

**UCHWAŁA XLII/264/2022  
RADY GMINY OLSZANKA**

z dnia 29 kwietnia 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 ze zm.) 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.** Uchwała 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.

Przewodnicząca Rady

**Wanda Galant**

**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 m<sup>2</sup>, a jego wielkości struktura przedstawia się następująco:

<b>Rodzaj</b>	<b>Ilość</b>	<b>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></b>
Lokale mieszkalne	<b>10</b>	<b>573,38</b>
Lokale socjalne	<b>3</b>	<b>134,79</b>
Razem powierzchnia		<b>708,17</b>

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa – 100 %
- w. c. – 92%
- Łazienki – 92%
- Centralne ogrzewanie – 85%

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:

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>
2022	10	3
2023	9	3
2024	9	3
2025	9	3
2026	9	3
2027	9	3

§ 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	3	2	1	0
2023	3	2	1	0
2024	3	2	1	0
2025	3	2	1	0
2026	3	2	1	0
2027	3	2	1	0

Lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	Średni	zły
2022	10	2	7	1
2023	9	2	7	0
2024	9	2	7	0
2025	9	2	7	0
2026	9	2	7	0
2027	9	2	7	0

## 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 <sup>2</sup>	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.

L.p.	Rodzaj robót	Kolejne lata/miejsce					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027

1.	Dekarskie	-	-	-	-	-	-
2.	Murarskie	Krzyżowice 72	-	-	-	-	-
3.	Wod-kan	Krzyżowice 72	-	-	-	-	-
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	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-

### Rozdział III

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2027

##### § 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych:

- 1) 2022 - 1 lokal
- 2) 2023 - 0 lokali
- 3) 2024 - 0 lokali
- 4) 2024 - 0 lokali
- 5) 2026 - 0 lokali
- 6) 2027 - 0 lokali

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:**

<b>Lata</b>	<b>Środki pochodzące z czynszów</b>	<b>Środki z budżetu gminy</b>
2022	61 000,00	12 000,00
2023	67 200,00	13 000,00
2024	73 500,00	14 000,00
2025	80 000,00	16 000,00
2026	84 400,00	17 000,00
2027	90 500,00	18 000,00

## **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	58 000,00	62 000,00	65 000,00	70 000,00	75 000,00	80 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000,00	11 000,00	12 000,00	13 000,00	14 000,00	15 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	-	150 000,00	20 000,00	-	20 000,00	20 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 000,00	5 000,00	6 000,00	6 000,00	7 000,00	7 000,00
Ogółem		73 000,00	228 000,00	103 000,00	89 000,00	116 000,00	122 000,00

## **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.

Przewodnicząca Rady

**Wanda Galant**

## 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.

Obowiązująca uchwała Rady Gminy w powyższej sprawie traci swoją moc w miesiącu kwietniu 2022 r. zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.