzyn 18A/9	54,53	2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
40	Górzyn 18A/10	75,01	2 pokoje, kuchnia łazienka, 2 przedpokoje
41	Gwizdanów 11/1	18,95	pokój, kuchnia, łazienka
42	Gwizdanów 11/1A	21,23	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
43	Gwizdanów 11/3	53,51	2 pokoje, kuchnia, łazienka
44	Gwizdanów 11/5	54,04	2 pokoje, kuchnia, wc
45	Gwizdanów 11/6	53,58	2 pokoje, kuchnia, łazienka
46	Gwizdanów 11/7	65,67	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka
47	Kęblów 3/3	79,55	2 pokoje, kuchnia, łazienka korytarz,
48	Kęblów 9d/1	59,20	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
49	Kęblów 9H/3	43,80	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
50	Kęblów 9I/2	57,70	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
51	Kęblów 9I/3	37,35	Pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
52	Kęblów 9I/4	63,58	2 pokoje, pokój z aneksem kuchenny, łazienka
53	Kliszów 26/2	21,06	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
54	Kliszów 26/3	21,18	pokój z aneksem kuchennym,
55	Kliszów 26/4	21,92	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
56	Kliszów 26/5	21,70	pokój z aneksem kuchennym, wc
57	Kliszów 30	63,10	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
58	Mleczno 29/2	52,80	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
59	Mleczno 29A/3	54,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka, wiatrołap
60	Nieszczyce 26b/1	43,45	pokój, kuchnia , łazienka, korytarz
61	Nieszczyce 26b/2	50,20	2 pokoje, kuchnia , łazienka, korytarz
62	Nieszczyce 26b/3	47,50	pokój, kuchnia , łazienka, korytarz
63	Nieszczyce 26b/4	72,70	2 pokoje, kuchnia , łazienka, korytarz, przedpokój
64	Nieszczyce 26b/5	42,60	2 pokoje, kuchnia , łazienka, korytarz
65	Nieszczyce 26b/6	70,05	2 pokoje, kuchnia , łazienka, przedpokój

