



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 18 października 2012 r.

Poz. 5122

UCHWAŁA NR XIX/261/2012 RADY MIEJSKIEJ W OLKUSZU

z dnia 25 września 2012 r.

w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olkusz na lata 2013-2017

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm. i art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olkusz na lata 2013-2017" w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olkusz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2013 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jan Kucharzyk

Załącznik
do Uchwały Nr XIX/261/2012
Rady Miejskiej w Olkuszu
z dnia 25 września 2012 r.

Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olkusz na lata 2013-2017

Rozdział I

Ogólna charakterystyka stanu mieszkalnictwa w Gminie Olkusz

Mieszkalnictwo jest jednym z ważniejszych obszarów w gospodarce rynkowej ze względu na funkcję ekonomiczną i społeczną mieszkania. Specyfika dobra jakim jest prawo do mieszkania, które z jednej strony jest dobrem kapitałowym, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia, powoduje, że na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych niezbędne jest stworzenie odpowiednich warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Olkusz jest gminą miejsko-wiejską liczącą prawie 50 tysięcy mieszkańców. Miasto Olkusz położone jest w zachodniej części województwa małopolskiego, pomiędzy dwoma aglomeracjami śląską i krakowską, w sercu Jury Krakowsko – Częstochowskiej. Gmina zajmuje powierzchnię 15080 ha, z których 2563 ha to tereny samego miasta. Za sprawą reformy administracji od 1 stycznia 1999 r. Olkusz stał się miastem powiatowym, w którym znajdują się siedziby organów administracji powiatowej oraz liczne instytucje wszechstronnie obsługujące miejscową ludność.

Dogodne położenie geograficzne sprawiło, że Olkusz ma dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną zarówno drogową jak i kolejową. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 94 łącząca Olkusz z Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym i aglomeracją krakowską oraz innymi ważnymi szlakami komunikacyjnymi dróg krajowych północ-południe i wschód-zachód. W odległości 20 km od miasta przebiega autostrada A4. Dobrze rozwinięta jest także sieć kolejowa z liczącą się linią LHS.

Z racji położenia Olkusza w centralnej części Jury Krakowsko-Częstochowskiej na szlaku Orlich Gniazd miasto posiada szereg walorów przyrodniczo – krajobrazowych i historycznych, determinujących rozwój turystyki. W mieście dość dobrze rozwinięta jest baza turystyczna, która tworzy rozwojową bazę regionalnego ośrodka obsługi turystyki usytuowanego w Centrum Olkusza w zabytkowej starówce.

W bogatej historii gospodarczej miasta, mającej swoje wzloty i upadki najbardziej gwałtowny rozwój miasta nastąpił w okresie powojennym. Rozwój przemysłu, wzrost gospodarczy, liczne inwestycje w mieście i pobliskim Górnośląskim Okręgu Przemysłowym przyczyniły się do znacznego przyrostu liczby mieszkańców miasta. Rozwinęło się także budownictwo mieszkaniowe. Na koniec 2010 roku liczba ludności na terenie miasta wynosiła 36869 osób, z czego 19104 to kobiety, a mężczyźni 17765 osoby.

W 2010 roku w Olkuszu zarejestrowanych było 5997 podmiotów gospodarczych. Na terenie miasta pracowało 9851 osób z czego w sektorze publicznym 6125, zaś w sektorze prywatnym 3726 osób. W 2010 roku w Olkuszu zarejestrowano 3141 osób pozostających bez pracy. Na koniec 2010 roku na terenie miasta znajdowało się ogółem 13157 mieszkań (z 65617 izbami) o powierzchni 1170300 m². W liczbie tej największą stanowiły mieszkania osób fizycznych 6832 o powierzchni 404468 m² i mieszkania spółdzielcze w ilości 5001

o powierzchni 303021m². W tym samym okresie liczba mieszkań gminnych to 1073 lokale z 3776 izbami o powierzchni 53163 m².¹

W Olkuszu wyodrębnionych jest 10 dzielnic i osiedli mieszkaniowych do których należą: Śródmieście, Centrum, Pakuska, Czarna Góra, Pomorzany, Glinianki, Os. Młodych, Wschód, Słowiki, Skalskie.

Zasób mieszkaniowy i warunki mieszkaniowe ogółem

Na sytuację mieszkaniową w gminie wpływa szereg czynników takich jak:

- stan ilościowy oraz struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych,
- stan jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- stan ilościowy budownictwa mieszkaniowego,
- struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego,
- szacunek potrzeb mieszkaniowych (zjawiska demograficzne, zmiana liczby gospodarstw domowych, dynamika procesów migracyjnych),
- popyt.

Analiza tych czynników prowadzi do prawidłowej oceny rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Olkusz, świadczącym o poziomie cywilizacyjnym naszego społeczeństwa, jakości jego życia i stopniu rozwoju gospodarki.

W Olkuszu na koniec 2010 roku zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowej, gminy, zakładów pracy i innych obejmowały 13157 mieszkań. Na 1000 mieszkańców w gminie Olkusz przypadało 356 mieszkań. Wskaźnik ten był wyższy od średniej ogółem dla Polski, który wynosił w 2010 roku 353. Największy odsetek mieszkań w zasobach mieszkaniowych w Olkuszu stanowią mieszkania będące własnością osób fizycznych 51,96% oraz spółdzielni mieszkaniowych 38,01%. Niewielki odsetek mieszkań należy do własności zakładów pracy 0,4 % . Udział mieszkań na wynajem w Olkuskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w zasobie ogółem wynosi 1,43 %.

