

Projekt

z dnia 25 kwietnia 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY OLSZANKA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Olszanka na lata 2022 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz 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 2022 r. poz. 172), Rada Gminy Olszanka uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszanka na lata 2022 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszanka
na lata 2022 - 2027**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Olszanka w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Olszanka wynosi:

739,15 m², a jego wielkości struktura przedstawia się następująco:

Rodzaj	Ilość	Powierzchnia użytkowa m²
Lokale mieszkalne	12	647
Lokale socjalne	2	92
Razem powierzchnia		739

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa – 100 %
- w. c. – 86%
- Łazienki – 86%
- Centralne ogrzewanie – 77%

3. Struktura wiekowa budynków:

- wybudowane przed rokiem 1945 – 70%
- wybudowane po roku 1969 – 30%

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Olszanka przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2022	12	2
2023	12	2
2024	12	2
2025	12	2
2026	12	2
2027	12	2

Pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy Olszanka.

§ 2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne:

Lokale socjalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	Średni	zły
2022	2		2	
2023	2		2	
2024	2		2	
2025	2		2	
2026	2		2	

2027	2		2	
------	---	--	---	--

Lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	Średni	zły
2022	12	3	7	2
2023	12	3	7	2
2024	12	3	7	2
2025	12	3	7	2
2026	12	3	7	2
2027	12	3	7	2

Rozdział II

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

§ 3. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków i wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz zgłoszenia lokatorskie i związane z nimi wizje lokalne dokonywane przez służby techniczne zarządcy.

2. Z uwagi na duże potrzeby remontowe starego zasobu oraz ograniczone środki finansowe na remonty, przyjęto następującą kolejność przy opracowywaniu planu:

- 1) poprawa stanu technicznego budynków poprzez wykonanie remontów dachów oraz remontów zabezpieczających w tym robót elektrycznych,
- 2) poprawa stanu stolarki okiennej i drzwiowej oraz stanu elewacji zewnętrznych,
- 3) realizacja na bieżąco drobnych napraw i remontów.

3. Opis stanu istniejącego:

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	m ²	Rodzaj wyposażenia poza energią elektryczną			Stan techniczny
				C.O.	W.C.	Sieć kan.	
1.	Gierszowice 16	2	97,19 31,95	tak	tak	tak	średni
2.	Jankowice Wielkie 90	1	88,35	tak	tak	tak	średni
3.	Janów 1	2	49,75 34,40	brak	tak	tak	średni
4.	Krzyżowice 72	2	42,32 62,96	tak	tak	tak	dobry
5.	Michałów 112	3	81,88 41,00 29,51	tak	tak	tak	średni
6.	Obórki 27	2	35,31 31,07	brak	brak	tak	zły (nie nadaje się do zamieszkania)
7.	Pogorzela 94	1	49,36	tak	tak	tak	dobry
8	Olszanka 38a/3	1	64,10	tak	tak	tak	dobry

- zły stan – elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy,
- średni stan – w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego,
- dobry stan – w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba remontu lokalu.

4. Analiza potrzeby remontów i modernizacji budynków.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/miejsce					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Dekarskie						
2.	Murarskie						
3.	Wod-kan						
4.	Elektryczne						

5. Analiza potrzeby remontów i modernizacji lokali.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/miejsce					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Instalacje wod-kan	-	-	-	-	-	-
2.	Instalacje elektryczne	-	-	-	-	-	-
3.	Roboty ogólnobudowlane	-	Krzyżowice 72	-	Janów 1	-	-

6. Plan remontów i modernizacji budynków.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/miejsce					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Dekarskie	-	-	-	-	-	-
2.	Murarskie	Krzyżowice 72	Michałów 112	-	-	-	-
3.	Wod-kan	Krzyżowice 72	-	-	-	-	-
4.	Elektryczne	-	-	-	-	-	-

7. Plan remontów i modernizacji lokali.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/miejsce					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Instalacje wod-kan	-	-	-	-	-	-
2.	Instalacje elektryczne	-	-	-	-	-	-
3.	Roboty ogólnobudowlane	-	Krzyżowice 72	-	Janów 1	-	-

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2027

§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych:

- 1) 2022
- 2) 2023
- 3) 2024
- 4) 2024
- 5) 2026
- 6) 2027

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne, które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej oraz wywóz nieczystości stałych.

