



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lipca 2016 r.

Poz. 3550

### UCHWAŁA NR VI/39/2016 RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE

z dnia 29 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszyna na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszyna na lata 2016-2020, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*W. Wypych*

Załącznik  
do Uchwały Nr VI/39/2016  
Rady Miejskiej w Olszynie  
z dnia 29 czerwca 2016r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLSZYNA NA LATA 2016-2020.**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszyna 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.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Olszyna;

- 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. 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 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Olszyny do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) określenie 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 pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa;

- 3) miasto w okresie objętym programem będzie zaspakajać 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

**Tab. 1**

**Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Olszyna na dzień 01.06.2016r.**

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	W tym Lokale mieszkalne o niskim standardzie
Liczba lokali	<b>142</b>	<b>25</b>
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	<b>7.760,97</b>	<b>1.245,17</b>

**Tab. 2**

**Charakterystyka gminnych zasobów lokalowych w 2016 roku.**

Wyszczególnienie (100% własności Gminy)	01.06.2016 r.
Liczba budynków mieszkalnych	<b>14</b>
Liczba lokali mieszkalnych	<b>39</b>
Liczba lokali użytkowych	<b>0</b>
Powierzchnia mieszkalna ogółem w m <sup>2</sup>	<b>1.105,29</b>
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	<b>3.015,73</b>
Przeciętna wielkość mieszkania w m <sup>2</sup>	<b>77,32</b>
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w m <sup>2</sup>	<b>0</b>

**Tab. 3**

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

Wyszczególnienie	01.06.2016r.
Liczba wspólnot mieszkaniowych	<b>65</b>
Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach	<b>112</b>
Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	<b>4.745,24</b>
Liczba lokali użytkowych	<b>10</b>
Powierzchnia lokali użytkowych ogółem w m <sup>2</sup>	<b>927,72</b>

### **Standard techniczny budynków.**

Struktura wiekowa budynków:

- 1) budynki wybudowane przed rokiem 1910 - 30,38 %
- 2) budynki z lat 1911-1945 - 64,56 %
- 3) 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, brak jest w lokalach łazienek, lokale mieszkalne łączone są wspólnymi korytarzami. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie zlokalizowane są w budynkach w Nowej Świdnicy nr 18, Zapuście nr 46a (w. c. jest poza budynkiem, brak łazienek).

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Olszyna:

W latach 2016 – 2020 założono sprzedaż lokali komunalnych na średnim poziomie około 5 lokali rocznie. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w odrębnych przepisach prawa miejscowego tj. uchwałę nr I/5/2007 Rady Miejskie w Olszynie z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Olszyna z późniejszymi zmianami.

W latach wcześniejszych lokale mieszkalne pozyskiwano w związku z przejęciem przez Gminę budynków mieszkalnych z Agencji Rolnej (po byłym PGR, RSP), przekazanych przez PKP, oraz po byłej Fabryce Mebli w Olszynie (budynek przy ul. Wolności 20), budynek po byłej szkole Podstawowej nr 2 w Olszynie.

Zwiększenie stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych może mieć miejsce również 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. Lokale socjalne mogą być pozyskiwane poprzez przekwalifikowanie ze względu na stan techniczny innych lokali mieszkalnych.

**Tab. 4**

**Prognozowany stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Olszynie w latach 2016 – 2020.**

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba mieszkalnych lokali komunalnych	<b>142</b>	<b>137</b>	<b>130</b>	<b>125</b>	<b>119</b>
W tym lokali socjalnych	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

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

Planowana ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskiwania. Lokale socjalne o obniżonym standardzie, na które będzie wzrastać zapotrzebowanie z uwagi na potrzebę realizacji wyroków eksmisyjnych.

### **III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.), ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne Przedsiębiorstwa 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. Podstawowym zadaniem gminy powinno być utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

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 koncentrować będą głównie w sferze remontów bieżących, pośrednich oraz zabezpieczających. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe remonty kompleksowe powinny być ustalone na dany rok po uwzględnieniu realnych możliwości finansowych Gminy.