Od kilku lat obserwowane są zmiany w strukturze własnościowej zasobu mieszkaniowego w Olkuszu. Podobne zmiany obserwowane są w innych miastach Polski. W dalszym ciągu przeważa własność spółdzielni mieszkaniowych, chociaż ich udział maleje. Wynika to z faktu, iż spółdzielnie mieszkaniowe nie są już aktywnym uczestnikiem rynku budownictwa mieszkaniowego. Ponadto następuje proces przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczych własnościowych praw w odrębne własności lokalne. Omawiane procesy ilustruje tabela nr 1.

¹ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz w latach 2008 – 2012. Instytut Gospodarki Nieruchomościami. Olkusz 2007.

Tabela 1. Struktura własności zasobu mieszkaniowego na terenie gminy Olkusz w latach 2005 – 2010

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata				
		2005	2006	2007	2008	2010
<i>OGÓŁEM</i>						
Mieszkania	mieszkanie	12 890	12 950	12 981	13 048	13157
Mieszkania	mieszkanie na 1000 mieszkańców	343	345	348	351	356
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m ²	61,5	61,6	61,9	62,1	69,3
Przeciętna Pu na 1 osobę	m ²	21,1	21,3	21,6	21,8	23,5
<i>ZASOBY GMINY (KOMUNALNE)</i>						
Mieszkania	mieszkanie	1 249	1 249	1 135	1105	1073
Udział w zasobie ogółem	%	9,7	9,6	8,7	b.d.	8,1
<i>ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH</i>						
Mieszkania	mieszkanie	6 251	6 251	5600	5357	5001
Udział w zasobie ogółem	%	48,5	48,3	37,7	b.d.	38,01
<i>ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY</i>						
Mieszkania	mieszkanie	68	68	54	b.d.	54
Udział w zasobie ogółem	%	0,5	0,5	0,4	b.d.	0,4
<i>ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH</i>						
Mieszkania	mieszkanie	5 253	5 273	6 794	b.d.	6832
Udział w zasobie ogółem	%	40,8	40,8	52,3	b.d.	51,96
<i>ZASOBY TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)</i>						
Mieszkania	mieszkanie	60	100	100	144	188
Udział w zasobie ogółem	%	0,5	0,7	0,8	b.d.	1,43
<i>ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW</i>						
Mieszkania	mieszkanie	9	9	9	b.d.	9
Udział w zasobie ogółem	%	0,1	0,1	0,1	b.d.	0,1

Źródło: Dane z US w Krakowie i informacje z UMig Olkusz

W analizowanym okresie rośnie udział własności osób fizycznych z 40,8% w 2005 r. aż do 51,96% w roku 2010. Wynika to z faktu, iż inwestorzy indywidualni w ostatnich latach realizowali budownictwo indywidualne, ponadto zwiększa się liczba mieszkań nabywanych przez dotychczasowych najemców od miasta oraz zakładów pracy (prawo odrębnej własności lokalu), które również zaliczane są do zasobów osób fizycznych. Na uwagę zasługuje także fakt, że udział zasobu mieszkaniowego gminy zmniejszył się z 9,7% do 8,1 % na skutek prowadzonej prywatyzacji zasobu. I tak np. zasób gminy na dzień 2.01.2012 r. wynosi 1028 lokali.

Zasób mieszkaniowy w gminie Olkusz na tle miast woj. Małopolskiego. Porównania danych dotyczących stanu zasobu mieszkaniowego dokonano na podstawie danych dotyczących miast woj. Małopolskiego. Ze względu na przejrzystość opracowania oraz minimalne znaczenie statystyczne, w opracowaniu nie uwzględniono danych dotyczących terenów wiejskich (dla przykładu w latach poprzednich liczba wniosków o najem lokalu złożonych przez mieszkańców terenów wiejskich kształtowała się na poziomie 1-2 rocznie).

Tabela 2. Liczba mieszkań w Olkuszu i w wybranych miastach województwa małopolskiego w 2010 r.

Miasto	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Liczba mieszkań	Liczba ludności faktyczne miejsce zamieszkania
Zakopane	454	12182	26 846
Kraków	432	326208	754 624
Oświęcim	391	15771	40 332
Chrzanów	386	15155	39 291
Miechów	379	4400	11 618
Wieliczka	391	7670	19 601
Proszowice	373	2297	6 154
Tarnów	365	42209	115 518
Olkusz	356	15157	37 174
Wadowice	349	6738	19 288
Bochnia	346	10256	29 605
Nowy Sącz	338	28430	84 475
Gorlice	335	9545	28 437
Brzesko	333	5601	16 828
Myślenice	332	6006	18 096
Sucha Beskidzka	327	3146	9 629
Nowy Targ	320	10663	33 339
Dąbrowa Tarnowska	297	3392	11 402
Limanowa	294	4356	14 781
Województwo małopolskie ogółem	331	1 089 643	3 287 136
Polska ogółem	353	13 484 613	38 200 037

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie, Kraków 2011

Z analizy danych zawartych w powyższej tabeli wynika że wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców w końcu 2010 r. na terenie gminy Olkusz wynosił 356 i był on wyższy od średniego dla:

- Polski ogółem-353 mieszkań.
- Województwa małopolskiego ogółem 331 mieszkań.
- Połowy wybranych miast w woj. Małopolskim i dla Nowego Sącza jako jednego z 3 miast na prawach powiatu.

Innymi ważnymi wskaźnikami pozwalającymi określić warunki mieszkaniowe są:

- Powierzchnia użytkowa na osobę.
- Przeciętna liczba osób na mieszkanie.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa i mieszkalna.

Warunki zamieszkania w Olkuszu na tle innych miast województwa małopolskiego ilustruje poniższa tabela.

Tabela 3. Warunki mieszkaniowe na terenie gminy Olkusz oraz w wybranych miastach w województwie małopolskim w 2010 r.