4. Czynsz płatny będzie w sposób i terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Olszanka w drodze Zarządzenia.

6. Podwyższenie stawki czynszowej może być dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż 20% stawki czynszu za 1 m² powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.

7. Podwyższenie czynszu następuje poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem okresu wypowiedzenia, który wynosi 3 miesiące.

8. W latach 2022-2027 przewiduje się stosowanie następujących czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej:

- lokal bez CO
- lokal bez WC
- lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej
- lokal bez łazienki

9. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Olszanka

Rozdział V

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. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olszanka zarządzają administratorzy o których moa w ust. 2.

2. Lokale i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Olszanka zarządzane są przez:

- Wójta Gminy Olszanka,
- Gminny Ośrodek Kultury i Sportu w Olszance,
- Gminny Zespół Ekonomiczno – Administracyjny Szkół i Przedszkoli w Olszance.

3. Administrator budynków komunalnych samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

1) bieżącej eksploatacji budynków

- a) wywóz nieczystości stałych i płynnych
- b) zlecenie przeprowadzania dezynfekcji i deratyzacji budynków

2) Wykonywania bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń do wspólnego użytku, a w szczególności:

- a) dokonywania napraw budynku i urządzeń technicznych,
- b) usuwania awarii i jej skutków na nieruchomości,

- c) zapewnianie ochrony przeciwpożarowej,
 - d) przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i mieszkań
 - e) wydawania zgody na umieszczanie reklam na budynkach.
- 3) Obsługi najemców lokali mieszkalnych i użytkowych obejmujące:
- a) przygotowanie umowy najmu oraz ich zawieranie,
 - b) naliczanie opłat z tytułu najmu i innych świadczeń niezależnych od wynajmującego,
 - c) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - d) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat czynszowych, a także innych świadczeń,
 - e) bieżąca współpraca z mieszkańcami budynków komunalnych,
- 4) Administrator budynków komunalnych wykonuje:
- a) plany remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków,
 - b) remonty i modernizacje pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi,
 - c) remonty kominów przewodów dymnych i wentylacyjnych,
 - d) remonty elewacji,
 - e) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) remonty i modernizacje instalacji elektrycznej, wodnej i CO,
 - g) prowadzenie spraw związanych z remontem, adaptacja lokalu wykonywaną przez najemcę,
 - h) prowadzenie i realizacja polityki czynszowej.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości wydatków w kolejnych latach

§ 7. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) Budżet Gminy Olszanka.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) kredyty na remonty.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Lata	Środki pochodzące z czynszów	Środki z budżetu gminy
2022	29 000,00	2 000,00
2023	30 000,00	5 000,00
2024	31 000,00	5 000,00
2025	32 000,00	7 000,00
2026	33 000,00	7 000,00
2027	34 000,00	7 000,00

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 8. W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

L.p.	Rodzaj kosztów	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	27 000,00	27 000,00	27 000,00	28 000,00	28 000,00	28 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000,00	15 000,00	6 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	-	400 000,00	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	9 000,00
Ogółem		44 000,00	450 000,00	41 000,00	46 000,00	46 000,00	29 000,00

Rozdział VIII

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

§ 9. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy. Ponieważ ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy komunalnych budynków mieszkalnych, Gmina Olszanka winna utrzymać zasób mieszkaniowy komunalny przynajmniej na poziomie 6-8 lokali mieszkalnych. Ponadto Gmina Olszanka zamierza utworzyć

UZASADNIENIE

Gmina, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ma obowiązek ustalić wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy. Projekt uchwały zawiera zgodnie z cyt. Ustawą elementy dot. m.in. stanu zasobu, prognozy na kolejne lata, plany sprzedaży i remontów. Poprzednia, obowiązująca uchwała Rady Gminy w powyższej sprawie utraci swoją moc w 2016r. Od 2011r. maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi za lokale mieszkalne 2,00 zł/m². Przy tej stawce planowane roczne wpłaty z tytułu czynszu wynoszą 18 886,08 złotych. Wpłaty z czynszów są bardzo niskie i pokrywają jedynie wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków. Podstawowym źródłem finansowania wydatków na remont jest budżet Gminy. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Olszanka osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Olszanka w drodze zarządzenia.

Polityka czynszowa Gminy Olszanka powinna zmierzać do takiego kształtowania stawki czynszu w latach 2017- 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.