

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE
z dnia.....

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Olszyna na lata 2026-2030”.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 poz.1153) oraz art.21 ust.1 pkt1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 poz.725) Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszyna na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.
- § 3. Traci moc uchwała Nr XII/65/2020 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 25 listopada 2020 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszyna na lata 2021-2025”.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego”.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLSZYNA NA LATA 2026-2030

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszyna na lata 2026-2030 zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Olszyna przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy w tym:

1. Zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych;
2. Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ileokroć w niniejszym programie jest mowa o:

1. Mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Olszyną;
2. Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Olszyny;
3. Gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Olszyna i gminnych zasobach osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
4. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz.611 ze zm.);
5. Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Olszyna – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.);.

Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Olszyny do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Określanie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
2. Nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olszyna, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa;
3. Miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe;
4. Przewiduje się podjęcie przez Gminę inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OLSZYNA W LATACH 2026-2030.

Tabela1 Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Olszyna na dzień 1 października 2025 r.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	Lokale mieszkalne o niskim standardzie
Liczba lokali	110	85

Tabela 2 Charakterystyka gminnych zasobów lokalowych w 2025 r.

Wyszczególnienie (100% własności Gminy)	01.10.2025 r.
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	9
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	25
Liczba lokali użytkowych [szt.]	1
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w [m ²]	2550,93
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w [m ²]	216,28

Tabela 3 Charakterystyka zasobów lokalowych gminy w powiązaniu ze wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy (dane obejmują własność Gminy oraz osób fizycznych, prawnych)

Wyszczególnienie	01.10.2025 r.
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	49
Liczba lokali mieszkaniowych we wspólnotach [szt.]	85
Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	5002,83
Liczba lokali użytkowych [szt.]	5
Powierzchnia lokali użytkowych ogółem w [m ²]	773,92
Inne lokale niemieszkalne powierzchnia w [m ²]	50,45

Standard techniczny budynków.

Struktura wiekowa budynków:

- budynki wybudowane przed rokiem 1910 – 30,38%
- budynki z lat 1911-1945 - 60,56%
- budynki wybudowane po roku 1960 - 5,06%

Lokale komunalne znajdują się w zasadzie w większości w budynkach starych i ich stan techniczny jest adekwatny do wieku budynków. Większość budynków należy do obiektów o podstawowym standardzie. Lokale mieszkalne wyposażone są w sieć wodno – kanalizacyjną, instalację elektryczną, gazową (gaz ziemny), łazienki, w.c. Lokale ogrzewane są w sposób tradycyjny (piece kaflowe, metalowe) bądź posiadają centralne ogrzewanie na opał stały, gazowe lub elektryczne wykonane we własnym zakresie przez użytkowników.

Nadal występują lokale mieszkalne, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c usytuowanych na klatkach schodowych oraz poza obrębem budynku głównego, brak jest w lokalach łazienek, lokale mieszkalne łączone są wspólnymi korytarzami.

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Olszyna:

W latach 2026-2030 założono sprzedaż lokali komunalnych na średnim poziomie około 1 lokalu rocznie. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w odrębnych przepisach prawa miejscowego tj. uchwałą nr I/5/2007 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 31 stycznia 2007 r.

Zwiększenie stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych może mieć miejsce w sytuacji zaadaptowania przekazanych do gminy obiektów o charakterze użytkowym, co wiąże się z wysokimi nakładami finansowymi. Decyzje takie będą podejmowane w formie odrębnych ustaleń.

Tabela 4 Prognozowany stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Olszynie w latach 2026-2030 r.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba mieszkalnych lokali komunalnych [szt.]	110	109	108	107	106

(dane z uwzględnieniem sprzedaży lokali obecnym najemcom w latach kolejnych)

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Potrzeby w zakresie remontów budynku i lokali mieszkaniowych pozostających w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o. o. W Olszynie ustalane będą przez zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.) ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez służby techniczne Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Olszynie. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powoduje konieczność ponoszenia wysokich nakładów finansowych na zatrzymanie procesu degradacji technicznej budynków, tym samym wymaga znaczącego zaangażowania środków na remonty kompleksowe. Prowadzona w latach wcześniejszych polityka spowodowała, że potrzeby remontowe dla zasobów mieszkaniowych finansowane są przede wszystkim z pozyskiwanych wpływów z czynszów za lokale oraz środków dodatkowych – dotacje celowe.

