



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 stycznia 2026 r.

Poz. 916

UCHWAŁA NR XIX/112/2025 RADY GMINY OLSZÓWKA

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszówka na lata 2026-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy w Olszówce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszówka na lata 2026-2031 o treści określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszówka.

§ 3. Uchwała wchodzi z życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Olszówka
/-/ Zbigniew Górecki

Drugi 44	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Szczepanów 14	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
	3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

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

1. Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

2. Analizując ogólnie stan techniczny posiadanych lokali i budynków, zakłada się systematyczną poprawę tego stanu, poprzez przeprowadzanie modernizacji i remontów w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

3. Wysokość wydatków przeznaczonych na sfinansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych gminy na poszczególne lata.

4. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków:

Rok	Adres budynku	Planowany remont i modernizacja
2026	-	-
2027	Szczepanów 14	wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
2028	Adamin 14	remont lub wymiana instalacji kanalizacyjnej
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Planowaną w latach 2026-2031 liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przedstawia następująca tabela:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Liczba lokali do sprzedaży	0	0	0	0	0	0

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość czynszu ustalana jest w oparciu o stawkę bazową czynszu, która określana jest Zarządzeniem Wójta Gminy Olszówka.

2. Podwyższanie stawki czynszu następuje na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu podczas najmu socjalnego lokalu.

4. Stawka czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu jest ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wraz z procentową wartością zmniejszenia tej stawki ze względu na:

- 1) położenie budynku – nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są położone przy drogach publicznych o nawierzchniach asfaltowych;

- 2) położenie lokalu w budynku – nie przewiduje się obniżenia czynszu, ponieważ wszystkie lokale w Adaminie są na pierwszym piętrze, w Ponętowie Górnym Drugim jeden jest na parterze, drugi na piętrze, natomiast pod pozostałymi adresami lokale zlokalizowane są na parterze;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza obniżenia czynszu [%]
1	Instalacja wodna, kanalizacja, WC, łazienka, centralne ogrzewanie	0%
2	Instalacja wodna, kanalizacja, WC, łazienka	15%
3	Instalacja wodna, WC lub łazienka	25%
4	Instalacja wodna i kanalizacja	40%
5	Instalacja wodna	55%
6	Brak urządzeń technicznych	70%

- 4) ogólny stan techniczny budynku – nie stosuje się obniżenia czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach pod adresami Adamina 41, Ponętów Górny Drugi 44 oraz Mniewo 68 ze względu na dobry stan techniczny. Dla lokali w budynku pod adresem Szczepanów 14 stosuje się obniżenie stawki czynszu o 5% ze względu na gorszy niż pozostałych budynków stan techniczny.

6. Obniżki przysługują najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olszówka.

7. Stawka czynszu podczas najmu socjalnego lokalu nie może być wyższa niż połowa stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu zgodnie z tabelą z ust. 5 pkt 3).

9. Najemcy, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania, nie zwiększa się z tego tytułu stawki czynszu.

10. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela. Opłaty te dotyczą m. in.: zużycia energii elektrycznej, zużycia wody, odprowadzania ścieków bytowych.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Olszówka.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu itp.,
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

3. W latach 2026-2031 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031 będą:

- 1) dochody z czynszu,
- 2) innych środków budżetowych.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

§ 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne

1. Środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale mieszkalne, co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi określa poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Koszty bieżącej eksploatacji	21 000,00 zł	21 500,00 zł	22 000,00 zł	22 500,00 zł	23 000,00 zł	23 500,00 zł
2	Koszty remontów	0,00 zł	30 000,00 zł	20 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
3	Koszty modernizacji	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Łącznie		21 000,00 zł	51 500,00 zł	42 000,00 zł	22 500,00 zł	23 000,00 zł	23 500,00 zł

Kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi nie wyszczególnia się ze względu na brak nieruchomości wspólnych w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. W okresie objętym programem, tj. w latach 2026-2031 nie planuje się kosztów inwestycyjnych.

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Należy podjąć działania zmierzające do dokonania niezbędnych remontów, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.

§ 10. Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.