



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 9633

UCHWAŁA NR 187/XXXI/2020 RADY GMINY RĘDZINY

z dnia 22 grudnia 2020 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rędziny na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Rędziny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rędziny na lata **2021–2026** w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rędziny.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy Rędziny

Agnieszka Bajor

Załącznik do uchwały Nr 187/XXXI/2020
Rady Gminy Rędziny
z dnia 22 grudnia 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RĘDZINY NA LATA 2021–2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rędziny opracowany został stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rędziny na lata 2021-2026 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Rędziny. W miarę potrzeb program będzie podlegał aktualizacji.

§ 2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. Zasoby mieszkaniowe Gminy Rędziny tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

W większości posiadany zasób mieszkaniowy stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, łazienki z wc. 23 lokale mieszkalne wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania.

§ 4. 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Rędziny na dzień podjęcia uchwały przedstawiono w poniższej tabeli

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy Rędziny

L.p.	Miejscowość/ ulica	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
1.	Rędziny, ul. Mickiewicza 1	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	2	78,32
2.	Rędziny, ul. Mickiewicza 2	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	3	103,56
3.	Rędziny, ul. Mickiewicza 3	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	1	45,80
4.	Rędziny, ul. Mickiewicza 4	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	2	83,20
5.	Rędziny, ul. Mickiewicza 5	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	1	43,00
6.	Rędziny, ul. Mickiewicza 6	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	1	45,80
7.	Rędziny, ul. Broniewskiego 3	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	2	106,80
8.	Rędziny, ul. Broniewskiego 4	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	5	186,45
9.	Rędziny, ul. Broniewskiego 5	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	4	138,52
10.	Rędziny, ul. Broniewskiego 6	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, gaz, łazienka	1	36,70
11.	Rędziny, ul. Bankowa 4	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie elektryczne	1	14,36
12.	Rędziny, ul. Bankowa 4b	Instalacja elektryczna, wodociągowa,	1	14,28

		kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie elektryczne		
13.	Rędziny, ul. Bankowa 4c	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie elektryczne	1	28,05
14.	Rędziny, ul. Bankowa 4d	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, ogrzewanie elektryczne	1	41,91
15.	Marianka Rędzińska ul. Srebrna 19	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka	1	55,60
16.	Marianka Rędzińska ul. Srebrna 21	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka	2	86,88
17.	Rudniki, ul. Dworcowa 19	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gaz, CO gazowe, łazienka	1	39,73
18.	Kościelec, ul. Wolności 90	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gaz, CO gazowe, łazienka	3	175,88

2. Aktualny stan mieszkaniowego zasobu gminy to 33 lokale, w tym 28 lokali zamieszkałych w ramach najmu na czas nieoznaczony, 3 lokale w ramach najmu socjalnego oraz 2 lokale niezamieszkałe. Łączna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego gminy wynosi 1 324,84 m². Brak lokali przystosowanych na potrzeby osób niepełnosprawnych.

3. Stan techniczny mieszkań jest zróżnicowany. W lokalach tych zachodzi konieczność bieżących napraw i remontów.

4. W okresie objętym programem, prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2021–2026 spowodowany sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

Nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkalnych.

Tabela 2. Prognozowany spadek liczby lokali w latach 2021-2026

Liczba lokali mieszkalnych w kolejnych latach	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	31	29	27	26	25	25

5. W celu skutecznej realizacji zadań, których celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Gmina Rędziny będzie podejmować wszelkie działania mające na celu utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Lokale mieszkalne zasobu gminy będą przekazywane osobom ubiegającym 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.

6. W tabelach 3 i 4 zamieszczonych poniżej przedstawiono strukturę wiekową lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy Rędziny oraz prognozę jego stanu technicznego w kolejnych latach.

Tabela 3. Struktura wiekowa lokali

Rok budowy budynku	przed 1900	1900-1950	1950-2000	Po 2000
Liczba lokali mieszkaniowego zasobu gminy	3	3	23	4