Niekorzystne relacje pomiędzy możliwościami finansowymi, a potrzebami remontowymi stanowią przyczynę braku możliwości realizowania określonych potrzeb remontowych.

Z punktu widzenia potrzeb remontowych można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Najbardziej efektywne są remonty o charakterze modernizacji oraz kompleksowe. Należy przyjąć że zabiegi konserwacyjne będą prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego. Potrzeby koncentrowane będą głównie w sferze remontów bieżących, pośrednich oraz zabezpieczających. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe remonty kompleksowe powinny być ustalane na dany rok po uwzględnieniu realnych możliwości finansowych Gminy.

Remonty kompleksowe mogą być finansowane z przeznaczonych na ten cel środków w formie dotacji w tym z dotacji pochodzących z budżetu Gminy Olszyna. Przy określaniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.

W pierwszej konieczności powinny być realizowane remonty takich elementów budynku jak dachy, kominy, stropy stanowiące zagrożenie, schody, balkony, gzymsy, tynki, elewacje, itp. Przy ustalaniu szczegółowych planów niezbędnych remontów należy uruchomić zadania remontowe w zależności od stopnia ich pilności. Nie wystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa od wielu lat oparta jest na stopniach pilności:

- Pierwszy stopień – wykonywanie zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów, usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, balkonów, remonty instalacji: elektrycznych, gazowych, wodno - kanalizacyjnych, przewodów kominowych, pieców, balustrad, i poręczy, stopni schodowych.
- Drugi stopień – wykonanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją (remonty dachów, obróbek blacharskich, remonty instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, uzupełnienie tynków elewacji).
- Trzeci stopień – wykonywanie zadań których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (docieplenia szczytów ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej);
- Czwarty stopień – wykonywanie innych zadań wpływających poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, remonty balkonów, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych).

Należy dodatkowo określić, że z uwagi na udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych część decyzji remontowych będzie podejmowana w formie uchwał, a ich realizacja również będzie uzależniona od możliwości finansowych oraz gromadzonych środków na tworzonych funduszach remontowych. Gmina będzie zobowiązana przekazywać dodatkowe środki w przypadku podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał o remontach.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez inne podmioty niż Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Olszynie, w których Gmina Olszyna ma swoje udziały, potrzeby remontowe ustalane są przez Zarządców tych budynków.

Gmina Olszyna – Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Olszynie przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 5 Planowany koszt remontów ze środków czynszowych [zł]

Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
50 000,00	53 000,00	62 000,00	66 000,00	74 000,00

Powyższe koszty zostały wyliczone na podstawie przewidywanych potrzeb remontowych przy uwzględnieniu corocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Planowane koszty mogą ulec zmianie co będzie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie, zwłaszcza w sytuacji zwiększenia przychodów z czynszów oraz przekazywanych dotacji na cele remontowe. Dotacje będą określone w danym roku budżetowym i w przypadku przyznania w całości będą przyznawane na realizację potrzeb remontowych. Ogólny plan remontowy zawiera tabela nr 6.

Tabela 6 Prognoza remontów dla budynków i lokali w latach 2026-2030 [zł]

Lp.	Tytuł zadania	Rok 2026 wartość	Rok 2027 wartość	Rok 2028 wartość	Rok 2029 wartość	Rok 2030 wartość
1	Remont dachów (naprawy)	15 000,00	20 000,00	25 000,00	30 000,00	35 000,00
2	Remont instalacji gazowej	5 000,00	7 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00
3	Wymiana źródła ogrzewania	20 000,00	30 000,00	40 000,00	50 000,00	60 000,00
4	Wymiana stolarki okiennej	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
5	Remont klatek	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
6	Remont instalacji wod. –kan.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
7	Wymiana instalacji elektrycznej	90 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
RAZEM		200 000,00	177 000,00	195 000,00	210 000,00	230 000,00

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olszyna odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr I/5/2007 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 31 stycznia 2007r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Olszyna z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą, lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat określonych w paragrafie 6 ww. uchwały.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

- 2026- 1 lokale
- 2027- 1 lokale
- 2028- 1 lokale
- 2029- 1 lokale
- 2030 -1 lokale

Ilość sprzedanych lokali może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców

wykupem. Mając na celu tworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedynie lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny.