66	Nieszczyce 26b/7	32,90	pokój, kuchnia , łazienka, przedpokój
67	Nieszczyce 26b/8	35,80	pokój, kuchnia, łazienka
68	Nieszczyce 26b/9	79,00	2 pokoje, kuchnia , łazienka, korytarz, przedpokój
69	Orsk 12/1	49,50	2 pokoje, kuchnia, łazienka
70	Orsk 12/2	48,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka
71	Orsk 12/7	49,50	2 pokoje, kuchnia, łazienka
72	Orsk 12/8	48,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka
73	Orsk 16/1	38,20	Pokój, kuchnia, łazienka, korytarz
74	Orsk 18/1	63,90	3 pokoje, kuchnia, łazienka
75	Radomiłów 5B/1	75,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
76	Radomiłów 5B/2	75,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
77	Radomiłów 5B/3	75,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
78	Radomiłów 5B/4	75,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
79	Radomiłów 5F/3	41,44	2 pokoje, kuchnia, łazienka
80	Radoszyce 25/2	53,20	2 pokoje, kuchnia, łazienka
81	Rudna, Plac Zwycięstwa 10/2	56,90	2 pokoje, kuchnia, łazienka
82	Rudna, Plac Zwycięstwa 10A	58,45	2 pokoje, kuchnia, wiatrołap, korytarz, łazienka
83	Rudna, Plac Zwycięstwa 12A/1	30,30	pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, hol
84	Rudna, Plac Zwycięstwa 7/2	24,70	pokój, kuchnia, łazienka
85	Rudna, Plac Zwycięstwa 9/1	49,47	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
86	Rudna, Plac Zwycięstwa 9/2	71,40	3 pokoje, kuchnia, łazienka
87	Rudna, ul. Głogowska 18/1	51,75	pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka
88	Rudna, ul. Głogowska 18/2	36,94	pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
89	Rudna, ul. Głogowska 18/3	50,35	pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
90	Rudna, ul. Głogowska 18/4	35,76	pokój, łazienka, kuchnia, przedpokój
91	Rudna, ul. Głogowska 6/2	44,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka
92	Rudna, ul. Głogowska 6/3	29,52	pokój, kuchnia, łazienka
93	Rudna, ul. Leśna 1A/6	58,20	3 pokoje, kuchnia, łazienka korytarz
94	Rudna, ul. Leśna 1A/8	41,20	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
95	Rudna, ul. Leśna 1B/3	40,94	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
96	Rudna, ul. Leśna 1B/7	26,09	pokój, kuchnia, łazienka przedpokój
97	Rudna, ul. Leśna 2A/7	25,72	pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
98	Rudna, ul. Leśna 2B/3	43,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
99	Rudna, ul. Leśna 4B/4	27,02	pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
100	Rudna, ul. Leśna 10 A	34,83	Pokój, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka z WC
101	Rudna, ul. Leśna 10 B	71,85	4 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka z WC, WC
102	Rudna, ul. Leśna 10 C	71,85	3 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój
103	Rudna, ul. Polna 3A	64,10	3 pokoje, przedpokój, łazienka, kuchnia z jadalnią
104	Rudna, ul. Św. Katarzyny 13/3	72,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka , przedpokój
105	Rynarcice 24/1	48,43	2 pokoje, kuchnia, łazienka,
106	Rynarcice 24/2	20,00	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
107	Rynarcice 24/3	40,82	pokój, kuchnia, łazienka
108	Rynarcice 24/4	32,40	pokój, kuchnia, łazienka,
109	Rynarcice 24/5	62,90	2 pokoje, kuchnia, łazienka
110	Rynarcice 32/7	45,76	2 pokoje, kuchnia, łazienka
111	Rynarcice 33/2	19,10	pokój z kuchnią, łazienka
112	Rynarcice 35/5	81,86	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
113	Stara Rudna 15A/1	31,97	pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
114	Stara Rudna 15A/2	25,91	pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
115	Stara Rudna 15A/3	31,03	pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój

116	Stara Rudna 15A/4	40,65	pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój
117	Stara Rudna 6a	77,73	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
118	Stara Rudna 6b	77,46	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
119	Stara Rudna 6a/1	38,94	2 pokoje, kuchnia, jadalnia, łazienka
120	Stara Rudna 6b/1	37,63	2 pokoje, kuchnia, jadalnia, łazienka
121	Górzyn 21G/1	48,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka
122	Górzyn 21G/7	58,08	2 pokoje, kuchnia
123	Górzyn 21G/9	34,17	pokój, kuchnia, łazienka,
124	Górzyn 21G/10	50,56	2 pokoje, kuchnia, łazienka przedpokój
125	Chobienia ul. Nadrzeczna 6a	69,20	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój

Tabela 3. Lokale przeznaczone na najem tymczasowy

LP	Położenie	Powierzc hnia (m ²)	Opis lokalu
1	Brodów 15G/3	32,79	Pokój, kuchnia,

Tabela 4. Wyposażenie i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna

	Położenie	Pow. m ²	Stan techniczny				
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Brodowice 7i/1	66,09	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
2	Brodowice 7i/2	29,48	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
3	Brodów 15 G/1	43,09	Zły	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry
4	Brodów 15 G/2	43,09	Zły	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry
5	Brodów 15G/3	32,79	Zły	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry
6	Brodów 15G/3	10,30	Zły	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry
7	Brodów 15 G/4	43,09	Zły	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry
8	Brodów 15 I/1	32,22	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
9	Brodów 15 I/2	25,62	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
10	Brodów 15 I/3	31,03	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
11	Brodów 15 I/4	40,72	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
12	Brodów 15B/1	99,69	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
13	Brodów 15B/2	22,20	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
14	Brodów 15B/3	24,30	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
15	Brodów 15B/4	24,73	Zły	Remont	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
16	Chobienia ul. Szkolna 2/1	45,58	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
17	Chobienia ul. Szkolna 2/2	40,41	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
18	Chobienia ul. Szkolna 2/3	45,58	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

