



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 8641

UCHWAŁA NR VII/85/2024 RADY MIEJSKIEJ W OLKUSZU

z dnia 17 grudnia 2024 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olkusz na lata 2025-2029.

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olkusz na lata 2025 - 2029 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

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

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XX/231/2020 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 29 września 2020r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz na lata 2020-2024 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6240).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Olkuszu

Grzegorz Gruca

Załącznik do uchwały Nr VII/85/2024
Rady Miejskiej w Olkuszu
z dnia 17 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLKUSZ NA LATA 2025 – 2029

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725) zadaniem własnym Gminy Olkusz jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej poprzez wskazywanie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą potrzeby w zakresie zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie realizowane poprzez zasób mieszkaniowy Gminy Olkusz. Dopuszcza się możliwość najmu lokali mieszkalnych przez Gminę Olkusz w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych.

§2. Przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz będzie oparte na następujących obszarach polityki mieszkaniowej:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu;
- 2) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym i modernizacyjnym w danych budynkach i lokalach;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż pod najem socjalny, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne oraz zarządcze.

§3. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz na lata 2025-2029 (dalej Program) stanowiła diagnoza stanu zasobu na dzień 30 września 2024 r.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OLKUSZ W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§4. Realizacja zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej zobowiązuje Gminę Olkusz do dysponowania zasobem mieszkaniowym, odpowiednim zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym, adekwatnym do bieżących potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, tj. dla osób:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,

- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

§5. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2024 poz. 1283) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. 2024 poz. 177) Gmina Olkusz, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale na mieszkania chronione wspierane oraz treningowe.

§6. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia, w przypadku wystąpienia takich potrzeb.

§7. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz wraz z prognozą zmian w kolejnych latach przedstawiają tabele 1, 2, 3, 4.

2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz w kolejnych latach wpływ będą mieć m.in.: ewentualne pozyskiwanie lokali do zasobu, przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadkobranie lub zasiedzenie, adaptacje budynków lub ich części o funkcji niemieszkalnej na lokale mieszkalne, zbywanie lokali, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz z uwzględnieniem rodzaju umowy najmu wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie		Lata					
		30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Zasób mieszkaniowy Gminy Olkusz ogółem	liczba	933	763	761	759	757	755
	pu m ²	38263,47	30869,10	30782,10	30695,10	30608,10	30521,10
w tym:							
lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	824	652	648	644	640	636
	pu m ²	34573,01	27110,64	26955,64	26800,64	26645,64	26490,64
najem socjalny lokali	liczba	109	111	113	115	117	119
	pu m ²	3690,46	3758,46	3826,46	3894,46	3962,46	4030,46

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz z uwzględnieniem typu własności budynku wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie		Lata					
		30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Zasób mieszkaniowy Gminy Olkusz ogółem	liczba	933	763	761	759	757	755
	pu m ²	38263,47	30869,10	30782,10	30695,10	30608,10	30521,10
w tym:							
Lokale w budynkach w 100% własności Gminy Olkusz	liczba	126	126	126	126	126	126
	pu m ²	4725,13	4725,13	4725,13	4725,13	4725,13	4725,13
Lokale Gminy Olkusz w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	807	637	635	633	631	629
	pu m ²	33538,34	26143,97	26056,97	25969,97	25882,97	25795,97

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Olkusz we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy Olkusz) wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie	Lata					
	30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
1901-1945	10	10	10	10	10	10
1946-1990	88	88	88	88	88	88
1991-2019	5	5	5	5	5	5
2020-2024	0	0	0	0	0	0
Razem	103	103	103	103	103	103

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Olkusz wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie	Lata					
	30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
1901-1945	10	10	10	10	10	10
1946-1990	3	3	3	3	3	3
1991-2019	5	5	5	5	5	5
2020-2024	0	0	0	0	0	0
Razem	18	18	18	18	18	18

§8. 1. Na dzień 30 września 2024 r. na najem socjalny lokalu oczekiwało 38 gospodarstw domowych, w tym 36 z tytułu wyroków sądowych i orzeczonych przez sąd eksmisji z prawem do najmu socjalnego (w tym 34 z mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz), a na najem lokalu mieszkalnego 5 gospodarstw domowych.