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Stan lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga stałych znacznych nakładów finansowych. Obecne wpływy z tytułu czynszów nie dają możliwości gromadzenia środków wystarczających na prawidłowe gospodarowanie zasobem. Oszczędności jakie zostały poczynione w wyniku zreformowania sposobu zarządzania zasobem również nie gwarantują wystarczających środków finansowych na jego utrzymanie. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów tak aby w latach 2026-2030 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych Gminy.

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym najemcy. Zasady dotyczące warunków obniżenia czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy, w odniesieniu do najemców o niskich dochodach, określi odrębna uchwała.

Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu i czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, uwzględniając w szczególności:

- położenie budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- ogólny stan techniczny budynku

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zasady określania stawki czynszu za 1m² powierzchni mieszkalnej:

1. polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących.
2. stawka czynszu za lokale mieszkalne uwzględniać będzie czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu według określonych kryteriów,
3. przez stawkę bazową czynszu należy rozumieć czynsz ustalony dla lokalu standardowego wyposażonego w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz pomieszczenia łazienki i w.c.,
4. przez łazienkę należy rozumieć wydzielone pomieszczenie w lokalu posiadające stałe instalacje wodno – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z innych urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz możliwość podłączenia urządzeń łazienkowych,
5. przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą połączenie urządzeń sanitarnych, dotyczy to również w.c. przynależnego tylko do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem – na tej samej kondygnacji.

Przy ustalaniu czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu uwzględnia się lokalizację budynku i jego stan techniczny, lokalizację lokalu w budynku oraz układ funkcjonalny, stan i wyposażenie lokalu w urządzenia technicznej instalacje, które to czynniki wpływają na wysokość stawki jakościowej:

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a. dla lokali położonych w budynkach nowo wybudowanych – o 50%
 - b. dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej, centralnej ciepłowni lub pieca gazowego – o 20%
 - c. dla lokali położonych w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją – o 20%
 - d. dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację gazową – o 20%
2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a. dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny – 40%
 - b. dla lokali posiadających ciemną kuchnię lub pokoje bez naturalnego oświetlenia – 10%
 - c. dla lokali położonych na poddaszu, w tym stropodachy (z wyłączeniem budynków wyposażonych w c.o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych) – 10%
 - d. dla lokali w których w.c. znajduje się na półpiętrze lub przeznaczone jest do wspólnego użytku – 10%
 - e. dla lokali bez pomieszczenia łazienki - 10%
 - f. dla lokali bez pomieszczenia w.c. - 10%
 - g. dla lokali w budynkach nie wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną – 10%
 - h. dla lokali w których w.c. znajduje się poza budynkiem – 10%
 - i. dla lokali położonych w budynkach dla których brak jest możliwości zapewnienia pomieszczeń składowych (nie dotyczy budynków wybudowanych po termomodernizacji) - 5%
3. Suma obniżek stawki czynszu nie może przekroczyć 40% zmniejszeń stawki bazowej.
4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu ulega podwyższeniu, jeżeli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:
- a. obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
 - b. decyzje w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz Olszyny na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy,
 - c. obniżka czynszu o której mowa wyżej udziela się okres 12 miesięcy,
 - d. najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku ,
 - e. za dochody uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz.1335 ze zm.)
 - f. ulgę czynszu można otrzymać raz na trzy lata.

Stosowane stawki czynszowe według stanu na 01.10.2025r.

W zasobach komunalnych obowiązują 2 stawki czynszowe za najem 1 m² mieszkania. Struktura stawek według stanu na 01.10.2025 r. przedstawia się następująco:

1. 7,30 zł/m² stawka bazowa czynszu
2. 3,14 zł/m² stawka czynszu za lokal socjalny
3. 1,88 zł/m² stawka czynszu dla pomieszczeń gospodarczych

Tabela 7 Propozycja wzrostu stawki bazowej czynszu w latach 2026-2030 - wskaźnik wzrostu o 5 %.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Stawka bazowa czynszu w [zł/m ²]	7,67	8,05	8,45	8,87	9,32
Stawka czynszu lokali socjalnych w [zł/m ²]	3,30	3,46	3,63	3,82	4,01
Stawka czynszu dla pomieszczeń gospodarczych w [zł/m ²]	1,97	2,07	2,18	2,29	2,40

VI. 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.

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

1. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
3. Bieżące administrowanie nieruchomościami,
4. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

Gmina powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Olszyna jednostce organizacyjnej prowadzącej działalność w formie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Olszynie.