19	Chobienia ul Szkolna 2/4	40,25	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
20	Chobienia, Rynek 1/1	67,04	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły
21	Chobienia, ul. Nadrzeczna 7/5	20,95	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
22	Chobienia, ul. Partyzantów 1/1	43,51	Bardzo Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
23	Gawronki 14/1	53,20	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
24	Górzyn 21C/2	67,33	Zły	Zły	Zły	Bardzo dobry	Bardzo dobry
25	Górzyn 21E/1	54,00	Średni	Średni	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
26	Górzyn 21E/4	43,70	Średni	Średni	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
27	Górzyn 37 D/4	36,84	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
28	Górzyn 37 D/1	43,80	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
29	Górzyn 37 D/3	37,53	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
30	Górzyn 37 D/5	54,76	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
31	Górzyn 4/6	62,10	Średni	Średni	Średni	Bardzo dobry	Bardzo dobry
32	Gwizdanów 11/1	18,95	Dobry	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
33	Gwizdanów 11/1A	21,23	Dobry	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
34	Gwizdanów 11/3	53,51	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
35	Gwizdanów 11/5	54,04	Dobry	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
36	Gwizdanów 11/6	53,58	Dobry	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
37	Gwizdanów 11/7	65,67	Dobry	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
38	Kęblów 3/3	79,55	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
39	Kęblów 9d/1	59,20	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
40	Kęblów 9H/3	43,80	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
41	Kęblów 9I/2	57,70	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
42	Kęblów 9I/3	37,35	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
43	Kęblów 9I/4	63,58	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
44	Kliszów 26/2	21,06	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
45	Kliszów 26/3	21,18	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
46	Kliszów 26/4	21,92	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
47	Kliszów 26/5	21,70	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
48	Kliszów 30	63,10	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
49	Mleczno 29/2	52,80	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
50	Mleczni 29A/3	54,60	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
51	Nieszczyce 26b/1	43,45	Bardzo	Bardzo	Bardzo	Bardzo	Bardzo

			dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
52	Nieszczyce 26b/2	50,2	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
53	Nieszczyce 26b/3	47,5	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
54	Nieszczyce 26b/4	72,7	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
55	Nieszczyce 26b/5	42,6	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
56	Nieszczyce 26b/6	70,05	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
57	Nieszczyce 26b/7	32,9	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
58	Nieszczyce 26b/8	35,8	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
59	Nieszczyce 26b/9	79,00	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
60	Orsk 12/1	49,50	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
61	Orsk 12/2	48,60	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
62	Orsk 12/7	49,50	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
63	Orsk 12/8	48,60	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
64	Orsk 16/1	38,20	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
65	Orsk 18/1	63,90	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
66	Radomiłów 5B/1	75,47	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
67	Radomiłów 5B/2	75,47	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
68	Radomiłów 5B/3	75,47	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
69	Radomiłów 5B/4	75,47	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
70	Radomiłów 5F/3	41,44	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
71	Radoszyce 25/2	53,20	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
72	Rudna, Plac Zwycięstwa 10/2	56,90	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
73	Rudna, Plac Zwycięstwa 10A	58,45	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
74	Rudna, Plac Zwycięstwa 12A/1	30,30	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
75	Rudna, Plac Zwycięstwa 7/2	24,70	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
76	Rudna, Plac Zwycięstwa 9/1	49,47	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
77	Rudna, Plac Zwycięstwa 9/2	71,40	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
78	Rudna, ul. Głogowska 18/1	51,75	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
79	Rudna, ul.	36,94	Bardzo	Bardzo	Bardzo	Bardzo	Bardzo