Remonty kompleksowe mogą być finansowane z przeznaczonych na ten cel środków w formie dotacji. Uwzględniając wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który w 2015 roku wyniósł 3.675,50 zł za m<sup>2</sup> można szacunkowo określić wysokość potrzeb remontowych dla zasobów mieszkaniowych, na kwotę około 24.840.000,00 zł. Uwzględniając realne możliwości oraz założenie, że remonty finansowane będą z przychodów czynszowych należy założyć, że podstawę określenia potrzeb remontowych stanowią przegląd techniczny budynków. Za podstawowy priorytet należy uznać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Przy określeniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane remonty takich elementów budynków jak dachy, kominy, stropy stanowiące zagrożenie, schody, balkony, gzymsy, tynki elewacji, itp.

Przy ustalaniu szczegółowych planów niezbędnych remontów należy uruchamiać zadania remontowe w zależności od stopnia ich pilności.

Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa od wielu lat oparta jest na stopniach pilności:

- 1) 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);
- 2) drugi stopień – wykonywanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją (remonty dachów, obróbek blacharskich, remonty instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, uzupełnienie tynków elewacji);
- 3) trzeci stopień – wykonywanie zadań których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (docieplenie szczytów ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej);
- 4) czwarty stopień wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, remonty balkonów, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych).

Należy dodatkowo podkreślić, że z uwagi na udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych większa 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 wiążących 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.

**Tab. 5****Planowany koszt remontów ze środków czynszowych.**

Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
52.350,00	59.902,00	61.800,00	67.400,00	74.400,00

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

Planowane koszty mogą ulegać zmianie co będzie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie, zwłaszcza w sytuacji zwiększenia przychodów z czynszów oraz przekazywanych dotacji na cele remontowe. Dotacje celowe będą określone w danym roku budżetowym i w przypadku przyznania w całości będą przyznawane na realizację potrzeb remontowych.

Ogólny plan remontowy zawiera tabela 6.

**Tab. 6****Prognoza remontów dla budynków i lokali w latach 2016-2020 (finansowanie z czynszów)**

Lp	Tytuł zadania	Rok 2016 wartość	Rok 2017 wartość	Rok 2018 wartość	Rok 2019 wartość	Rok 2020 wartość
1	Remont dachów (kompleksowy)	21.350,00	25.000,00	27.000,00	29.000,00	31.000,00
2	Remont instalacji gazowej	1.500,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
3	Remont mieszkań	12.000,00	10.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00
4	Piece	500,00	1.000,00	1.200,00	1.000,00	1.500,00
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000,00	6.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00
6	Remont klatek	1.500,00	1.500,00	2.000,00	2.000,00	4.500,00
7	Remont instalacji wod. - kan.	2.000,00	2.400,00	2.600,00	2.400,00	2.400,00
8	Wymiana instalacji elektrycznej	4.500,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
9	Remon elewacji,	0,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00

	docieplenie szczytów					
10	Usuwanie zagrożeń	4.000,00	5.000,00	5.000,00	6.000,00	6.000,00
Razem:		52,350.00	59.902,00	61.800,00	67.800,00	74.400,00

#### IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olszyna nadal odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) 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 w/w uchwały.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2016 - 5 lokali;

2017 - 7 lokali;

2018 - 5 lokali;

2019 - 5 lokali;

2020 - 6 lokali;

Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

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

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym 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 stają się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2016 – 2020 osiągnąć 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.