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę [m ²]	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]
Zakopane	12182	33,1	2,19	72,6
Wieliczka	7670	29,8	2,62	78,0
Proszowice	2297	26,9	2,68	72,2
Myślenice	6006	26,3	3,06	79,4
Sucha Beskidzka	3146	22,6	3,03	80,7
Miechów	4400	26,0	2,61	68,0
Bochnia	10256	25,4	2,91	73,9
Brzesko	5601	24,1	3,01	72,6
Dąbrowa Tarnowska	3392	23,5	3,43	80,4
Nowy Sącz	28430	24,1	2,97	71,8
Kraków	326 208	24,5	2,32	56,8
Limanowa	4356	20,3	4,09	83,0
Nowy Targ	10663	23,3	3,14	73,2
Wadowice	6738	23,0	2,86	65,8
Chrzanów	15155	22,8	2,68	62,7
Tarnów	42209	23,0	2,72	62,5
Olkusz	13157	23,5	2,95	69,3
Oświęcim	15771	21,9	2,53	69,3
Gorlice	4362	22,0	2,95	64,8
Województwo małopolskie ogółem	1 089 643	24,9	3,01	72,6
Polska ogółem	13 150 294	24,2	2,90	70,2

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, Kraków 2011

Z analizy przedstawionych danych wynika, że:

- Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę w Olkuszu w 2010 roku wynosiła 23,5 m² i była niższa dla średniej ogółem dla województwa małopolskiego oraz w porównaniu z innymi wybranymi miastami.
- Przeciętna liczba osób na mieszkanie w Olkuszu w 2010 roku wynosiła 2,95 i była wyższa od średniej dla miast w Małopolsce, natomiast niższa niż w Małopolsce ogółem i w wielu analizowanych miastach.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Olkuszu wynosiła w 2010 roku 69,3 m² i była niższa od przeciętnej dla Polski, dla województwa małopolskiego i w większości analizowanych miast województwa.

Budownictwo mieszkaniowe i struktura inwestorska

W latach 2004-2010 na terenie gminy Olkusz oddano do użytkowania łącznie 424 mieszkania. Strukturę inwestorską tego budownictwa ilustruje poniższa tabela

Tabela 4. **Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Olkusz**

Inwestor	Jednostka miary	Lata							
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Spółdzielnie mieszkaniowe	mieszkanie	0	0	0	0	0	0	0	0
Gmina	mieszkanie	0	28	0	0	0	8	0	0
Budownictwo indywidualne	mieszkanie	29	46	23	35	25	32	10	b.d.
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskiej)	mieszkanie	0	0	0	0	0	0	b.d.	b.d.
Społeczne czynszowe (w tym TBS)	mieszkanie	0	33	40	0	44	44	27	0
OLKUSZ	mieszkanie	29	107	63	35	69	84	37	0
	na 1000 mieszkańców	0,8	2,8	1,7	0,9	1,9	2,3	1,0	0
POLSKA	na 1000 mieszkańców	2,8	3,0	3,0	3,5	4,3	4,2	3,5	b.d.

Zródło: Dane Urząd Statystyczny w Krakowie i informacje z UMiG Olkusz

Z analizy danych zawartych w tabeli wynika, że największe efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego odnotowano w 2005 roku, kiedy to wybudowano 107 mieszkań. Najmniej mieszkań oddano w 2004 roku, bo zaledwie było ich 29.

Analizując intensywność budownictwa mieszkaniowego w latach 2009 – 2010 można zaobserwować że:

- intensywność budów w Polsce się zmniejszyła,
- intensywność budów w Małopolsce też wykazuje tendencję zniżkową.

Analizę przeprowadzono w oparciu o poniższą tabelę.

Tabela 5. Mieszkania oddane do użytku w 2010r. na terenie miasta Olkusza i w wybranych miastach w woj. małopolskim.

Wyszczególnienie	Ogółem	
	mieszkania 2009	mieszkania 2010
Wieliczka	288	83
Kraków	10 344	4716
Zakopane	353	270
Proszowice	30	7
Bochnia	143	116
Dąbrowa Tarnowska	49	16
Nowy Targ	136	111
Tarnów	418	265
Myślenice	56	30
Limanowa	42	54
Nowy Sącz	222	219
Wadowice	49	70
Olkusz	84	37
Sucha Beskidzka	19	21
Oświęcim	81	31
Brzesko	29	24
Miechów	19	19
Gorlice	41	84
Chrzanów	24	53
Województwo małopolskie ogółem	18 777	12 264
Polska ogółem	160 002	135818

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie 2011 r.

Szacunek potrzeb mieszkaniowych

Analiza stanu ludności i ruchu naturalnego pozwala stwierdzić, że na terenie gminy Olkusz w latach 2004-2010 liczba ludności zmniejszyła się o 681 (2%) z 37696 osób do 37015 osób. Ten stan rzeczy ilustruje tabela nr 6.

Tabela 6. Stan ludności i ruch naturalny na terenie miasta Olkusz w latach 2004-2010

Wyszczególnienie	Lata						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
liczba ludności							
▪ ogółem	37 696	37 616	37 485	37 249	37 174	37 015	36869
▪ mężczyźni	18 292	18 192	18 128	18 013	17 978	17 860	17765
▪ kobiety	19 404	19 424	19 357	19 236	19 196	19 155	19104

przyrost naturalny							
▪ ogółem	56	78	80	107	115	98	81
▪ na 1000 ludności	1,5	2,1	2,1	2,9	3,1	2,6	1,2
saldo migracji							
▪ ogółem	-255	-278	-254	-271	-294	-273	-150
▪ w ruchu wewnętrznym	-240	-262	-225	-270	-268	-254	b.d.
▪ z zagranicą	-15	-16	-29	-1	-26	-19	b.d.
Liczba zawartych małżeństw	210	246	294	299	309	265	254

Źródło: Stan ludności i ruch naturalny, dane z Urzędu Statystycznego w Krakowie, Statystyczne Vademecum Samorządowca

Sytuacja ta spowodowana została dwoma czynnikami:

- Ujemnym saldem migracji wewnętrznej.
- Ujemnym saldem migracji zagranicznej.

