



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 maja 2022 r.

Poz. 1421

UCHWAŁA NR 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 uchwala, 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.

Przewodnicząca Rady

Wanda Galant

Załącznik
do uchwały nr XLII/264/2022
Rady Gminy Olszanka
z dnia 29 kwietnia 2022 r.

**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	10	573,38
Lokale socjalne	3	134,79
Razem powierzchnia		708,17

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:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
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 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	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 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	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:

Lp.	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.