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

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

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

3. Zasady określenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 pomieszczenie łazienki i w. c.,
- 4) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone pomieszczenie w lokalu posiadające stałe instalacje wodno - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczonej 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 podłączenie 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 m<sup>2</sup> 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 techniczne i instalacje, które to czynniki wpływają na wysokość stawki jakościowej:

4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali położonych w budynkach nowo wybudowanych - o 50%,
- dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej, centralnej ciepłowni lub pieca gazowego - o 20%,
- dla lokali położonych w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją - o 20%,
- dla lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalacje gazową - 20%.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny - 40%,
- dla lokali posiadających ciemną kuchnię lub pokoje bez naturalnego oświetlenia - 10 %,
- dla lokali położonych na poddaszu, w tym stropodachy (z wyłączeniem budynków wyposażonych w c. o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych) - 10 %,
- dla lokali w których w. c. znajduje się na półpiętrze lub przeznaczone jest do wspólnego



- użytku – 10 %,
- dla lokali bez pomieszczenia łazienki – 10%,
- dla lokali bez pomieszczenia w. c. - 10 %,
- dla lokali znajdujących się w budynkach nie wyposażonych w instalacje wodno - kanalizacyjną – 10 %,
- dla lokali w budynkach, w których w. c. znajduje się poza budynkiem – 10%,
- dla lokali położonych w budynkach, dla których brak jest możliwości zapewnienia pomieszczeń składowych – 5 %, (nie dotyczy budynków nowo wybudowanych bądź po termomodernizacji).

6. Suma obniżek stawki czynszu nie może przekroczyć łącznie 40% zmniejszeń stawki bazowej.

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

8. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu ulega podwyższeniu, jeśli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

9. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- o 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,
- decyzje w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Olszyny na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy,
- obniżki czynszu, o której mowa wyżej, udziela się na okres 12 miesięcy,
- najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: D. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- ulgę w czynszu można otrzymać raz na trzy lata.

### **Stosowane stawki czynszowe według stanu na 01.06.2016 r.**

W zasobach komunalnych obowiązuje 9 stawek czynszowych za najem 1 m<sup>2</sup> mieszkania.

Struktura stawek według stanu na 01.06.2016 r. przedstawia się następująco:

- 1,80 zł/m<sup>2</sup> - 6 lokali,
- 1,90 zł/m<sup>2</sup> - 15 lokali,
- 2,00 zł/m<sup>2</sup> - 69 lokali,
- 2,10 zł/m<sup>2</sup> - 3 lokale,
- 2,20 zł/m<sup>2</sup> - 20 lokali,
- 2,30 zł/m<sup>2</sup> - 2 lokale,
- 2,40 zł/m<sup>2</sup> - 17 lokali,
- 2,60 zł/m<sup>2</sup> - 3 lokale,
- 1,00 zł/m<sup>2</sup> - 6 lokali, stawka za najem lokalu socjalnego

Stawka dla lokalu wyposażonego w łazienkę oraz urządzenia w. c. wynosi obecnie 2,40 zł/m<sup>2</sup>.

**Tab. 7****Propozycja wzrostu stawki bazowej czynszu w latach 2016 – 2020.**

(wskaźnik wzrostu około 6 %)

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka bazowa czynszu w zł/m <sup>2</sup>	2,50	2,65	2,81	2,98	3,16
Stawka czynszu lokali socjalnych w zł/m <sup>2</sup>	1,25	1,33	1,41	1,49	1,58

**VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ EWENTUALNE ZMIANY SPOSOBU ZARZĄDZANIA W KOLEJNYCH LATACH.**

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

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

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

Do podstawowych zadań jednostki należy:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własności osób fizycznych i Gminy do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
- kontrola techniczna oraz utrzymanie należytego stanu technicznego obiektów, a w szczególności zapewnienia ich bezpiecznej eksploatacji,
- reprezentowanie właściciela gminnego we wspólnotach mieszkaniowych,
- realizowanie zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 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:

- poprzez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o. o. w odniesieniu do komunalnych lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących wyłącznie własność komunalną oraz współwłasność gminy i innych osób do czasu określenia przez właścicieli sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
- poprzez innych zarządców – w odniesieniu do budynków stanowiących współwłasność gminy i innych osób, obecnie w ten sposób zarządzane są 12 wspólnot, w tym przez zarząd właścicielski - 6 wspólnot, innych licencjonowanych zarządców - 6 wspólnot.

Gmina poprzez swoją jednostkę powinna nadal dążyć do podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe decyzji o zmianie sposobu zarządzania.

## VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

1. Podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych jak i socjalnych,
- wpływy za wynajem lokali użytkowych,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
- wpływy z dzierżawy powierzchni pod reklamy,
- wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami,
- inne środki finansowe 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 wspomnienie utrzymania zasobów mieszkaniowych w pozycji wydatków na remonty kompleksowe w formie dotacji.

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

Założenia takie 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.

### Tab. 8

#### Przewidywany wzrost czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2020.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Wielkość czynszu*	2,50	2,65	2,81	2,98	3,16

\* dane ustalone przy założonym średnim wzroście czynszu według stopy procentowej 6 punktów

Dodatkowo może nastąpić wzrost finansowania gospodarki mieszkaniowej w przypadku przeznaczenia w danym roku dotacji celowej przez właściciela zasobów.

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

- środki zewnętrzne, pozyskiwane m. in. w oparciu o program rewitalizacji,
- fundusze Unii Europejskiej,
- środki z budżetu Państwa,
- kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

## 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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI.

Stosowane obecnie stawki czynszowe pokrywają 100% kosztów bieżącej eksploatacji, a w

pozostałej części przeznaczane 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 bieżącej eksploatacji składają się przede wszystkim:

- dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynków,
- niezbilansowane koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- utrzymanie czystości budynków, posesji i chodników, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, itp.,
- usługi kominiarskie,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych, wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
- koszty administrowania,
- koszty amortyzacji budynków,
- podatek od nieruchomości,
- 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.:

- zwiększającej się liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- większej świadomości właścicielskiej oraz odpowiedzialności za stan techniczny budynków, przekładającej się bezpośrednio na wzrost wydatków na utrzymanie techniczne.

Przyznane dotacje mogą być przeznaczane wyłącznie na remonty kompleksowe komunalnych zasobów mieszkaniowych.

**Tab. 9**

**Wysokość prognozowanych wydatków w latach 2016-2020.**

Rodzaj wydatków	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	29.802	28.464	26.580	26.772	28.116
Koszty remontów bieżących	27.554	16.418	9.483	4.392	997
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	46.566	44.466	41.526	41.832	43.932
<b>Razem</b>	<b>103.922</b>	<b>89.348</b>	<b>77.589</b>	<b>72.996</b>	<b>73.045</b>
Wydatki inwestycyjne (tylko na remonty)	52.350	59.902	61.800	67.400	74.400
<b>Razem</b>	<b>156.272</b>	<b>149.258</b>	<b>139.389</b>	<b>140.396</b>	<b>147.445</b>

\* Założono wzrost kosztów eksploatacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi w wysokości wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych w średniej wielkości 5%, natomiast wzrost remontów bieżących w wysokości 10%. (dane szacunkowe na podstawie ponoszonych kosztów w latach 2014, 2015)

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

**Planuje się podjęcie w latach 2016 – 2020 inwestycji związanych z gminnym zasobem mieszkaniowym z zakresu:**

- 1) zadań termomodernizacyjnych 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 przyznawanych 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 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 zamiany zajmowanych lokali na inne (mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym), celem poprawy ściągłości zadłużeń czynszowych,
- 7) dążenie do sprzedaży na wolnym rynku pełnostandardowych 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 niemieszkalnych na cele mieszkalne.

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

**Tabela czynników podwyższających, obniżających stawkę czynszu bazowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.**

Lp	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	% obniżki w stosunku do stawki czynszu bazowego	% podwyżki w stosunku do stawki czynszu bazowego
1	Lokal położony w budynkach nowo wybudowanych	-----	50%
2	Lokal wyposażony w instalację c.o. zasilaną z kotłowni, ciepłowni centralnej lub z pieca gazowego	-----	20%
3	Lokale położone w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją	-----	20%
4	Lokale położone w budynkach wyposażonych 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 stropodachu (z wyłączeniem budynków wyposażonych w c.o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych)	10%	-----
8	Lokale ze wspólnym w.c. lub w.c. położonym na półpietrze	10%	-----
9	Lokal bez pomieszczenia w.c.	10%	-----
10	Lokal 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.