

**UCHWAŁA XXXI/218/2017  
RADY GMINY OLSZANKA**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Olszanka na lata 2017 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2016, poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz. U z 2017r poz. 730, poz. 935) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2016, poz. 1610, Dz. U. z 2017r. poz. 1442, poz. 1529), Rada Gminy Olszanka uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszanka na lata 2017 – 2022 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  
2017 – 2022**

**Rozdział I**

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

§ 1. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy wynosi:

845,00 m<sup>2</sup>, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Rodzaj	Ilość	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne	14	753,00
Lokale socjalne	3	92,00
Razem powierzchnia		845,00

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa - 100 %
- w.c.- 70 %
- łazienki - 70 %
- centralne ogrzewanie - 70 %

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
2017	14	3
2018	13	3
2019	11	3
2020	11	3
2021	11	3
2022	11	3

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

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

Lokale socjalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2017	3	2	1	-

2018	3	2	1	-
2019	3	2	1	-
2020	3	2	1	-
2021	3	2	1	-
2022	3	2	1	-

Lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2017	14	4	8	2
2018	13	3	8	2
2019	11	3	6	2
2020	11	5	6	-
2021	11	5	6	-
2022	11	5	6	-

## 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 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 eklektycznych,
- 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 energ. elektryczną			Stan techniczny
				CO	WC	Kan. sieć	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Gierszowice 16	2	<b>129,14</b> 97,19 31,95	tak	tak	tak	średni
2.	Jankowice Wielkie 90	1	<b>88,35</b>	tak	tak	tak	Średni
3.	Janów 1	2	<b>84,15</b> 49,75 34,40	brak	tak	tak	średni
4.	Krzyżowice 72	2	<b>105,28</b> 42,32 62,96	tak	tak	tak	dobry
5.	Michałów 112	4	<b>185,72</b> 81,88 41,00 29,51 33,33	tak	tak	tak	średni
6.	Obórki 27	2	<b>66,38</b> 35,31 31,07	brak	brak	tak	zły
7.	Pogorzela 3	1	<b>73,00</b>	tak	tak	tak	dobry

8.	Pogorzela 94	1	<b>49,36</b>	tak	tak	tak	średni
9	Olszanka 38a/3	1	<b>64,10</b>	tak	tak	tak	dobry

- zły stan - elementy lokalu mieszkalnego/budynku 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					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Dekarski	-	Michałów 112	-	Obórki 27	-	-
2.	Murarskie	-	-	-	Obórki 27	-	-
3.	Wodno – kanalizacyjne	-	-	-	Obórki 27	-	-
4.	Elektryczne	-	-	-	Obórki 27	-	-

#### 5. Analiza potrzeby remontów i modernizacji lokali.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/ miejsce					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Instalacje wodno – kanalizacyjne	-	-	-	Obórki 27	-	-
2.	Instalacje elektryczne	-	-	Krzyżowice 72	Obórki 27	-	-
3.	Roboty ogólnobudowlane	-	Michałów 112	Krzyżowice 72	Obórki 27	-	-

#### 6. Plan remontów i modernizacji budynków.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/ miejsce					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Dekarski	-	Michałów 112	-	Obórki 27	-	-
2.	Murarskie	-	-	-	Obórki 27	-	-
3.	Wodno – kanalizacyjne	-	-	-	Obórki 27	-	-
4.	Elektryczne	-	-	-	Obórki 27	-	-

#### 7. Plan remontów i modernizacji lokali.

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata/ miejsce					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Instalacje wodno – kanalizacyjne	-	-	-	Obórki 27	-	-
2.	Instalacje elektryczne	-	-	Krzyżowice 72	Obórki 27	-	-
3.	Roboty ogólnobudowlane	-	-	Michałów 112 Krzyżowice 72	Obórki 27	-	-

### Rozdział III

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2022

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

- 1) 2017 - 1 lokal

- 2) 2018 - 2 lokale
- 3) 2019 - 0
- 4) 2020 - 0
- 5) 2021 - 0
- 6) 2022 - 0

#### **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 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 z 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 m-ce.

9. W latach 2017 – 2022 przewiduje się stosowanie następujących czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej :

- lokal bez CO - 10 %
- lokal bez WC - 10 %
- lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej - 10 %
- lokal bez łazienki - 10 %

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

11. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

#### **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 zarządzają administratorzy, o których mowa w ust. 2.

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

- Wójta Gminy,
- 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 obejmującej :
    - 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) zapewnienia 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) bieżącą współpracę 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
2017	18 886,08	-
2018	20 774,68	6 000,00
2019	22 852,14	10 000,00
2020	25 137,35	10 000,00
2021	27 651,08	12 000,00
2022	30 416,18	12 000,00

## **Rozdział VII**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

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

Lp.	Rodzaj kosztów	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	22 000	25 300	27 830	30 613	33 674	26 939
2.	Koszty remontów i modernizacji	-	10 000	10 000	-	10 000	10 000
3.	Wydatki inwestycyjne	-	100 000	10 000	-	10 000	10 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 000	5 000	6 000	6 000	7 000	7 000
Ogółem		27 000	140 300	53 830	36 613	60 674	53 939

## **Rozdział VIII**

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

§ 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 winna utrzymać zasób mieszkaniowy komunalny przynajmniej na poziomie 6 - 8 lokali mieszkalnych. Ponadto Gmina zamierz utworzyć zasób lokali socjalnych na bazie istniejących obiektów o charakterze użytkowym po przeprowadzeniu prac adaptacyjnych. Gmina zamierza również wyznaczyć na terenie całej Gminy dla inwestorów chcących rozwiązać własne problemy mieszkaniowe, nowe tereny pod budowę domów jednorodzinnych.

Przewodnicząca Rady

**Wanda Galant**