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku na terenie gminy Olkusz ludność tworzyła 13352 gospodarstwa domowe, które składało się z 2.853 osoby. Na skutek zmniejszania się liczby ludności w 2010 roku ludność gminy tworzyła 13030 gospodarstw domowych. Według prognozy liczby ludności w latach 2008-2030, w 2020r. w Olkuszu zamieszkiwać będzie ok. 35000 ludności tworząc 12934 gospodarstw domowych.

W oparciu o te prognozy można przypuszczać przy założeniu, że na każde gospodarstwo domowe powinno przypadać 1 mieszkanie, że z bilans potrzeb mieszkaniowych w Olkuszu przedstawiać się będzie następująco:

Tabela 7.

Liczba gospodarstw domowych w 2002r.	13 352
Liczba mieszkań na koniec 2002r.	12 279
Statystyczny deficyt mieszkań 2002	- 1 073
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2008r.	13 030
Liczba mieszkań na koniec 2008r.	13 048
Liczba mieszkań na koniec 2010r.	13157
Statystyczna nadwyżka mieszkań na koniec 2008r.	+ 18
Statystyczna nadwyżka mieszkań na koniec 2010r.	+127
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2020r.	12 934
Statystyczna nadwyżka mieszkań na koniec 2020r.	+ 114

Źródło: Opracowanie własne, Statystyczne Vademecum Samorządowca

Powyższe dane pozwalają przypuszczać, że w 2020r. wystąpi nadwyżka mieszkań w ilości 114 jednostek a poziom nasycenia wzrośnie do 351 mieszkań na 1000 mieszkańców. Statystyczna nadwyżka mieszkań oznacza, że w gminie Olkusz należy skoncentrować się na podwyższaniu standardu istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Ze względu zaś na zaawansowany wiek znacznej części zasobu mieszkaniowego, strukturę własności, stan techniczny zasobu, należy oczekiwać w kolejnych latach wzrostu popytu na mieszkania o współczesnym standardzie, zrealizowanym w budownictwie indywidualnym, deweloperskim jak i w budownictwie na wynajem realizowanym przez olkuski TBS Sp. z o.o.

Dla dalszego rozwoju mieszkalnictwa w Olkuszu szczególnie ważne jest jego położenie pomiędzy dwoma miastami akademickimi, dalszy rozwój gospodarczy oraz coraz większy odsetek młodych gospodarstw domowych.

Rozdział II

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Olkusz tworzą lokale mieszkalne i socjalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

Zasób ten tworzą również mieszkania służbowe będące w administracji Samorządowego Zespołu Edukacji. Dane dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy według stanu na dzień 31.07.2012 r. ilustrują tabele nr 8-10

Tabela 8. Budynki i lokale mieszkalne oraz socjalne w zasobie stanowiące 100 % własność Gminy Olkusz

Wyszczególnienie	Gmina Olkusz
Ilość budynków	14
Ilość lokali	104

Tabela 9. Budynki i lokale mieszkalne oraz socjalne we Wspólnotach mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Olkusz

Wyszczególnienie	Gmina Olkusz
Ilość budynków	87
Ilość lokali	894

Tabela 10. **Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Samorządowy Zespół Edukacji**

Wyszczególnienie	Gmina Olkusz
Ilość budynków	10
Ilość lokali	12

Zgodnie z obowiązującym prawem Gmina jest zobowiązana do zapewnienia swoim mieszkańcom lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Według stanu na dzień 31.07.2012r. na najem lokalu socjalnego po wyroku eksmisyjnym oczekuje 61 rodzin, (w tym 46 z zasobów Gminy, 8 spółdzielni mieszkaniowych, 7 z innych zasobów). Na najem lokali socjalnych oczekuje także 15 rodzin, które ze względu na trudną sytuację materialną i rodzinną zostały zakwalifikowane na listę oczekujących na najem. Natomiast 16 osób, którym zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, oczekuje na skierowanie do pomieszczenia tymczasowego. Po przeanalizowaniu liczby dotychczasowych wyroków oraz danych dotyczących liczby najemców, którzy zalegają z opłatą czynszu za trzy pełne okresy rozliczeniowe szacuje się, że liczba wyroków będzie się kształtowała na poziomie 20- 30 wyroków rocznie. Dane dotyczące rzeczywistych i prognozowanych wyroków przedstawia tabela nr 11.

Tabela 11. **Rzeczywista i prognozowana liczba wyroków sądowych obligujących Gminę Olkusz do zapewnienia lokali socjalnych.**

Rok	Rzeczywiste wyroki	Prognozowane
2008	21	
2009	29	
2010	10	
2011	14	
2012	10*	20
2013		22
2014		24
2015		26
2016		28
2017		30

*stan na 31.07.2012 r.

W przypadku jeśli Gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej na podstawie prawomocnego wyroku sądu, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie odszkodowawcze do Gminy. Dlatego też konieczne jest zapewnienie w budżecie Gminy środków na wypłatę

ewentualnych odszkodowań . Rzeczywiste i prognozowane środki na wypłatę odszkodowań ilustruje tabela nr 12.

Tabela 12. **Wydatki na odszkodowania na odszkodowania rzeczywiste i prognozowane.**

Rok	Rzeczywiste	Prognozowane
2008	0	0
2009	0	0
2010	0	0
2011	2.676,00	2.683,00
2012	501,17*	3.000,00
2013		3.300,00
2014		3.630,00
2015		3.993,00
2016		4.392,30
2017		4.831,53

*stan na 31.08.2012 r.