2. W ostatnich latach, w wyniku dokonanej weryfikacji, na listę do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu niedostatku wpisywanych było rocznie do 3 gospodarstw domowych, potrzeby z tytułu wyroku sądowego o eksmisję z prawem do najmu socjalnego dotyczyły od 1 do 3 gospodarstw domowych. Ponadto co roku na liście do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego umieszczanych było od 6 do 25 gospodarstw domowych, spełniających kryteria określone w Uchwale NR XXVI/315/2021 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 27 kwietnia 2021 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021, poz. 2534).

3. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest z tzw. ruchu ludności od 12 do 25 lokali.

4. Analiza zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych w ostatnich latach w relacji do liczby odzyskiwanych lokali z tzw. ruchu ludności, wskazuje na możliwość racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz i zaspakajania potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej w ramach obecnie dostępnego zasobu.

5. Realizacja prognozowanych w latach obowiązywania Programu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych będzie uwzględniać:

- 1) przywrócenie do ponownego zasiedlenia pustostanów,
- 2) zawieranie na zwalniane lokale o niższym standardzie użytkowym, w miarę występujących potrzeb, umów najmu socjalnego lokalu;
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725);

- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów m.in. w ramach spadkobrania lub zasiedzenia.

§9. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 5 i 6.

Tabela 5. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Olkusz wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie	Lata					
	30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bardzo dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach do 20 lat lub po remontach kapitalnych	21	21	21	21	21	21
Dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	626	475	497	513	527	540
Średni - lokale nie wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających remontów poszczególnych elementów	214	210	206	202	198	194
Zły – lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	72	57	37	23	11	0

Tabela 6. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na 31 grudnia danego roku

Wyszczególnienie	Lata					
	30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Sieć wodociągowa	103	103	103	103	103	103
Sieć kanalizacyjna	99	99	99	99	99	99
Sieć gazowa	88	88	88	88	88	88
Sieć ciepła systemowego	59	59	59	59	59	59
Sieć ciepłej wody użytkowej	5	5	5	5	5	5

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYŃKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 10. 1. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających:

- 1) realizację bieżących potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków;
- 2) przywrócenie do ponownego wynajmu pustostanów;

- 3) likwidację instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2024 poz. 266), w szczególności kotłów, kominków, piecy, zgodnie z Uchwałą NR XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 787) oraz Uchwałą NR LIX/842/22 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2022 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
 2. Prowadzona systematycznie przez właściciela i zarządcę ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz umożliwia właściwe planowanie i wykonywanie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali.
 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Olkusz z uwagi na stan techniczny budynków, strukturę wiekową budynków wymaga, w latach obowiązywania Programu, podejmowania systematycznych działań remontowych i modernizacyjnych, które spowodują poprawę stanu technicznego oraz zwiększą bezpieczeństwo użytkowników lokali.
 4. Przyjmuje się następujące kryteria usuwania stanów awaryjnych oraz ustalania planów remontów i modernizacji, które pozwolą na dokonanie istotnych zmian w stanie technicznym nieruchomości:
 - 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, w tym remonty przewodów kominowych, wymiana instalacji elektrycznej,
 - 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
 - 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją, w tym wymiana pokryć dachowych, rynien i obróbek blacharskich,
 - 4) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
 - 5) termomodernizację budynków,
 - 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
 - 7) remonty lokali po ustaniu stosunku najmu w celu ponownego zasiedlenia,
 - 8) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
 5. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2024 poz 725).
 6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Olkusz określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.
 7. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Olkusz posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
 8. W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz uwzględniana będzie analiza opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości.
 9. Przyjmuje się, iż budynki, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany, zgodnie z przepisami prawa, nie jest możliwe, zostaną wyburzone lub przeznaczone do zbycia.
- § 11. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Olkusz w kolejnych latach polityka remontowa i modernizacyjna będzie miała na celu osiągnięcie następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:
- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,

- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) szczelna instalacja gazowa,
- 5) sprawna instalacja odgromowa,
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 10) elewacja bez ubytków tynków, po termomodernizacji,
- 11) odmalowane klatki schodowe,
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Obok działań remontowych i modernizacyjnych Gmina Olkusz, w miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości, a tym samym zwiększenie komfortu mieszkańców, w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, aranżowania przestrzeni wspólnych, nowych nasadzeń wieloletnich i zazielenienia powierzchni celem likwidacji miejskich wysp ciepła,
- 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

3. Efektem realizowanych działań, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

§ 12. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Olkusz zawiera tabela 7.