	Głogowska 18/2		dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
80	Rudna, ul. Głogowska 18/3	50,35	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
81	Rudna, ul. Głogowska 18/4	35,76	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
82	Rudna, ul. Głogowska 6/2	44,00	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
83	Rudna, ul. Głogowska 6/3	29,52	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
84	Rudna, ul. Leśna 1A/6	58,20	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
85	Rudna, ul. Leśna 1A/8	41,20	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
86	Rudna, ul. Leśna 1B/3	40,94	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
87	Rudna, ul. Leśna 1B/7	26,09	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
88	Rudna, ul. Leśna 2A/7	25,72	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
89	Rudna, ul. Leśna 2B/3	43,00	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
90	Rudna, ul. Leśna 4B/4	27,02	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
91	Rudna, ul. Leśna 10A	34,83	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
92	Rudna, ul. Leśna 10B	71,85	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
93	Rudna, ul. Leśna 10C	71,85	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
94	Rudna, ul. Polna 3A	64,10	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
95	Rudna, ul. Św. Katarzyny 13/3	72,00	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
96	Rynarcice 24/1	48,43	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
97	Rynarcice 24/2	20,00	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
98	Rynarcice 24/3	40,82	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
99	Rynarcice 24/4	32,40	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
100	Rynarcice 24/5	62,90	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
101	Rynarcice 32/7	45,76	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
102	Rynarcice 33/2	19,10	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
103	Rynarcice 35/5	81,86	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
104	Stara Rudna 15A/1	31,97	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
105	Stara Rudna 15A/2	25,91	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
106	Stara Rudna 15A/3	31,03	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
107	Stara Rudna 15A/4	40,65	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
108	Stara Rudna 6a	77,73	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
109	Stara Rudna 6b	77,46	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

110	Stara Rudna 6a/1	38,94	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
111	Stara Rudna 6b/1	37,63	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
112	Górzyn 21G/1	48,60	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
113	Górzyn 21G/7	58,08	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
114	Górzyn 21G/9	34,17	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
115	Górzyn 21G/10	50,56	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
116	Chobienia ul. Nadrzeczna 6a	69,20	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły
117	Górzyn 18A/1	62,10	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
118	Górzyn 18A/2	66,08	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
119	Górzyn 18A/3	52,64	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
120	Górzyn 18A/4	43,95	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
121	Górzyn 18A/5	43,74	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
122	Górzyn 18A/6	38,47	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
123	Górzyn 18A/7	46,01	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
124	Górzyn 18A/8	45,46	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
125	Górzyn 18A/9	54,53	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
126	Górzyn 18A/10	75,01	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

Objaśnienie do opisów

Bardzo dobry -lokale wyposażone we wszystkie media,

lokale po remoncie kapitalnym,

lokale w budynkach wybudowanych po 2000 r.

Dobry – lokale wymagające drobnych napraw.

Średni – lokale wymagające remontów o wartości przekraczającej 20% wartości lokalu.

Zły – lokale wymagające kapitalnych remontów.

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.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2.

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. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków.

3. 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 co najmniej dobrego. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz od konstrukcji technicznej budynków, zmian sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Rudna stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacji budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

4. Z uwagi na regulacje ustawowe, Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należy przede wszystkim:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- zapewnienie lokali zamiennych,
- realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekło uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Rudna, w tym:

- adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- przeznaczenie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- najem lokali przez Gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych,
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy praw celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych Gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.