Założono w skali roku 10 % wzrost wydatków na koszty związane z odszkodowaniami za niedostarczenie przez Gminę Olkusz lokali socjalnych.

Oprócz realizacji obligatoryjnego obowiązku dostarczenia lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, Gmina Olkusz tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Udziela pomocy mieszkaniowej osobom pozostającym w trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej, którzy nie są w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w latach 2008 – 2012 ilustruje tabela nr 13.

Tabela 13. **Liczba złożonych wniosków o mieszkanie wpisanych na listę oczekujących.**

Stan na dzień	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.06.2012
Lokale mieszkalne	23	29	25	26	19
Lokale socjalne (wyroki sądu)	41	44	48	49	45
Lokale socjalne (lista)	15	15	15	16	16

Na podstawie powyższych danych szacuje się, że w latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017, liczba rodzin oczekujących na najem będzie się kształtowała na poziomie:

20-30 – oczekujący na najem lokalu mieszkalnego

50- 70 – oczekujący na najem lokalu socjalnego

10-20 – oczekujący na najem pomieszczenia tymczasowego.

Dane te wyraźnie wskazują, że maleje liczba osób spełniających kryteria określone w uchwale nr XVII/218/2012 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 22 maja 2012r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, uprawniające do pomocy Gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Działania planowane w latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegające na:

- odzyskiwaniu lokali mieszkalnych w ramach naturalnego ruchu ludności,
- przekwalifikowywaniu lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- budowie 2 pomieszczeń tymczasowych dla 20 osób, w znacznej mierze zaspokoją potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej.

Program pozyskiwania lokali w latach 2013 – 2017 przedstawia tabela nr 14.

Tabela 14. Program pozyskiwania lokali mieszkalnych w latach 2013- 2017.

Program / sposób pozyskiwania		Planowana liczba mieszkań				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Budownictwo społeczne TBS	0	40	0	40	0
2	Budowa lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
3	Pozyskiwanie lokali socjalnych	2	2	2	2	2
4	Budowa pomieszczeń tymczasowych	0	2	0	0	0
5	Pozyskiwanie lokali socjalnych i mieszkalnych w ramach naturalnego ruchu ludności	15	15	15	15	15

Zakłada się, że mieszkaniowy zasób Gminy Olkusz w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz na lata 2013- 2017 będzie się kształtował na poziomie 950-960 lokali.

Prognozę wielkości zasobu ilustruje tabela nr 15.

Tabela 15. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz w latach 2013 – 2017.

Wyszczególnienie	Lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali mieszkalnych	879	876	873	869	867
Liczba lokali socjalnych	82	84	86	88	90
Liczba pomieszczeń tymczasowych*	0	2	2	2	2

* - pomieszczenia tymczasowe przeznaczone dla 20 osób

Rozdział III

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

Jak już wcześniej powiedziano mieszkaniowy zasób Gminy tworzą:

- lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- lokale będące 100% własnością Gminy Olkusz.

Stan jakościowy zasobów mieszkaniowych określa się na podstawie ilości mieszkań wyposażonych w wodociąg, centralne ogrzewanie, gaz sieciowy a także strukturę wiekową, która w Gminie Olkusz nie przedstawia się korzystnie. Ponad 61% budynków zostało wybudowanych w latach 1945-1970. Ten stan rzeczy sprawia, że Gmina musi prowadzić aktywną działalność remontową. Według danych zawartych w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Olkusza – obszar centrum na lata 2008-2016” wynika, że stan techniczny wielu budynków należących do Gminy Olkusz odbiega od obowiązujących standardów. Jednak warto zaznaczyć, że 99,6 % ogółu mieszkań wyposażonych jest w wodociąg a 97,5 % w łazienkę. Centralne ogrzewanie posiada 83,3 % mieszkań, a gaz sieciowy 91,3 % mieszkań. We wspomnianym programie, szczególną uwagę zwrócono na osiedle Skalska, w którym większość budynków nie posiada instalacji centralnego ogrzewania (brak sieci) i wymaga termomodernizacji. Warto jednak zwrócić uwagę, że prace nad ucieplowaniem tego osiedla trwają już od 2010 roku.

Utrzymanie w należytym stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz wiąże się z znacznymi wydatkami. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych jak i socjalnych w zasobie 100% własności Gminy Olkusz jak i we wspólnotach, w których Gmina posiada lokale mieszkalne.

Poniższa tabela przedstawia, poniesione do dnia 31.07.2012 r. nakłady na remonty w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz, w latach obowiązywania „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz na lata 2008-2012”.

Tabela 16. Nakłady na remonty w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz.

Rok	Poniesione nakłady w zł			
	Na remonty lokali mieszk i socj. (tym pustostanów)	Na wymianę okien	Fundusz remontowy we wspólnotach	Inne prace
2008	70 689	50 084	446 622,88	104 184
2009	154 034	-	514 649,71	77 542
2010	170 559	159 617	546 808,74	93 816
2011	91 920	6 699	543 273,16	34 429
2012	100 000	-	588 044,11	19 000
R a z e m	587 202	216 400	2 639 398,60	328 971