Tabela 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki stanowiące współwłasność gminy (kwotowo w PLN)					
Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Olkusz posiada udziały	701 568	693 338	709 792	726 120	742 324
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Remonty dachów	1	2	1	1	1
Budynki stanowiące 100% własność gminy (kwotowo w PLN)					
Remonty dachów	190 000	390 000	200 000	210 000	220 000
Bieżące remonty	10 400	50 000	60 000	70 000	80 000
Remonty budynków komunalnych	106 000	110 000	115 000	120 000	125 000
Modernizacja budynków komunalnych	600 000	800 000	600 000	500 000	500 000

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Inwestycje	0	0	0	0	0
Rzeczowe wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych (liczba lokali)					
Modernizacja pustostanów	15	20	14	12	11
Wymiana stolarki okiennej	10	10	10	10	10
Wymiana stolarki drzwiowej	10	10	10	10	10
Remont instalacji elektrycznej	5	5	5	5	5
Naprawy, przebudowy, remonty źródeł ogrzewania	4	4	4	4	4

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OLKUSZ W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. 1. Obecną liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, z uwzględnieniem złożonych wniosków o wykup lokali z bonifikatą do końca 2024 roku, uznaje się za optymalną w odniesieniu do występujących lokalnych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olkusz w kolejnych latach prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadkach i na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.

3. Proces sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniać będzie m.in.:

- 1) żądanie, w przypadku zbycia lokalu przez osobę nabywającą lokal od Gminy Olkusz, zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) wychodzenie ze współwłasności w nieruchomościach, gdzie udział gminy jest niski, celem obniżenia kosztów utrzymania zasobu.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale z najmem socjalnym;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku do Uchwały Nr LXI/669/2024 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 22 stycznia 2024 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olkusz w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 poz. 709);
- 3) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych;
- 4) lokali mieszkalnych w przypadku nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego, do czasu jego uregulowania;
- 5) lokali, których najemca lub współmałżonek najemcy posiada tytuł prawny do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanego na cele mieszkaniowe na terenie Powiatu Olkuskiego.

5. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Olkusz przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

6. W celu zachowania zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Olkusz może odmówić sprzedaży lokali w szczególności w każdym przypadku, gdy będzie to sprzeczne z interesem Gminy Olkusz.

7. W roku 2025 szacuje się sprzedaż 90 lokali na podstawie wniosków złożonych do 31.12.2024 roku. W latach 2026-2029 szacuje się sprzedaż na poziomie 2 lokali rocznie.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 14. 1. Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy Olkusz związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują Gminę Olkusz do prowadzenia odpowiedniej, względem kosztów utrzymania zasobu, polityki czynszowej.

2. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali oraz ich lokalizacji,
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty i modernizacje,
- 3) stosowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
- 4) kontynuacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny i lokale zamienne,
- 5) zawierania na zwalniane lokale o niższym standardzie użytkowym, w miarę występujących potrzeb, umów najmu socjalnego lokali,
- 6) prowadzenia zamian lokali, dostosowując powierzchnię lokali do potrzeb gospodarstw domowych i możliwości regulowania zobowiązań z tytułu umowy najmu.

§ 15. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Olkusz w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszego Programu.

§ 16. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową wynikających z:

- 1) położenia budynku na terenie Gminy Olkusz,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 17. 1. Na terenie Gminy Olkusz tworzy się 2 strefy:

- 1) Strefę miejską, która obejmuje prawą i lewą stronę ulic należących do danego kwadratu: Augustiańska, Bóźnicza, Krakowska, Krzywa, Rynek, Basztowa, Floriańska, A. Mickiewicza, Sławkowska, Górnica, S. Staszica, Szkolna, Szpitalna, Krakowskie Przedmieście, Gęsia, Żuradzka, H. Dąbrowskiego, T. Kościuszki, Fr. Nullo, M. Bylicy, Króla K. Wielkiego, 29 Listopada, Świętokrzyska, Na Skarpie, W. Łukasińskiego, Skalska, J. Słowackiego, Nowa, A. Minkiewicza, Olewińska, Polna, J. Korczaka, Partyzantów, Składowa, Przemysłowa, Kolorowa, Budowlanych, 20-Straconych, J. Kantego, Szybikowa, Skarbnika, Powstańców Śląskich, Kopalniana, Harcerska, Gwarecka, Ołowiana, Kruszcowa, Hutnicza, Metalowa, Piaskowa, Mazaniec, Czarnogórska, Mazaniec-Boczna, Kamyk, Parkowa, Dworska, Leśna, J. Piłsudskiego, A. Asnyka, W. Broniewskiego, A. Kocjana, Boczna, Krótka, Skwer, Kolejowa, M.C. Skłodowskiej, Witeradowska, S. Okrzei, M. Biema, Księdza Kanonika Stanisława

