

**UCHWAŁA NR XIV/170/20  
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 27 października 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn  
w okresie 2021 r. – 2026 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713), 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.2020.611) Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn w okresie 2021 r. – 2026 r., w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały,

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

**§ 3.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Janusz Konieczny**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn  
w okresie 2021 r. – 2026 r.**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Olsztyn uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Olsztyn w okresie 2021 r. – 2026 r.”.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach**

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych na dzień 27.10.2020 r.

Gmina Olsztyn na dzień 27.10.2020 r. posiada w zasobie pięć lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które stanowią własność Gminy Olsztyn. Dwa lokale są usytuowane w budynku Szkoły Podstawowej w Biskupicach. Remont dachu tego budynku oraz malowanie elewacji miało miejsce w 2016 roku.

Kolejne dwa lokale znajdują się w budynku Przychodni Lekarskiej w Zrębicach Pierwszych. Termomodernizacja powyższego budynku została przeprowadzona w roku 2013. Wymieniono również instalację pionową odgromową, obróbki blacharskie oraz stolarkę okienną i drzwiową. W 2017 roku wymieniono kocioł centralnego ogrzewania na gazowy.

Piąty lokal mieszkalny jest usytuowany w budynku Świetlicy środowiskowej w Bukownie. Termomodernizacja powyższego budynku była wykonana w 2014 roku. W 2019 roku wykonano

wymianę pokrycia dachowego. Koszty remontu powyższych budynków zostały pokryte ze środków pieniężnych budżetu Gminy Olsztyn oraz wpływów z czynszów. Lokale mieszkalne w zasobie gminy wynajmowane są w większości na czas nieoznaczony.

Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Ogólny ich stan jest dobry.

Tab. nr 1 Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowych zasobów gminy Olsztyn na dzień 27.10.2020 r.

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Rodzaj lokalu	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Powierzchnia użytkowa ogółem (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność Gminy (m <sup>2</sup> )
<b>Bukowno</b> , ul. Malownicza 40 Budynek Świetlicy środowiskowej Rok budowy lata 1960-1970	1	1	komunalny	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodna	40,00	40,00
<b>Zrębice Pierwsze</b> , ul. Główna 141 Budynek Przychodni lekarskiej Rok budowy lata 1970	1	2	komunalny	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	76,51	76,51
			komunalny			
<b>Biskupice</b> ul. Szkolna 4 Budynek Szkoły Podstawowej w Biskupicach Rok budowy lata 1950	1	2	komunalny	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, kanalizacyjna, co	69,00	69,00
			komunalny			

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np. wymiana pokrycia dachowego

## 2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe w okresie 2021 r. – 2026 r. nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkaniowych.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie 2021 r. – 2026 r.

Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe w okresie 2021 r. – 2026 r. nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych wchodzący w gminny zasób mieszkaniowy. Ze względu na środki finansowe gmina nie planuje powiększać zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób.

W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali wskazanego w tabeli nr 2.

Tab. nr 2 Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lokalizacja lokali	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Rodzaj lokalu	01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	01.01.2026 r. – 31.12.2026 r.
<b>Bukowno</b> , ul. Malownicza 40 Budynek Świetlicy środowiskowej	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodna	Komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
<b>Zrębice Pierwsze</b> , ul. Główna 141 Budynek Przychodni lekarskiej Rok budowy lata 1970	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	Komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
<b>Zrębice Pierwsze</b> , ul. Główna 141 Budynek Przychodni lekarskiej Rok budowy lata 1970	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	Komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
<b>Biskupice</b> ul. Szkolna 4 Budynek Szkoły Podstawowej w Biskupicach Rok budowy lata 1950	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, kanalizacyjna, co	Komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
<b>Biskupice</b> ul. Szkolna 4 Budynek Szkoły Podstawowej w Biskupicach Rok budowy lata 1950	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, kanalizacyjna, co	Komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian

### Rozdział 3.

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

Zgodnie ze wskazaniami poczynionymi w rozdziale 2 niniejszego programu, stwierdzić należy, że ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Na bieżąco przez rzemieślników wykonywane są remonty utrzymujące należyty stan dachów, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej wszystkich budynków mieszkalnych. W okresie 2021 r. - 2026 r. planuje się remont mieszkań w Biskupicach oraz w Zrębicach Pierwszych, zgodnie ze wskazaniami tabeli nr 3. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też dotacji zewnętrznych. Raz w roku będą dokonywane przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określane potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego. Stwierdzić należy, że potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne.

Tab. nr 3 Plan remontów i modernizacji nieruchomości gminnych

Lokalizacja	Określenie potrzeb	Planowany termin remontu (rok)
<b>Biskupice</b> ul. Szkolna 4 Budynek Szkoły Podstawowej w Biskupicach	Remont lokalu mieszkalnego	2021 r.
<b>Zrębice Pierwsze,</b> ul. Główna 141 Budynek Przychodni Lekarskiej	Remont lokalu mieszkalnego	2022 r.
<b>Zasób mieszkaniowy gminy</b>	Bieżące naprawy	2023 r.
<b>Zasób mieszkaniowy gminy</b>	Bieżące naprawy	2024 r.
<b>Zasób mieszkaniowy gminy</b>	Bieżące naprawy	2025 r.
<b>Zasób mieszkaniowy gminy</b>	Bieżące naprawy	2026 r.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym niniejszym programem gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tab. nr 4 Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach

	01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	01.01.2026 r. – 31.12.2026 r.
Planowana sprzedaż	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

**Rozdział 5.**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania budynków. Wpływ z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających ich wartość:

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

I.p.	Czynnik	%
1	Wyposażenie budynku lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	5 %
2	Stan techniczny wyposażenia określonego w I.p. 1	5 %
3	Położenie budynku	5 %
4	Stan techniczny lokalu	5 %

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

I.p.	Czynnik	%
1	Wyposażenie budynku lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	5%
2	Stan techniczny wyposażenia określonego w I.p. 1	5%
3	Położenie budynku	5%
4	Stan techniczny lokalu	5%

3. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.

4. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy, zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

**Rozdział 6.**

**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**

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników Urzędu Gminy.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

1) zawieranie umów najmu;

2) naliczanie czynszu;

3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali;

- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;
  - 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym;
  - 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
  - 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
  - 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.
4. Dopuszcza się sprzedaż mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu.
5. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> lokali wchodzących powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt.
6. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Olsztyn, na zasadach określonych w Uchwale Nr XIX/180/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn.
7. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Olsztyn.

Tab. nr 5 Planowane zmiany w sposobie zarządzania zasobem gminy Olsztyn

	01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	01.01.2026 r. – 31.12.2026 r.
Planowana zmiana	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie 2021 r. – 2026 r. będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem;
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków;
- 3) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali;
- 4) wpływy z zewnętrznych dotacji.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali**

**i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

Wysokość rocznych wydatków na gminny zasób mieszkaniowy określa Rada Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i koszty inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu Gminy.

Tab. nr 6 Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach:

Lp.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł
2	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł
3	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł
4	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł
5.	01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł
6.	01.01.2026 r. – 31.12.2026 r.	5.000 zł	20.000 zł	0 zł	0 zł

**Rozdział 9.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) weryfikację umów i wypowiedanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów,

2. Remonty wskazane w rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w okresie objętym niniejszym programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w rozdziale 6 ust. 4.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art.4 ust.1 oraz art. 21 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2020.611) na Radzie Gminy ciąży obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wobec powyższego Wójt Gminy wnosi o podjęcie powyższej uchwały.