W zestawieniu nie uwzględniono nakładów na remonty poniesionych przez SZE. Widać, że w omawianym okresie ponad połowę wydatkowanych środków finansowych poniesiono na remonty lokali. Łączne nakłady na remonty w lokalach, gdzie Gmina jest 100% właścicielem wyniosły 1 132 573 zł., natomiast nakłady na fundusz remontowy we wspólnotach wyniosły 2 639 398,60 zł. Dużą część środków wydatkowano na wymianę okien. Wymiana okien, oraz drzwi wejściowych, docieplenie ścian, wymiana obróbek blacharskich oraz przebudowa kominów, znacznie podniosła estetykę osiedli. Na zakres prowadzonych prac remontowych znaczący wpływ ma Zarządca i Administrator zasobów mieszkaniowych w Gminie Olkusz. Zakres remontów wynika także z zaleceń i uwag po przeprowadzonych okresowych przeglądach technicznych, ekspertyz i protokołów pokontrolnych oraz nakazów instytucji zewnętrznych takich jak PINB, Zakład Energetyczny, Gazownia, PEC itp. Znaczną część nakładów na remont Gmina ponosi w sytuacji odzyskania lokalu (po śmierci najemcy, opuszczenia lokalu czy eksmisji). Przed ponownym zasiedleniem wykonywany jest często kompleksowy remont, który staje się obowiązkowy przed ponownym zasiedleniem w lokalu socjalnym. Ponieważ Gmina partycypuje w utrzymaniu zasobu mieszkaniowego poprzez wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach i wykonuje remonty w lokalach gdzie jest 100% właścicielem, winna dążyć do tego by wpływy z tytułu podnoszonego czynszu najmu, w kolejnych latach pokrywały koszty utrzymania zasobu łącznie z remontami. Mając to na względzie Gmina Olkusz zamierza kontynuować modernizację zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017. We wskazanym okresie Gmina Olkusz będzie przeznaczała środki w szczególności na:

- remonty elewacji budynków,
- wymianę pokryć dachowych, rynien i obróbek blacharskich,
- docieplanie ścian,
- remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych, malowanie klatek schodowych,
- remont przewodów kominowych,
- wymianę okien i drzwi wejściowych,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- wykonywanie instalacji c.o.

W tabeli nr 17 przedstawiono przewidywane nakłady na remont mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz w latach 2013-2017.

Tabela 17. Przewidywane nakłady na remonty w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz.

Rok	Przewidywane nakłady w zł			
	Na remonty lokali mieszk i socj. (tym pustostanów)	Na wymianę okien	Fundusz remontowy we wspólnotach	Inne prace
2013	95 000	70 000	593.924,55	120 000
2014	98 000	70 000	599.863,80	130 000
2015	100 000	80 000	605.862,43	-
2016	110 000	80 000	611.921,06	-
2017	115 000	70 000	618.040,27	-
R a z e m	518 000	370 000	3.029.612,11	250 000

W zestawieniu nie uwzględniono wartości remontów w zasobach SZE.

Rozdział IV

Prognoza sprzedaży lokali.

Obowiązujące obecnie przepisy prawa gminnego pozwalają najemcy na nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olkusz jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w gminie,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa (pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, remonty w istniejącym zasobie mieszkaniowym).

Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej w Olkuszu nr IX/110/2011 z dnia 14 czerwca 2011 roku, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która jest najemcą, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Przy sprzedaży takiego lokalu obowiązuje bonifikata w dwóch wielkościach:

75% - gdy najemca złożył wniosek o wykup przed 31 grudnia 2011 roku,

25% - gdy najemca złożył wniosek o wykup po 1 stycznia 2012 roku.

Ze względu na dużą różnicę w wysokości bonifikaty 2011 roku znacznie wzrosła liczba najemców zainteresowanych wykupem mieszkania po preferencyjnych cenach. Wobec powyższego założyć można, że prawie wszyscy najemcy zainteresowani wykupem mieszkania złożyli swoje wnioski do dnia 31.12.2011 r. Przewiduje się zatem, że w latach 2013-2017 sprzedaż mieszkań będzie niewielka i kształtować się będzie na poziomie 3 lokali w skali roku.

Tendencję taką wyraźnie potwierdza przykład bieżącego roku. Do 30.07.2012 r. złożono dwa wnioski wykup mieszkania przez dotychczasowego najemcę.

Poniższa tabela przedstawia ilość sprzedanych lokali oraz wpływy z ich sprzedaży do budżetu Gminy w latach obowiązywania „Wieloletniego programu na lata 2008-2012”.

Tabela nr 18

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2012					
Lata	2008	2009	2010	2011	2012
Ilość sprzedanych lokali	41	13	27	45	30*
Dochody w PLN	1 087 401	403 756	959 735	1 496 431	997 086

Stan na dzień 30.06.2012 r.

Obecnie do zrealizowania pozostały 32 wnioski o wykup mieszkania złożone do 31.12.2011 r. Jeśli nikt z zainteresowanych najemców nie wycofa swojego wniosku o wykup mieszkania, przyjmuje się, że dochód z tego tytułu wyniesie 896 000 zł.

Zakładając, że w kolejnych latach sprzedaż mieszkań będzie się utrzymywała na poziomie trzech w ciągu roku, planuje się równe stałe wpływy do budżetu Gminy. Ich ilość i wielkość ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 19

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość sprzedanych lokali	3	3	3	3	3
Dochody w PLN	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000

Przewiduje się, że w kolejnych latach po realizacji wszystkich wniosków o wykup lokalu mieszkalnego z 75% ulgą, zasób mieszkaniowy Gminy ustabilizuje się na poziomie 950-960 lokali mieszkalnych i socjalnych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca w latach 1994 – 2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 1988r., nr 120 poz. 787), nałożyła na Gminy obowiązek ustalania stawek czynszu regulowanego.

Gmina została zobowiązana do przygotowania i realizacji strategii, kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej), jednak ze względu na ograniczone możliwości finansowe większości najemców lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz dochodzenie wysokości czynszu do 3% wartości odtworzeniowej nie może nastąpić jednorazowo.

Konsekwencją wprowadzenia jednorazowo stawki bazowej czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu byłby wzrost wypłacanych dodatków mieszkaniowych jak również wzrost zadłużenia najemców.

Zatem podnoszenie stawek czynszu zostało rozłożone w czasie.

Dotychczasowa polityka czynszowa uwzględniała maksymalny 5% wzrost stawki czynszu najmu w stosunku do roku poprzedniego, co znacznie odbiegało od dopuszczalnych ustawowo podwyżek.