Gajewskiego, M. Płonowskiej, Kpt. Hardego, Al. Tysiąclecia, Strzelców Olkuskich, Osiecka, Legionów Polskich, Armii Krajowej, L. Rydla, F. Chopina, Jana Pawła II, E. Orzeszkowej, Sosnowa, J. Tuwima, Z. Nałkowskiej, M. Konopnickiej, M. Reja, Z. Krasińskiego, K.K. Baczyńskiego, St. Żeromskiego, Pakuska, Zagaje, Kosynierów, Batalionów Chłopskich, W. Witosa, M. Rataja, Pl. Konstytucji 3 Maja, R. Traugutta, P. Ściegiennego, O. Kolberga, Gen. St. Buchowieckiego, Kard. St. Wyszyńskiego, Wiejska, Miła, Jasna, Nowowiejska, Rabsztyńska, Sikorka, H. Sienkiewicza, Jesionowa, Zielona, Kwiatowa, Astrów, Cegielniana, Storczykowa, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Lipowa, Jaśminowa, Kasztanowa, Topolowa, Ogrodowa, Kluczeńska, Spółdzielcza, B. Głowackiego, K. Pułaskiego, J. Sobieskiego, Klonowa, Malinowa, Różana, Rzemieślnicza, Makowa, Wapienna, Wiśniowa, Parcze, Podgrabie, A. Dygasińskiego, M. Kopernika, Gwarków, Pomorska, Długa, Ponikowska, Mieszka I, H. Kołłątaja, Zacisze, Biała, Stary Olkusz, Jurajska, Na Skraju, Polne Wzgórze, Skalista, Spacerowa, Widokowa, Zamkowa, Krucza Góra, J. Kochanowskiego, Parcówka, Wspólna, Słoneczna, Uroczą, Piękna, Ks. Prał. H. Januchty, M. Karwińskiego, Rondo Niepodległości, J. Stamirowskiego.

- 2) Strefę peryferyjną, która obejmuje sołectwa, tj. wsie wraz z koloniami i przysiółkami: Bogucin Mały, Braciejówka, Gorenice, Kosmolów, Kogutek, Zadole Kosmolowskie, Niesułowice, Olewin, Wiśliczka, Osiek, Pazurek, Podlesie Rabsztyńskie, Rabsztyń, Sieniczno, Troks, Witeradów, Zawada, Zederman, Zimnodół, Żurada.

2. Stawka czynszu ze względu na położenie budynku w wyznaczonej w ust.1 strefie miejskiej ulega zwiększeniu o 10,4%.

§ 18. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10% jeżeli lokal mieszkalny usytuowany jest w suterenie lub powyżej piątej kondygnacji naziemnej bez windy.

§ 19. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) mieszkanie ze wszystkimi urządzeniami bez c.o. 10%
- 2) mieszkanie z łazienką i wc bez c.o. i gazu 15%
- 3) mieszkanie tylko z instalacją wod.- kan i wc 25%
- 4) mieszkanie tylko z instalacją wod.-kan bez wc 35%.

2. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o 5%, jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 20. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% w przypadku lokali usytuowanych w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z przeglądu budynku.

§ 21. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 16, nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 22. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 16, nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego.

§ 23. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

§ 24. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu, ustalonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Olkusz, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wyniesie

co najmniej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego w stosunku rocznym.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni progi dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725).

3. Stawka czynszu na wniosek najemcy może być obniżona na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

- 1) 30% dla najemców, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 20% dla najemców których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu przekracza 75% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i przekracza 50% i nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OLKUSZ ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 25. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz ma na celu:

- 1) realizację gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny,
- 2) zagwarantowanie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki cieplnej opartej na ekologicznych źródłach ciepła,
- 4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym.

§ 26. 1. Usługę zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Olkusz wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o w Olkuszu na mocy umowy o zarządzanie nieruchomościami, wyłonione w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2024 poz.1320).