Tabela 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021– 2026

L.p.	Adres	Stan techniczny					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Rędziny, ul. Mickiewicza 1	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Rędziny, ul. Mickiewicza 2	Średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
3.	Rędziny, ul. Mickiewicza 3	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Rędziny, ul. Mickiewicza 4	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Rędziny, ul. Mickiewicza 5	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Rędziny, ul. Mickiewicza 6	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Rędziny, ul. Broniewskiego 3	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Rędziny, ul. Broniewskiego 4	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Rędziny, ul. Broniewskiego 5	Średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Rędziny, ul. Broniewskiego 6	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Marianka Rędzińska ul. Srebrna 19	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Marianka Rędzińska ul. Srebrna 21	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Rudniki, ul. Dworcowa 19	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Kościelec, ul. Wolności 90	Średni	średni	średni	średni	średni	średni
15.	Rędziny, ul. Bankowa 4	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Rędziny, ul. Bankowa 4b	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Rędziny, ul. Bankowa 4c	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Rędziny, ul. Bankowa 4d	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – w lokalach mieszkalnych wyposażenie i instalacje są dobrze utrzymane, konserwowane i nie wykazują widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi potrzeba remontu lokalu do następnego przeglądu technicznego.
- średni stan techniczny - w lokalach mieszkalnych w wyposażeniu i w instalacjach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu w lokalu mieszkalnym.

Stan techniczny lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym można określić jako zadowalający. W większości lokale nie wymagają przeprowadzenia prac remontowych.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 5. 1. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

- 1) podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:
 - a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej ilości gospodarstw o niskich dochodach,
 - b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

3. Remonty lokali i budynków w zasobie określone są na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Potrzeby remontowe wynikają również z ekspertyz oraz nakazów innych podmiotów. Głównym czynnikiem mającym wpływ na wartość planowanych remontów jest pogarszający się z czasem stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie.

4. Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów:

- 1) 2021 r. - lokal mieszkalny w Rędzinach ul. Mickiewicza 2 - wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, wymiana stolarki okiennej,
- 2) 2022 r. – lokal mieszkalny w Rędzinach ul. Broniewskiego 5 - wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej,
- 3) 2023 r. – lokal mieszkalny w Rędzinach ul. Broniewskiego 5 - wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, wymiana stolarki okiennej,
- 4) 2024 r. – kontener mieszkalny w Rędzinach ul. Bankowa 4 – wykonanie płyty fundamentowej,
- 5) 2025 r. – lokale mieszkalne w Kościelcu ul. Wolności 90 – wymiana wewnętrznej instalacji CO i grzejników,
- 6) 2026 r. - lokal mieszkalny w Mariance Rędzińskiej ul. Srebrna 21 – wymiana podłóg.

5. Zasadniczym celem planowanych remontów lokali mieszkalnych w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania. Realizowane prace remontowe wyeliminują ewentualne zagrożenia bezpieczeństwa oraz dostosują zasoby do wymogów prawa.

6. Analiza potrzeb modernizacyjnych.

- 1) 2021 r.–2024 r. – nie przewiduje się przeprowadzania modernizacji lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Rędziny,
- 2) 2025 r. – Marianka Rędzińska ul. Srebrna 19 i Srebrna 21– doprowadzenie instalacji gazowej do lokali komunalnych. Przeprowadzenie modernizacji lokali poprzez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych,
- 3) 2026 r. – nie przewiduje się przeprowadzania modernizacji lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Rędziny.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach 2021-2026 sprzedaż lokali mieszkalnych polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym nastąpi pod warunkiem, że obecni najemcy wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali mieszkalnych.

3. Prognozowaną liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 5. Lokale komunalne prognozowane do sprzedaży

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	2	2	2	1	1	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa Gminy ma na celu dążenie do kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat, do poziomu który pozwoli zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać również środki na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego gminy.

2. W oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 9 przedmiotowej ustawy, Gmina powinna dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym akumulację środków pozwalających na sfinansowanie nie tylko niezbędnych remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy dla utrzymania jego stanu technicznego w stopniu nie powodującym zagrożenia zdrowia i życia lokatorów, lecz także na poprawę ogólnego stanu technicznego do poziomu określonego jako „dobry”. Polityka czynszowa na lata 2021–2026 zakłada systematyczne podwyżki stawki czynszowej z częstotliwością co 12 m-cy pomimo, iż w/w ustawa daje możliwość dokonywania podwyżek czynszu co 6 miesięcy od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. W latach 2021-2026 ustala się procentowe współczynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe czynszu dla lokali komunalnych położonych w dwóch strefach na jakie podzielono gminę Rędziny:

I strefa – miejscowość Rędziny,

II strefa – miejscowość Marianka Rędzińska, Rudniki, Kościelec.

4. Współczynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) . Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) za mieszkanie ze ślepą kuchnią - 2%
 - b) za mieszkanie na ostatniej kondygnacji w budynku ze stropodachem - 3%
 - c) za mieszkanie w lokalu o średnim stanie technicznym. - 2%
 - d) za mieszkanie w kontenerze mieszkalnym - 10%
- 2) . Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) za położenie mieszkania w I strefie + 35%

- b) za położenie mieszkania na II i III kondygnacji (pod warunkiem, że nie jest to ostatnia kondygnacja) + 5%
- c) za instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu + 35%
- d) za instalację centralnej ciepłej wody + 35%
- e) za instalację gazową + 20%

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową sumują się.

5. Wójt jako organ wykonawczy gminy ustali czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie bazowym i będzie ona różnicowana na podstawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania określonych przez radę gminy w ramach wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 6.

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

§ 8. W 1990 roku Rada Gminy Rędziny uchwałą nr 26/VII/90 z dnia 24 października 1990 roku powołała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rędzinach powierzając mu zarządzanie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Rędziny.

Przedmiot zarządzania nieruchomościami i lokalami obejmuje:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi, stanowiącymi wyłączną własność Gminy,
- 2) lokale Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,

§ 9. 1. Od 01.07.2003 roku mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi współwłasność gminy i osób fizycznych zarządzają zarządy wspólnot wybrane spośród właścicieli lokali mieszkalnych w danej wspólnotcie mieszkaniowej.

2. O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W chwili obecnej w Gminie Rędziny trzynastoma Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których swój udział posiada Gmina zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zarządzają:

- 1) PPHU Skotar Albin Kusztal, ul. Warszawska 21/4, 42-200 Częstochowa – 4 wspólnoty
- 2) Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami „Doman” Anna Bieniek, ul. Mickiewicza 7, 42-242 Rędziny – 8 wspólnot
- 3) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Rudniki ul. Dworcowa 19 – 1 wspólnota

§ 10. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na:

1. utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania,
2. prowadzeniu gospodarki lokalami,
3. kształtowaniu wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej,
4. podejmowaniu decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczących m.in. zawierania i rozwiązywania umów najmu,
5. przeprowadzeniem eksmisji,
6. zlecaniem prac remontowych i usuwaniem awarii,
7. rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty, odraczaniem terminu zapłaty i zawieraniem m.in. porozumień.

§ 11. W okresie obowiązywania przedmiotowego programu nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rędziny.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy,
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Tabela 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

Rok	Źródła finansowania		
2021	Czynsz	budżet gminy	inne źródła
2022	Czynsz	budżet gminy	inne źródła
2023	Czynsz	budżet gminy	inne źródła
2024	Czynsz	budżet gminy	inne źródła
2025	Czynsz	budżet gminy	inne źródła
2026	Czynsz	budżet gminy	inne źródła

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Potrzeby remontowe przewidywane na lata 2021-2026 nie wskazują na konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z eksploatacji w celu wykonania remontu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność zapewnienia przez Gminę lokatorom lokali zamiennych.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie jest sprzeczne z planami sprzedaży lokali przedstawionymi w rozdziale 4.

3. W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawierania bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 9.

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

Prognozowanie wysokości kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela 7. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

L.p.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty modernizacji [zł]	Koszty remontów [zł]	Koszty inwestycyjne [zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli [zł]
1.	2021	2.000,00	0,00	5.000,00	0,00	8.000,00
2.	2022	2.000,00	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00
3.	2023	2.000,00	0,00	5.000,00	0,00	7.000,00
4.	2024	2.000,00	0,00	20.000,00	0,00	7.000,00
5.	2025	3.000,00	20.000,00	25.000,00	0,00	7.000,00
6.	2026	3.000,00	0,00	4.000,00	0,00	7.000,00

Rozdział 10.**Postanowienia ogólne dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rędziny w latach 2021-2026**

§ 14. Mając na uwadze wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych bez potrzeby pozyskiwania środków z zewnątrz (kredyty, pożyczki). Za źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej winny być dochody z czynszów i opłat niezależnych od właściciela. W związku z powyższym upoważnia się Wójta Gminy do prowadzenia aktywnej polityki czynszowej zapewniającej samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej i kształtowanie czynszów na poziomie pozwalającym nie tylko pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych, lecz zapewniającym również środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w jak najlepszym stanie technicznym.

§ 15. W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami Gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej, w tym głównie w zakresie zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 16. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2026 umożliwia racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.