Uwzględniając inflację od co najmniej 5 lat stawki bazowe czynszu najmu utrzymywały się realnie na tym samym poziomie.

Tabela 20. **Zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Olkusz w latach 2008 – 2012**

Rok	bazowa stawka w lokalach mieszkalnych (zł/m ²)	bazowa stawka w lokalach socjalnych (zł/m ²)	% wzrostu
2008	3,47	1,12	5,0
2009	3,62	1,17	4,5
2010	3,80	1,23	5,0
2011	3,99	1,29	5,0
2012	4,19	1,36	5,0

Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowolniły proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje Gminę do uwzględniania czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Przy ustalaniu stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz przyjmuje się następujące zasady:

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Czynsz ustalany będzie w oparciu o opracowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Olkusz system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy:

a) lokalizacja budynku podział na:

- strefę miejską.
- strefę peryferyjną – sołectwa.

b) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania

- samodzielność mieszkania
- wyposażenie w media
- ogrzewanie mieszkania

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rada Miejska ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, jak i 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego. Stawka ta winna być inna dla strefy miejskiej a inna dla strefy peryferyjnej.

O terminie wprowadzenia stawek czynszu najmu obowiązujących w poszczególnych latach, wynikających z Uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2013-2017” decyduje Burmistrz wydając na 3 m-ce przed terminem ich wprowadzenia zarządzenie w sprawie Wysokości stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz

Wg stanu na dzień 31 lipca 2012r. w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz znajduje się :

567 lokali mieszkalnych o powierzchni **23 876,75 m²** oczynszowanych wg stawki bazowej (bez upustów)

W zasobie nie ujęto 1 lokalu w zasobie Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który Gmina zamierza sprzedać w drodze przetargu (pow.28,15m²)

296 lokali mieszkalnych o powierzchni **12 044,00 m²** oczynszowanych z upustem 10% w stosunku do stawki bazowej

32 lokale mieszkalnych o powierzchni **1 515,14 m²** oczynszowanych z upustem 15% w stosunku do stawki bazowej

8 lokali mieszkalnych o powierzchni **263,13 m²** oczynszowanych z upustem 25% w stosunku do stawki bazowej

15 lokali mieszkalnych o powierzchni **653,90 m²** oczynszowanych wg stawki bazowej peryferyjnej

80 lokali socjalnych o powierzchni **2 674,78 m²**

Zasady obowiązujące przy podwyższaniu czynszu :

1. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
 2. Podwyżka czynszu wymaga co najmniej 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
 3. Podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga wypowiedzenia
 4. Każda podwyżka w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.
 5. O uzasadnienie podwyżki najemca winien wystąpić w formie pisemnej, a właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma musi przedstawić w formie pisemnej podstawę do zaproponowanej podwyżki i jej kalkulację
- Wysokość stawek czynszu bazowego w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz w latach 2013-2017 przedstawia tabela nr 21.

Tabela 21. Wysokość stawek czynszu bazowego w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz w latach 2013-2017

Wartość przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (obowiązująca od 01.04.2012 r. do 01.10. 2012 r.) wynosi 3756 zł/m².

Stawka czynszu wynosząca 3% wartości odtworzeniowej to 9,39 zł/m²

Rok	strefa	Przewidywana stawka bazowa(zł/m ²)	% wartości odtworzeniowej	% wzrostu w stosunku do poprz. stawki	% stawki ob. do stawki maksymalnej
2013	miejska	4,61 (4,19 x 1,10)	1,47	10%	49,09
	peryferyjna	4,17 (3,79 x 1,10)	1,34	10%	44,41
2014	miejska	5,07	1,62	10%	53,99
	peryferyjna	4,59	1,47	10%	48,88
2015	miejska	5,58	1,78	10%	59,42
	peryferyjna	5,04	1,61	10%	53,67
2016	miejska	6,14	1,96	10%	65,38
	peryferyjna	5,55	1,77	10%	59,10
2017	miejska	6,74	2,15	10%	71,78
	peryferyjna	6,10	1,95	10%	64,96

*Wartość odtworzeniową przyjęto na podstawie Zarządzenia (nr poz.Rej.76/12) Wojewody Małopolskiego z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Tabela 22. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu

Czynniki obniżające wartość użytkową mieszkań	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1. Mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o.	0
2. Mieszkanie z wszystkimi urządzeniami bez c.o.	10
3. Mieszkanie z łazienką i wc bez c.o. i gazu.	15
4. Mieszkanie tylko z wod.-kan. i wc	25
5. Mieszkanie tylko z wod.-kan. bez wc	35

Ze względu na fakt, że w Gminie Olkusz czynsz nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej i w ciągu obowiązywania „Wieloletniego programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Olkusz na lata 2013-2017” wartości tej nie osiągnie, nie zakłada się innych obniżek czynszu niż wynikających z czynników wskazanych w tabeli nr 22.

Założone na lata 2013 – 2017 większe niż dotychczas podwyżki czynszów pozwolą na pokrycie w większym stopniu kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz.

Program zakłada zmiany stawek bazowych czynszu w poszczególnych latach w stosunku do roku poprzedniego:

w roku 2013 – 10%

w roku 2014 – 10%

w roku 2015 – 10%

w roku 2016 – 10%

w roku 2017 – 10%

Planowane podwyższki czynszów w latach 2013 – 2017 spowodują, że dochody z ich tytułu pozwolą na prowadzenie prawidłowej polityki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz.

Prowadząc racjonalną gospodarkę czynszową Gmina Olkusz zmierza do tego ażeby czynsz pokrywał rzeczywistą cenę usług mieszkaniowych.

Dla osób, które pozostają w trudnej sytuacji ekonomicznej i rodzinnej przewidziana jest pomoc społeczna w postaci dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez Ośrodek Pomocy Społecznej.