2. Do obowiązków zarządcy nieruchomości należy w szczególności:

- 1) bieżące utrzymanie w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowo-sanitarnym nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) utrzymywanie całodobowego pogotowia awaryjnego elektrycznego, wodno-kanalizacyjnego, gazowego, centralnego ogrzewania,
- 3) wykonywanie w imieniu Gminy Olkusz czynności zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych i umów najmu lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 4) naliczanie i pobieranie wszelkich opłat wynikających z tytułu użytkowania lokali oraz innych opłat,
- 5) naliczanie czynszu lub odszkodowania,
- 6) naliczanie, pobieranie i przygotowanie zwrotu kaucji mieszkaniowych,
- 7) naliczanie i pobieranie odsetek za opóźnienie w zapłacie należności i innych kosztów,

- 8) sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali pisemnych powiadomień o zmianie stawek czynszu, odszkodowań, a także opłat niezależnych od właściciela,
- 9) zawieranie w imieniu Gminy Olkusz pisemnych umów o dostawę mediów i odbiór ścieków i odpadów od zarządzanych nieruchomości, sprawdzanie rachunkowe i merytoryczne otrzymanych faktur,
- 10) wykonywanie w imieniu i na rzecz Gminy Olkusz dochodzenia przed sądami powszechnymi zapłaty czynszu i innych należności związanych z najmem lokali mieszkalnych, przeznaczonych na najem socjalny i użytkowych oraz odszkodowań za bezumowne używanie lokali, kierowanie spraw o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokali,
- 11) weryfikowanie tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego i odzyskiwanie tych lokali w oparciu o obowiązujące przepisy prawa,
- 12) bieżące nadzorowanie oraz kontrolowanie sposobu używania lokali przez najemców,
- 13) wykonywanie drobnych napraw, konserwacji bieżącej oraz nadzór nad bieżącymi konserwacjami, remontami,
- 14) prowadzenie ewidencji lokali, budynków i zamieszkałych osób,
- 15) prowadzenie bieżącej analizy kosztów utrzymania poszczególnych budynków,
- 16) przeprowadzanie przeglądów technicznych,
- 17) prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego,
- 18) sporządzenie w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektów zestawienia potrzeb rzeczowo-finansowych w zakresie remontów i inwestycji,
- 19) przeprowadzanie okresowej weryfikacji spełnienia przez najemców kryterium wartości dochodu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- 20) utrzymanie czystości i porządku w budynkach oraz na terenach bezpośrednio przyległych do budynków, odśnieżanie dachów budynków, usuwanie sopli.

§ 27. 1. Usługę administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Olkusz i znajdującymi się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o w Olkuziu na mocy umowy na administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we wspólnotach mieszkaniowych, wyłonione w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2024 poz.1320).

2. Do obowiązków administratora należy w szczególności:

- 1) zawieranie w imieniu Gminy Olkusz umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny na podstawie skierowania Gminy Olkusz,
- 2) prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlania i zwalniania lokali,
- 3) przygotowywanie i doręczanie najemcom lokali pisemnych powiadomień o zmianach w opłatach czynszowych i niezależnych od właściciela,
- 4) wykonywanie obowiązków właściciela lokali w imieniu Gminy Olkusz w zakresie określonym przepisami ustawy o własności lokali, w tym w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, głosowanie nad przedstawianymi projektami uchwał – na podstawie oddzielnych upoważnień,
- 5) przeprowadzanie okresowej weryfikacji spełnienia przez najemców kryterium wartości dochodu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- 6) prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych, przeznaczonych na najem socjalny w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat związanych z zajmowaniem lokali, w szczególności naliczanie odsetek za zwłokę w opłatach,
- 7) rozliczanie z właściwym zarządcą wspólnot mieszkaniowych kosztów Gminy Olkusz ponoszonych w ramach jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 8) nadzór nad stanem technicznym lokali,
- 9) wybór wykonawcy, organizacja i nadzór nad wykonywaniem robót lub prac w lokalach w zakresie zatwierdzonym przez Gminę Olkusz,

- 10) wydawanie opinii techniczno-eksploatacyjnych w zakresie remontu lokali przez najemcę i na jego koszt,
- 11) wykonywanie w imieniu i na rzecz Gminy Olkusz obsługi prawnej w zakresie dochodzenia należności Gminy Olkusz oraz opuszczenia, opróżnienia i wydania lokali,
- 12) prowadzenia w imieniu Gminy Olkusz spraw przed właściwymi sądami i organami egzekucyjnymi w zakresie zaistniałym w trakcie prowadzenia działalności administrowania,
- 13) kontrola wspólnot mieszkaniowych w zakresie wydatkowania środków finansowych ponoszonych przez Gminę Olkusz jako współwłaściciela w nieruchomości,
- 14) wykonywanie w imieniu Gminy Olkusz obowiązków właściciela nieruchomości w zakresie wynikającym z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2024 poz. 399).