Do podstawowych zadań jednostki należy:

1. Zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych i Gminy do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
2. Kontrola techniczna oraz utrzymanie należytego stanu technicznego obiektów, a w szczególności zapewnienia ich bezpiecznej eksploatacji,
3. Reprezentowanie właściciela gminnego we wspólnotach mieszkaniowych,
4. Realizowanie zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
5. Wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Olszyna realizowane jest następująco:

1. Poprzez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w odniesieniu do komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących wyłącznie własność komunalną oraz współwłasność gminy i innych osób do czasu określenia przez właścicieli sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
2. Poprzez innych zarządców – w odniesieniu do budynków stanowiących współwłasność gminy i innych osób, obecnie w ten sposób zarządzane są 57 wspólnot, w tym poprzez zarząd właścicielski – 47 wspólnot, innych licencjonowanych zarządców- 10 wspólnot.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

1. Wpływ z czynszów za najem lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych jak i socjalnych,
2. Wpływ za najem lokali użytkowych,
3. Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, poprzez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
4. Wpływy z dzierżawy powierzchni pod reklamy
5. Wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami,
6. Inne środki finansowane z budżetu miasta.

Przychody z tego tytułu przeznaczone są na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji zasobów oraz wydatki obejmujące techniczne utrzymanie zasobów. Nie przewiduje się finansowania podstawowej działalności związanej z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych z innych źródeł niż czynsze z tytułu najmu. Przy możliwościach finansowych gminy zasadne byłoby wspomoczenie utrzymania zasobów mieszkaniowych w pozycji wydatków na remonty kompleksowe w formie dotacji.

Do poprawy złego stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych zasadne byłoby stworzenie i określenie zasad przeznaczenia części środków pozyskiwanych ze sprzedaży lokali mieszkaniowych na cele remontowe.

Założenia te powinny być realizowane etapami. Jednym z etapów będzie przyjęcie zasady przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkań na wykonanie niezbędnych robót remontowych w budynkach komunalnych. Zasady oraz wielkość przeznaczonych środków mogą być ustalane każdego roku przy sporządzaniu planu finansowego gminy na dany rok.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej, w okresie objętym programem mogą być ponadto:

1. Środki zewnętrzne, pozyskiwane m.in. w oparciu o program rewitalizacji,
2. Fundusze Unii Europejskiej,
3. Środki z budżetu państwa,
4. Kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

VIII. 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.

Stosowane obecnie stawki czynszowe pokrywają 100% kosztów bieżącej eksploatacji, a w pozostałej części przeznaczone są na pokrycie kosztów technicznych utrzymania budynków.

Brak jest możliwości pokrywania kosztów remontów o charakterze kompleksowym. Ich realizacja ze środków czynszowych przyczynia się do ograniczeń rzeczowych remontów bieżących i konserwacyjnych.

Na koszt eksploatacji składają się przede wszystkim:

1. Dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynku,
2. Niezbilansowane koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
3. Utrzymanie czystości budynków, posesji i chodników, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, itp.
4. Usługi kominiarskie,
5. Opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu wspólnot mieszkaniowych, wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
6. Koszty administrowania, koszty amortyzacji budynków,
7. Podatek od nieruchomości,
8. Ubezpieczenie budynków.

Prognozowany poziom tej grupy kosztów ustalony został w oparciu o analizę zmian czynników będących w większości poza kontrolą gminy, takich jak: zmiany cen nośników energii, zmiany cen usług komunalnych (usług sprzątaczy, wywozu nieczystości, usług kominiarskich), polityka państwa w zakresie ochrony środowiska, itp. W kosztach eksploatacji i technicznego utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego znacząco będzie zwiększać się grupa kosztów dotyczących udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych, zarządzanych bezpośrednio przez organy tych wspólnot lub przez podmioty prywatne. W prognozie przyjęto stały wzrost wszystkich pozycji kosztowych związanych z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, co jest wynikiem m.in.:

1. Zwiększającej się liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
2. Większej świadomości właścicielskiej oraz odpowiedzialności za stan techniczny budynków, przekładającej się bezpośrednio na wzrost wydatków na utrzymanie techniczne.

