Załącznik do uchwały nr XXVII/225/2026
Rady Gminy Rudniki
z dnia 26 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUDNIKI NA LATA 2026 – 2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2026–2030 opracowano na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 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 2023 r. poz. 725).

Rozdział I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2026 – 2030 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
§ 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:
1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rudniki;
2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2026 – 2030;
4) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
5) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
6) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 9 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 795,35 m^2.

Tworzą go następujące lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	pow. w m^2
1.	Rudniki, ul. Wieluńska 4	4	255,60
2.	Rudniki, ul. Parkowa 6	2	125,60
3.	Żytniów 72	3	180,68
4.	Żytniów 181	2	93,39
5.	Jelonki 32A	2	116,56
6.	Łazy 21	3	66,93
7.	Mirowszczyzna 43	8	501,32
8.	Dalachów 215A	10	218,47
9.	Dalachów 185	4	236,80
Razem		**38**	**1 795,35**

w tym:
- lokale w ramach najmu socjalnego:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	pow. w m^2
1.	Dalachów 215A	7	137,47

- pomieszczenie tymczasowe:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	pow. w m^2
1.	Dalachów 215A	1	21,07

- lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	pow. w m^2
1.	Rudniki ul. Wieluńska 4	2	127,80

- pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	pow. w m^2
1.	Rudniki, ul. Wieluńska 4	2	127,80
2.	Rudniki, ul. Parkowa 6	2	125,60
3.	Żytniów 72	3	180,68
4.	Żytniów 181	2	93,39
5.	Jelonki 32A	2	116,56
6.	Łazy 21	3	66,93
7.	Mirowszczyzna 43	8	501,32

8.	Dalachów 215A	2	59,93
9.	Dalachów 185	4	236,80
Razem		**28**	**1 576,67**

Zmiana liczby lokali mieszkalnych przedstawionych w programie w porównaniu do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2021-2025 wynika z następujących zdarzeń:
- 23 grudnia 2025 roku Gmina Rudniki nabyła nieruchomość w Żytniowie 181, w skład której wchodzą m. in. 2 nieruchomości lokalowe stanowiące mieszkania,
- w roku 2025 wybudowano nowy budynek wielorodzinny w Dalachowie 185, w skład którego wchodzą 4 lokale mieszkalne.

§ 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030. Analizując stan techniczny nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zastosowano trzystopniową charakterystykę przy czym przez:
1) obiekt w stanie bardzo dobrym, występuje gdy elementy budynku są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
2) obiekt w stanie dobrym, występuje gdy elementy budynków są utrzymane należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach, występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu,
3) obiekt w stanie złym, występuje gdy w budynku występuje duże uszkodzenie i ubytki, które zagrażają bezpieczeństwu; zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub prowadzenia remontu kapitalnego w bardzo szerokim zakresie,
4) obiekt w stanie niedostatecznie wykończonym, występuje gdy stan lokalu wymaga dostosowania go do użytkowania w celu mieszkaniowym.

Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Lp.	**Adres budynku**	**Ilość lokali**	**pow. w m^2**	**Rodzaj ogrzewania**	**Stan techniczny**
1.	Rudniki, ul. Wieluńska 4	4	255,60	Pompa ciepła + CO	bardzo dobry
2.	Rudniki, ul. Parkowa 6	2	125,60	CO z pieca w lokalu	bardzo dobry
3.	Żytniów 72	3	180,68	CO	dobry
4.	Żytniów 181	2	93,39	CO	dobry
5.	Jelonki 32A	1	61,80	CO z pieca w lokalu	zły
		1	54,76	Piec węglowy	zły

6.	Łazy 21	3	66,93	Piece węglowe	dobry
7.	Mirowszczyzna 43	8	501,32	CO	bardzo dobry
8.	Dalachów 215A	6	139,20	Piece węglowe	dobry
		4	79,27	-	niedostatecznie wykończone
9.	Dalachów 185	4	236,80	Pompa ciepła	bardzo dobry
Razem		**38**	**1795,35**		

§ 5. Na lata 2026 - 2030 przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki:

Zasób mieszkaniowy	**Lata**	
	2025	**2026-2030**
Lokale komunalne	31	32
Lokale w ramach najmu socjalnego	7	4
Razem	**38**	**36**

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

§ 6. 1. Analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia nakładów na wykonanie remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Mając na uwadze utrzymanie stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy, należy przeprowadzić prace konserwacyjno–remontowe.

3. Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Rudniki na lata 2026-2030 przedstawia tabela dla poszczególnych budynków:

Lp	**Adres budynku**	**Rodzaj prac**				
		2026 r.	**2027 r.**	**2028 r.**	**2029 r.**	**2030 r.**
1	Rudniki, ul. Wieluńska 4	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków,	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków,	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków,	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków,

		utrzymanie przewodów kominowych itp.)	przewodów kominowych itp.)	utrzymanie przewodów kominowych itp.)	utrzymanie przewodów kominowych itp.)	utrzymanie przewodów kominowych itp.)
		Remont instalacji wod-kan. i C.O oraz instalacji elektrycznej w lokalu nr 4				
		Utwardzenie terenu przy budynku				
2	Rudniki, ul. Parkowa 6	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)
3	Żytniów 72	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)
			Wymiana stolarki okiennej z PCV			
4	Żytniów 181	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)

		Remont instalacji wod-kan. i C.O oraz instalacji elektrycznej	Przebudowa istniejących lokali mieszkalnych			
5	Jelonki 32A	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych, itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)
6	Łazy 21	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)
		Utwardzenie terenu przy budynku	Malowanie klatki schodowej			
7	Mirowszczyzna 43	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)
8	Dalachów 215A	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych

		itp.) Remont wolnych mieszkań wynikający z niedostosowania lokali do zamieszkania		itp.)	itp.)	itp.)
9	Dalachów 185	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (przeglądy budynków, utrzymanie przewodów kominowych itp.)

Rozdział IV.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. W latach 2026 – 2030 planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych wraz z budynkiem położonym w Jelonkach 32A.

Rozdział V.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale w ramach najmu socjalnego.

§ 10. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Rudniki.

§ 11. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać waloryzacji raz w roku.

§ 12. Stawka czynszu za lokale znajdujące się w zasobie Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego:

Stawka czynszu = Sb x Wj

Sb - stawka bazowa,
Wj - współczynnik jakościowy.

§ 13. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego wynosi 30 % stawki bazowej. Do lokali tych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

§ 14. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone w instalację centralnego ogrzewania ze wspólnej kotłowni bądź wyposażone w pompy ciepła oraz instalację wodno-kanalizacyjną.

§ 15. Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę czynników określających wartość użytkową lokalu, uwzględniającą w szczególności położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku, obliczony na podstawie wzoru:

Wj = 1 + (n1 + n2 + ... + nn),

Wj -współczynnik jakościowy;

n1, n2, nn - wielkość zależna od standardu lokalu.

§ 16. Wprowadza się czynniki podwyższające oraz obniżające współczynnik jakościowy Wj:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	**Czynnik**	**n**
1.	położenie w miejscowości stanowiącej siedzibę gminy	0,10
2.	lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian	0,20
3.	lokal w budynku, którego wiek jest mniejszy niż 10 lat	0,80
4.	lokal z przyłączoną instalacją fotowoltaiczną	0,20

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	**Czynnik**	**n**
1.	lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z pieca znajdującego się na wyposażeniu lokalu	0,10
2.	lokal bez wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania	0,20

3.	zły stan techniczny, zagrzybienie wynikające z przedostawania się wilgoci z zewnątrz (z gruntu lub z nieszczelnych pokryć – nie dotyczy piwnic)	0,20
4.	lokal bez wyposażenia w instalację kanalizacyjną	0,10

§ 17. W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę bazową obniżenie stawki czynszu może wynosić nie więcej niż 50%.

Rozdział VI.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Rudniki przy pomocy Referatu Ochrony Środowiska, Nieruchomości i Zagospodarowania Przestrzennego.

§ 19. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości,
3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

§ 20. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy odrębną uchwałą.

§ 21. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026-2030 będą środki budżetowe, dotacje (dofinansowanie) z różnych źródeł, a także z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 23. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się w zamkniętym obiegu co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Rozdział VIII.
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

§ 24. Wielkość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz koszty modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2026	10 000,-	390 000,-	0,-	0,-
2027	10 000,-	460 000,-	0,-	0,-
2028	10 000,-	100 000,-	0,-	0,-
2029	10 000,-	50 000,-	0,-	0,-
2030	10 000,-	50 000,-	0,-	0,-

Rozdział IX.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 25. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali – w związku ze złym stanem technicznym budynku zlokalizowanego pod adresem Jelonki 32A - dwa lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostaną wyłączone z użytkowania, a najemcy tych lokali zostaną przekwaterowani do innych lokali z zasobu gminy.

§ 26. Planowana sprzedaż lokali – w związku ze złym stanem technicznym budynku położonego w Jelonkach 32 oraz bardzo wysokimi kosztami jego generalnego remontu, w okresie obowiązywania programu budynek ten wraz z dwoma lokalami mieszkalnymi zostanie przeznaczony do sprzedaży.

§ 27. Program może podlegać aktualizacji w przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki, jego stanu technicznego lub uwarunkowań finansowych wpływających na gospodarkę mieszkaniową gminy.