§ 28. 1. Przyjęty obecnie model zarządzania zasobem pozwala Gminie Olkusz zachowanie właściwego nadzoru nad realizacją świadczonych usług.

2. W okresie objętym Programem dopuszcza się możliwość zmiany zasad zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 29.1. Prawidłowe i racjonalne gospodarowanie posiadanym mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz oraz realizacja założeń z tym związanych wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Olkusz jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Olkusz pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) należności pochodzących z wynajmu pobieranych przez zarządcę zasobu i przekazywanych na rachunek Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu z tytułu:
 - a) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, opłat za dzierżawę terenu,
 - b) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) wpływów z usług (media),
 - d) odsetek,
 - e) wpływów z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłat komorniczych, kosztów upomnień oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z majątku Gminy Olkusz,
- 2) środków z budżetu Gminy Olkusz, w szczególności na remonty,
- 3) dotacji i grantów z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- 4) środków z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
- 5) pożyczek i kredytów ze środków krajowych i zagranicznych.

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

§ 30. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz składają się w szczególności:

- 1) koszty dostawy mediów do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty zarządzania nieruchomościami,
- 3) koszty administrowania lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we wspólnotach mieszkaniowych,
- 4) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymania terenów przyległych do nieruchomości,
- 5) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Olkusz jest współwłaścicielem,
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
- 7) koszty modernizacji, doposażenia w instalacje,
- 8) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

§ 31. 1. Realizacja założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem wystarczającej dla realizacji potrzeb mieszkaniowych liczby lokali, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

2. Z uwagi na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Olkusz, przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą powiązane z wysokością stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonego.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu,
- 3) cen materiałów i usług remontowych oraz modernizacyjnych,
- 4) skali koniecznych nakładów na remonty odzyskanych lokali przeznaczanych do ponownego zasiedlenia,
- 5) cen mediów dostarczanych do zasobu oraz kontraktowanych usług,
- 6) uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie wysokości zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy.

4. Gmina Olkusz ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

5. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 8, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 8. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także kosztów inwestycyjnych (w PLN)

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność Gminy Olkusz	312 272	329 759	338 663	347 129	355 807
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Gminy Olkusz, w tym lokali	306 400	550 000	375 000	400 000	425 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności Gminy Olkusz, w tym lokali	600 000	800 000	600 000	500 000	500 000
Koszty zarządzania nieruchomościami w 100% własności Gminy Olkusz	201 150	212 329	217 919	223 509	229 098
Koszty administrowania lokalami Gminy Olkusz we wspólnotach mieszkaniowych	335 974	338 262	346 499	354 674	362 786
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych	1 769 957	1 789 573	1 830 468	1 871 049	1 911 317
Koszty inwestycji	0	0	0	0	0
Razem koszty	3 525 752	4 019 924	3 708 548	3 696 361	3 784 009

Rozdział 9.

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

§ 32. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) racjonalnego przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych a liczbą osób w nich zamieszkałych, a także dochodami gospodarstw domowych a możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) wychodzenie ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu zaproponowanie najemcy lokalu zamiennego w innym budynku w celu sprzedaży lokalu w drodze przetargu;
- 4) podejmowanie działań regresowych względem osób, za które Gmina Olkusz wypłaca odszkodowania wierzycielom za brak wskazania najmu socjalnego;
- 5) kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, odpracowywanie należności, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do Krajowego Rejestru Długów;

- 6) wymianę nieekologicznych źródeł ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
- 7) opomiarowanie mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia.
- 8) najmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących mieszkaniami,
- 9) współpracę z Olkuskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 10) pozyskanie środków finansowych na remonty budynków komunalnych w ramach programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego (m.in. premii MZG z opcją grantu MZG),
- 11) pozyskanie bezzwrotnego wsparcia na remonty pustostanów w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 33. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie: w 2025 roku 90 lokali na podstawie wniosków złożonych do 31.12.2024 roku. W latach 2026-2029 szacuje się sprzedaż na poziomie 2 lokali rocznie.

§ 34. W okresie obowiązywania Programu niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych: 2 lokali w 2025 roku, 1 lokalu w 2026 roku, 1 lokalu w 2027 roku, 1 lokalu w 2028 roku, 1 lokalu w 2029 roku.