Tabela 8 Wysokość prognozowanych wydatków w latach 2026-2030 [zł]

Rodzaj wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	157 700,00	166 235,00	175 100,00	184 305,00	193 870,00
Koszty zarządu Gminnym Zasobem Mieszkaniowym	67 928,00	74 720,00	82 192,00	90 411,00	99 452,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	293 700,00	308 385,00	323 804,00	339 994,00	356 993,00
RAZEM	519 328,00	549 340,00	581 096,00	614 710,00	650 315,00

Wydatki inwestycyjne (tylko na remonty)	200 000,00	177 000,00	195 000,00	210 000,00	230 000,00
RAZEM	719 328,00	726 340,00	776 096,00	824 710,00	880 315,00

*Założono wzrost kosztów eksploatacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi w wysokości wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych o średniej wielkości 5% - dane szacunkowe na podstawie ponoszonych kosztów w roku 2024 r.

Wydatki ustalono z założeniem ich finansowania wyłącznie z przychodów z czynszów najmu, natomiast wydatki inwestycyjne z przychodów pozyskiwanych przez właściciela zasobów.

Planuje się podjęcie w latach 2026-2030 inwestycji związanych z gminnym zasobem mieszkaniowym z zakresu:

1. Zadań termo-modernizacyjnych przede wszystkim dla budynków stanowiących 100% własności Gminy oraz dodatkowo udziału Gminy we wspólnotach.
2. Zadań zmierzających do uzyskania nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę budynków komunalnych bądź socjalnych.
3. Realizowania remontów kompleksowych z przyznanych dotacji przez gminę Olszyna.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny zapewnić proponowane działania:

1. Dalsze urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
2. Pełne zinwentaryzowanie zasobu gminnego,
3. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
4. Podejmowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów zarządu i podnoszenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym,
5. Ukierunkowanie sprzedaży lokali komunalnych na sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza tych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie korzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, Gmina proponować będzie temu najemcy lokal zamienny,
6. W przypadku zadłużonych najemców proponowanie i egzekwowanie zmiany zajmowanych lokali na inne (mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym), celem poprawy ściągłości zadłużeń czynszowych,
7. Dążenie do sprzedaży na wolnym rynku pełno standardowych lokali mieszkalnych zwalnianych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z przeznaczeniem uzyskanych środków na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego,
8. Uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
9. podejmowanie działań mających na celu budowę nowych budynków komunalnych oraz rewitalizację substancji istniejącej,
10. Adaptacja pomieszczeń mieszkalnych na cele mieszkalne.

Realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w przedmiotowym programie umożliwi prawidłowe wypełnienie przez Gminę roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 9 Czynniki podwyższające, obniżające stawkę czynszu bazowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

Lp	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	% obniżki w stosunku do stawki czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
----	--	--	---------------------------------

		bazowego	czynszu bazowego
1	Lokal położony w budynkach nowo wybudowanych	-----	50%
2	Lokal wyposażony w instalacje c.o. zasilaną z kotłowni, ciepłowni centralnej lub pieca gazowego	-----	20%
3	Lokale położone w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją	-----	20%
4	Lokale mieszkalne wyposażone w instalację gazową	-----	20%
5	Lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	40%	-----
6	Lokal z tzw. ciemną kuchnią lub pokojami bez naturalnego oświetlenia	10%	-----
7	Lokal położony na poddaszu, w tym stropodachy(z wyłączeniem budynków wyposażonych w c.o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych)	10%	-----
8	Lokale ze wspólnym w.c. lub w.c. położonym na półpiętrze	10%	-----
9	Lokal bez pomieszczenia w.c.	10%	-----
10	Lokale bez pomieszczenia łazienki	10%	-----
11	Lokale bez instalacji wodno – kanalizacyjnej	10%	-----
12	Lokale z w.c. poza budynkiem	10%	-----
13	Lokale mieszkalne położone w budynkach, dla których brak jest możliwości zapewnienia pomieszczeń składowych (nie dotyczy budynków nowo wybudowanych lub po termomodernizacji)	5%	-----

UWAGA: Wyliczenia wielkości stawki czynszu dokonuje zarządca zasobów lokalowych Gminy Olszyna zgodnie z ustalonymi zasadami.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszyna na lata 2026 – 2030 wynika z art.21 ust.1, pkt 1 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Program ten uwzględnia przesłanki i uwarunkowania wynikające z ust.2 tegoż samego przepisu.

Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszyna na lata

2026 – 2030 jest wdrożenie polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz jego poprawy, a także zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.