6. Plan remontów i modernizacji prezentuje tabela nr 5.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji lokali.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali									RAZEM KOSZT Y
LP	ADRES	POW.	PLAN REMONTÓW	KOSZTY REMONTÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH					
				2021	2022	2023	2024	2025	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BRODÓW									

1	Brodów 15g	172,36	Remont generalny			600 000			600 000
2	Brodów 15b	188,46	Remont generalny	465 000	1 085 000				1 550 000
GWIZDANÓW									
1	Gwizdanó w 11/5	54,04	Wymiana instalacji elektrycznej		10 000				10 000
2	Gwizdanó w 11		Remont elewacji, wykonanie opaski, wymiana okien piwnicznych, wymiana płytek na schodach wejściowych, remont instalacji elektrycznej na korytarzu			50 000			50 000
GÓRZYN									
1	Górzyn 21 C/2	67,33	Remont generalny lokalu (m.in. wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji c.o., wymiana stolarki okiennej i drzwiowej				100 000		100 000
2	Górzyn 21E		Remont dachu budynku, elewacji			400 000			400 000
3	Górzyn 37D		Wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji, wymiana okien. Remont Instalacji centralnego ogrzewania - gaz		45 000		500 000		545 000
4	Górzyn 21G/9	34,17	Wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji ogrzewania gazowego		50 000				50 000

5	Górzyn 21G/7	58,08	Remont lokalu (m.in. wykonanie łazienki, wykonanie instalacji c.o.)			100 000			100 000
6	Górzyn 21G		Remont elewacji budynku, remont dachu (wieżyczka), kominów, wymiana stolarki okiennej, remont schodów, remont instalacji odgromowej				400 000		400 000
7	Górzyn 4		Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji, kominów, instalacji odgromowej, opaski wokół budynku					150 000	150 000
KLISZÓW									
1	Kliszów 26		Remont elewacji, wymiana stolarki okiennej, drzwiowej			250 000			250000
2	Kliszów 26/3	21,18	Remont lokalu (m.in. wykonanie łazienki, remont podłogi)				20 000		20 000
3	Kliszów 30	63,1	wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji, wykona nie wentylacji, remont schodów, wykonanie opaski					400 000	400 000
KĘBLÓW									
1	Kęblów 3		Remont dachu, remont elewacji, wymiana okien piwnicznych, remont generalny lokalu				100 000		100 000
2	Kęblów 9h,		Remont elewacji					150 000	150 000
3	Kęblów 9d		remont elewacji, wykonanie opaski					100 000	100 000
MLECZNO									

1	Mleczno 29A	Remont elewacji, wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej, remont instalacji odgromowej, remont schodów, remont generalny lokalu					100 000		100 000
CHOBIEŃ									
1	ul. Partyzantów w 1/1	Remont instalacji centralnego ogrzewania - gaz		15 000					15 000
RUDNA									
1	Plac Zwycięstw a 10-10a	Remont Pokrycia dachowego	14 500						14 500
RADOMIŁÓW									
1	Radomiłó w 5F	Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji, remont instalacji odgromowej					100 000		100 000
RYNARCICE									
1	Rynarcice 33	Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont schodów				200 000			200 000
2	Rynarcice 35	Wymiana pokrycia dachowego wraz z remontem instalacji odgromowej (2023 r.) remont elewacji 2024 r.)				200 000	150 000		350 000
3	Rynarcice 24	Remont dachu (2022 r.) oraz remont elewacji budynku 2024 r.)		150 000			200 000		350 000
Razem prognozowane koszty remontów lokali			479 500	1 355 000	1 800 000		1 670 000	800 000	6 030 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3.

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w latach 2016-2021 kształtowała się na poziomie około 1 lokalu 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 2021 roku, poz. 1899 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. W przypadku wystąpienia najemcy z wnioskiem o wykup zajmowanego mieszkania będzie się to odbywać na podstawie przepisów wskazanych w ust. 2. Jak wskazuje doświadczenie, zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych jest niewielkie.