Tabela 23. Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w latach 2013 – 2017

Lata realizacji programu	Wpływy z czynszów
2013	1 973 639,15 zł
2014	2 163 148,32 zł
2015	2 371 832,99 zł
2016	2 601 718,58 zł
2017	2 848 573,48 zł
R a z e m	11 958 912,52 zł

Wyliczeń dokonano przy założeniach:

- średnia wielkość lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz wynosi 42m². Przyjęto, że sprzedaż lokali w skali roku wyniesie ok.126 m² (3 lokale) i o tyle będzie ubywać powierzchni z której powinny wpływać czynsze.
- ściągłość czynszu na poziomie 100% (za I półrocze 2012 ściągłość czynszu wynosiła ok.91%)
- nie uwzględniono wpływów z czynszów za najem lokali socjalnych.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz w kolejnych latach

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz prowadzone jest w sposób bezpośredni, przy nadzorze prowadzonym przez Gminę, w oparciu o umowę zawartą z przedsiębiorcą po przeprowadzeniu postępowania na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych i obejmuje:

- zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi
- zarządzanie częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność Gminy
- zarządzanie przejmowanymi budynkami

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności, których celem jest:

1. bieżące administrowanie nieruchomością
2. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości
3. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej
4. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
5. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
6. uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

W okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do ewentualnych zmian zasad zarządzania, jeśli mogłoby to znacznie poprawić efektywność świadczonych usług.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013- 2017 to:

1. budżet Gminy Olkusz – jako źródło podstawowe
2. środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Planuje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz będą wzrastały wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne.

Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz w latach 2013-2017 przedstawia tabela nr 24

Tabela 24: Prognozowana wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobów Gminy Olkusz w latach 2013-2017.

Zakres / opis działań		Prognoza kosztów (pln)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty zarządzania i administracji	357.479,47	375.353,45	394.121,12	413.827,17	434.518,53
2	Koszty bieżącej eksploatacji we wspólnotach	1.036.503,37	1.088.328,54	1.142.744,98	1.199.882,23	1.259.876,34
3	Remonty budynków według planu	285.000,00	298.000,00	180.000,00	190.000,00	185.000,00
4	Koszty remontów we wspólnotach. Fundusz remontowy.	593.924,55	599.863,80	605.862,43	611.921,06	618.040,27
5	RAZEM	2.272.907,39	2.361.545,79	2.322.728,53	2.415.630,46	2.497.435,14

Na wysokość planowanych wydatków miały wpływ:

- bieżące potrzeby w zakresie eksploatacji zasobu
- zmieniająca się wielkość zasobu
- potrzeby remontowe zgłaszane przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wydział inwestycji
- poziom inflacji

W tabeli nr 24 nie uwzględniono wydatków na realizację inwestycji związanych z budową pomieszczeń tymczasowych (w chwili opracowywania niniejszego programu, nie zostały zakończone prace związane z opracowywaniem projektu i kosztorysu inwestorskiego).

Wszystkie wskazane wartości mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianom w zależności od czynników zewnętrznych niezależnych od Gminy.

Tabela 25: Zestawienie przewidywanych wydatków oraz dochodów

	Lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki	2.272.907,39	2.361.545,79	2.322.728,53	2.415.630,46	2.497.435,14
Dochody	1 973.639,15	2 163.148,32	2 371.832,99	2 601.718,58	2 848.573,48

Zgodnie z prognozą równowagę wydatków oraz dochodów, Gmina Olkusz osiągnie w roku 2015.

Rozdział IX

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina planuje podjęcie następujących działań:

1. Regulacje tytułów prawnych

- wypowiedzanie umów, najemcom nie spełniającym wymogów określonych w uchwale nr XVII/218/2012 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 22 maja 2012r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz
- weryfikacja umów najmu,
- monitorowanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

2. Zamiany mieszkań

Wdrażanie systemu zamian mieszkań mających na celu:

- prowadzenie racjonalnych napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez przeniesienie najemców do lokali zamiennych, w przypadku gdy remont tego wymaga, na czas jego trwania
- dopasowanie sytuacji rodzinnej i finansowej gospodarstw domowych do ich sytuacji mieszkaniowej,
- zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych rodzinom, które narażone są, na skutek zaległości w opłatach za mieszkanie, na eksmisję i bezdomność.

Dopuszcza się przeprowadzanie zamian dobrowolnych pod warunkiem uregulowania zaległych należności czynszowych, spłata zadłużenia może być dokonana przez każdego z najemców.

3. Windykacja należności z tytułu czynszu

Zawieranie porozumień w zakresie udzielania ulg z spłacie zaległości czynszowych, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miejskiej

Monitoring realizacji zawartych porozumień w zakresie udzielonych ulg w spłacie należności.

Zmniejszanie liczby dłużników.

4. Inne zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W przypadku budynków, w którym znajdują się lokale mieszkalne, będących w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania, wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

Wykwaterowanie z dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe także w przypadku:

- wydzielenia lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne
- uzasadnionej potrzeby realizacji przez Gminę szczególnego zadania w dziedzinie mieszkalnictwa lub innych zadań

5. Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Podjęcie działań zmierzających do stopniowego wychodzenia ze współwłasności, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz sprzedaż ułamkowych udziałów we współwłasności.

6. Pozyskiwanie dodatkowych lokali mieszkalnych

W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych dopuszcza się:

- wynajem lokali mieszkalnych lub ich zakup od różnych podmiotów nimi dysponujących,
- nabywanie budynków mieszkalnych,
- rozbudowę, nadbudowę, przebudowę na cele mieszkaniowe pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych,
- przeznaczenie terenów będących własnością Gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jan Kucharzyk