

**UCHWAŁA NR XLVI/258/2018
RADY GMINY OLSZÓWKA
z dnia 13 listopada 2018 r.**

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszówka na lata 2019-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) **Rada Gminy w Olszówce** uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszówka na lata 2019-2025.

§ 2.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Olszówka w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 3.

Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Olszówka wg stanu na dzień 31 października 2018 r. i wszystkie dane zawarte w niniejszej uchwale dotyczą stanu na ten dzień.

**Rozdział 2.
Analiza wielkości oraz stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego**

§ 4.

Z posiadanych zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

1) lokale socjalne:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Wypożyczenie w instalacje
Szczepanów 14	3	elektryczna, wodociągowa
Mniewo 68	1	elektryczna, wodociągowa

2) lokale mieszkaniowe:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Wypożyczenie w instalacje
Adamów 41	4	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
Ponętów Górny Drugi 44	2	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5.

Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji:

Rodzaj remontu	Wykaz budynków do remontu
Naprawa elewacji	Szczepanów 14

§ 6.

Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków:

Rok	Planowany koszt w tys. zł	Wykaz budynku	Planowany remont i modernizacja
2019	-	-	-
2020	10 000,00	Szczepanów 14	Naprawa elewacji
2021	-	-	-
2022	10 000,00	Adamin 41	Malowanie klatek schodowych
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	20 000,00	Adamin 41	Naprawa dachu i kominów

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

W latach 2019-2025 nie planuje się sprzedaży budynków i lokali, co jest podyktowane brakiem zainteresowania najemców wykupem oraz małym zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 8.

Wysokość czynszu ustalana jest na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Olszówka, który ustala stawkę bazową czynszu. Stawka czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu jest ustalana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

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

§ 9.

Ustala się, że stawkę bazową czynszu można podwyższyć nie częściej niż raz w roku.

§ 10.

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 11.

Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowych zasobie gminy.

§ 12.

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela. Opłaty dotyczą:

- 1) zużycia energii elektrycznej.
2. Korzystający z lokalu zawiera odrębne umowy z dostawcami w/w mediów.

§ 13.

1. Czynniki obniżające stawki czynszu.

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza [%]	Stawka czynszu za 1 m ² w zł
1	Instalacja wodna, kanalizacja, WC, łazienka, centralne ogrzewanie	100%	1,10
2	Instalacja wodna, kanalizacja, WC, łazienka	85%	0,94
3	Instalacja wodna, WC lub łazienka	75%	0,83
4	Instalacja wodna i kanalizacja	60%	0,66
5	Instalacja wodna	45%	0,50
6	Brak urządzeń technicznych	30%	0,33

2. Nie ustala się czynników podwyższających stawkę czynszu w zasobie lokalowym gminy.

§ 14.

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

§ 15.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu zgodnie z tabelą, o której mowa w § 13 ust. 1.

Rozdział 5.

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

§ 16.

Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Olszówka poprzez:

1) zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polegającym na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 17.

W latach 2019-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2025 będą:

- 1) dochody z czynszu;
- 2) środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy Olszówka.

§ 19.

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

Rozdział 7.

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 oraz wydatki inwestycyjne

§ 20.

Wysokość wydatków w latach 2019-2025 kształtować się będzie następująco:

- 1) bieżąca eksploatacja w skali roku – 10 000,00 zł
- 2) planowane remonty i modernizacja budynków i lokali zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

§ 21.

Wysokość poszczególnych wydatków w latach kolejnych wzrasta o wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego.

Rozdział 8.

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

§ 22.

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

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszówka.

§ 24.

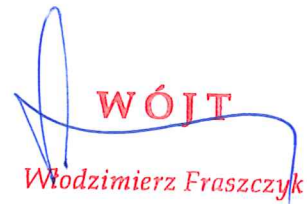
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Olszówka

Paula Lasota
Paula Lasota

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), nakłada na Radę Gminy Olszówka obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W uchwale został opisany zasób mieszkaniowy Gminy Olszówka, jego wyposażenie i stan faktyczny. Zostały także zaplanowane remonty i modernizacje na przyszłe lata, tak aby utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w dobrym stanie a bynajmniej żeby jego stan się nie pogorszał.



WÓJT
Włodzimierz Fraszczyk