6. Jeśli pojawią się wolne lokale mieszkalne w pierwszej kolejności będą one przeznaczone pod wynajem dla osób oczekujących. W przypadku braku potencjalnych najemców lokale będą zbywane na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 -2025

Lp	Rok sprzedaży	Ilość lokali prognozowanych do sprzedaży
1	2021	0
2	2022	1
3	2023	1
4	2024	2
5	2025	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) 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 2021-2025, 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 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

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

5. Wójt Gminy Rudna określając stawkę czynszu za 1 m² 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 7 i 8.

Tabela nr 7. Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu

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

4	Lokal bez łazienki	10%
---	--------------------	-----

Tabela nr 8. Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu

	Czynniki podwyższające	Skala podwyższająca
1	Lokal po remoncie kapitalnym przeprowadzonym po 2017 r. i po 2017 r.	30%
2	Lokal po remoncie kapitalnym przeprowadzonym w latach 2000-2016	10%
3	Lokal o powierzchni powyżej 72 m ²	15%
4	Lokal mieszkalny w budynku wolnostojącym	20%
5	Lokale w budynkach wybudowanych po 2000 r.	80 %

7. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko w przypadku wystąpienia któregośkolwiek czynnika, jednak nie więcej niż o 40 %.

8. Podwyższenie czynszu powyżej 100 % 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 2021, poz. 2021) do 155 %.

9. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych.

10. Możliwe jest obniżenie stawki czynszu do 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 zgodnie z § 2 ust. 3 Uchwały Nr XXXVI/250/2021 Rady Gminy Rudna z dnia 26 sierpnia 2021 r. W sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.)

11. 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) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- d) zajmują lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

12. 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 2021 r., poz. 2021), Wójt może podwyższyć stawkę czynszu do 50 %.

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

14. Stawkę podstawową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku. Dla potrzeb stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przyjmuje się wskaźnik procentowy w wysokości 3%.

15. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Rudna w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

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

§ 5.

1. Wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudnej.
2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudnej prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.
3. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:
 - podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia,
 - kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
 - ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Rudna w kolejnych latach będą w szczególności:
 - czynsz najmu lokali mieszkalnych,
 - środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - środki budżetowe,
 - środki zewnętrzne,
 - inne środki.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe i modernizacyjne finansowane będą także z ewentualnego funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 wspólnym, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 9:

Tabela nr 9. Prognozowane wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

ROK	Prognoza kosztów związanych z bieżącym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Rudna w zł					
	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Koszty bieżącej eksploatacji	246508,8	271159,68	298275,65	328103,22	360913,54	1504960,89
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie	14500	210000	1200000	1670000	800000	3894500

niezbędnym do ich funkcjonowania						
Koszty inwestycyjne	465000	1145000	600000	0	0	2210000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	84886,8	93375,48	102713,03	112984,33	124282,76	518242,4

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.

Rozdział 8.

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

§ 8.

W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 Gmina Rudna będzie podejmować działania polegające na:

- a) dążeniu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) prowadzeniu remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w celu utrzymania stanu technicznego w niepogorszonym stanie,
- c) sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) gmina ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W § 4 w tabeli nr 7 nie uwzględniono położenia budynku jako czynnika obniżającego stawkę podstawową czynszu ze względu na fakt, iż w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudna wchodzi budynki położone na terenach wiejskich i okoliczność ta nie wpływa bezpośrednio na wartość użytkową lokali, a tym samym nie różnicuje stawki czynszu. Ponadto specyfika gminy wiejskiej w odniesieniu do gminy miejskiej jest taka, że budynki położone są w rejonach, gdzie mieszkańcy nie są narażeni na uciążliwości związane z zamieszkiwaniem a wręcz przeciwnie tereny te cechuje min. nieduży ruch drogowy (budynki znajdują się przy drogach wewnętrznych - osiedlowych), znikomy ruch turystyczny, w sąsiedztwie budynków brak jest działalności gospodarczej, która obciążałby lokatorów, obecna komunikacja pomiędzy miejscowościami umożliwia w różnym stopniu mieszkańcom bezpośredni dostęp np. do ośrodka zdrowia, urzędu gminy, banku, szkół itp.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

Z uwagi na treść art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, który stanowi, iż Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy proszę o podjęcie przedłożonej uchwały.