



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 marca 2017 r.

Poz. 908

UCHWAŁA NR XXXIII/256/17 RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE

z dnia 21 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Oleśnie uchwala:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Oleśnie

Henryk Kucharczyk

Załącznik
do uchwały nr XXXIII/256/17
Rady Miejskiej w Oleśnie
z dnia 21 marca 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na lata 2017-2021

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne na dzień 1 stycznia 2017 roku wynosiła:

- a) 47 lokale socjalne w 11 budynkach komunalnych i w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- b) 71 lokali mieszkalnych – w 18 budynkach komunalnych gminy,
- c) 55 lokali mieszkalnych – w 25 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- d) 11 lokali mieszkalnych – w 6 budynkach oświatowych,
- e) 2 lokale służbowe – w 2 budynkach użyteczności publicznej,
- f) 1 lokal przeznaczony na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- g) 4 lokale tymczasowe w dwóch budynkach komunalnych i dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Łącznie 191 lokale mieszkalne znajdujące się w 59 budynkach na terenie Gminy Olesno o łącznej powierzchni użytkowej 8.653,98 m².

Zasoby mieszkaniowe Gminy oraz stan techniczny lokali **na dzień 1 stycznia 2017** przedstawiają tabele: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f. 1g.

1a. Lokale socjalne Gminy Olesno:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Olesno, Grunwaldzka 1*	6	157,55	4 średni, 2 dobry
2.	Olesno, W. Przedmieście 19*	1	105,10	dobry
3.	Olesno, Labora 20	2	47,58	średni
4.	Olesno, Małe Przedmieście 8	9	180,53	średni
5.	Olesno, Małe Przedmieście 41	9	315,33	dobry
6.	Olesno, Małe Przedmieście 44	1	28,06	średni
7.	Olesno, Matejki 15	1	34,88	średni
8..	Olesno, Pieloka 15	1	16,10	średni
9.	Olesno, Pieloka 15a	2	84,00	1 średni, 1 dobry
10.	Olesno, Powstańców Śl. 16	2	31,62	średni
11.	Olesno, Sienkiewicza 11	5	168,84	średni
12.	Kolonia Łomnicka 15	2	135,42	średni
13.	Borki Wielkie O. Alarda 27	1	16,82	średni
14	Łomnica Wydzieracz 9	5	194,44	średni
Razem:		47	1516,27	

1b. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych Gminy Olesno:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Kucoby 3	4	299,40	średni
2.	Wojciechów, Pohla 2	1	37,00	średni
3.	Olesno, Drzymały 23	2	111,26	dobry
4.	Olesno, Dworcowa 13	11	559,82	dobry
5.	Olesno, Dworcowa 13a*	8	376,96	dobry

6.	Olesno, Dworcowa 15*	11	541,13	dobry
7.	Olesno, Grunwaldzka 1*	1	49,10	średni
8.	Olesno, Labora 20	3	130,38	średni
9.	Olesno, Labora 20a	1	78,44	średni
10.	Olesno, Małe Przedmieście 9	6	306,10	średni
11.	Olesno, Małe Przedmieście 44	7	306,94	średni
12.	Olesno, Małe Przedmieście 46	1	63,60	średni
13.	Olesno, Matejki 15	5	184,76	dobry
14.	Olesno, Opolska 9	1	86,00	średni
15.	Olesno, Wielkie Przedmieście 19	5	322,90	średni
16.	Stare Olesno ul. Kluczborska 3	1	84,52	dobry
17.	Broniec 8	2	169,45	dobry
18.	Wysoka	1	70,83	dobry
Razem:		71	3.786,59	

1c. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Olesno znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Borki Wielkie O. Alarda 27	3	78,88	średni
2.	Bodzanowice, Częstochowska 17	1	71,33	średni
3.	Bodzanowice, Częstochowska 18	2	74,33	średni
4.	Olesno Dworcowa 5	2	92,19	średni
5.	Olesno Dworcowa 7	2	87,07	średni
6.	Olesno Dworcowa 9	1	66,20	średni
7.	Olesno Dworcowa 11	3	77,14	dobry
8.	Olesno, Kościuszki 10	2	104,93	średni
9.	Olesno, Lompy 10	1	47,90	dobry
10.	Olesno, Lompy 27	1	67,97	średni
11.	Olesno, Małe Przedmieście 1	1	16,50	średni
12.	Olesno, Małe Przedmieście 3	1	58,26	dobry
13.	Olesno, Małe Przedmieście 38	2	78,30	średni
14.	Olesno, Małe Przedmieście 48ab	7	281,28	dobry
15.	Olesno, Małe Przedmieście 50	1	87,59	dobry
16.	Olesno, Piastów 1	2	121,90	dobry
17.	Olesno, Pieloka 15	9	564,12	średni
18.	Olesno, Powstańców Śl. 2	1	35,80	dobry
19.	Olesno, Powstańców Śl. 16	4	84,72	średni
20.	Olesno, Wachowska 2	1	41,25	średni
21.	Olesno, Wielkie Przedmieście 32	2	106,45	średni
22.	Olesno, Wielkie Przedmieście 36	1	69,59	dobry
23.	Olesno, Wielkie Przedmieście 38	2	63,30	dobry
24.	Olesno, Wielkie Przedmieście 40	1	59,45	dobry
25.	Olesno, Wielkie Przedmieście 42	2	94,58	dobry
Razem:		55	2.531,03	

1d. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oświatowych Gminy Olesno

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Borki Wielkie Młyńska 8	2	61,60	dobry
2.	Sowczyce, Długa 8	2	111,00	dobry
3.	Sowczyce, Długa 10	1	56,00	dobry
4.	Wachów, Polna 17	3	138,00	dobry
5.	Olesno, Pieloka 12	1	51,60	dobry
6.	Olesno, Wielkie Przedmieście 51	2	137,32	bardzo dobry
Razem		11	555,52	

1e. Lokale służbowe znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Miejski Dom Kultury	1	70,05	bardzo dobry
2.	Budynek Administr. Pieloka 21	1	53,00	bardzo dobry
Razem		2	123,05	

1f. Lokal przeznaczony na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Olesno, Krzywa 11	1	69,70	dobry
Razem		1	69,70	

1g. Lokale tymczasowe

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Olesno, Powstańców Śl.16/8	1	12,30	średni
2.	Olesno, Pieloka 15/10	1	16,10	średni
3.	Olesno, Pieloka 15a/4	1	26,60	średni
4.	Olesno, Sienkiewicza 11/5	1	16,82	dobry
Razem		4	71,82	

2. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2017-2021.

W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych zasoby mieszkaniowe będą ulegać systematycznemu zmniejszaniu.

W zasobie komunalnym Gminy Olesno pozostaną w większości lokale socjalne oraz wyodrębnione lokale tymczasowe, niezbędne dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej.

Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2017-2021 przedstawiają tabele: 2a, 2b 2c, 2d, 2e, 2f, 2g odpowiednio do analizowanego okresu:

Prognoza w latach 2018-2021**2a. Lokale socjalne Gminy Olesno:**

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Olesno, Grunwaldzka 1*	6	157,55	dobry
2.	Olesno, W. Przedmieście 19*	1	105,10	dobry
3.	Olesno, Labora 20	2	47,58	dobry
4.	Olesno, Małe Przedmieście 8	9	180,53	średni
5.	Olesno, Małe Przedmieście 41	9	315,33	dobry
6.	Olesno, Małe Przedmieście 44	1	28,06	średni
7.	Olesno, Matejki 15	1	34,88	dobry
8.	Olesno, Pieloka 15a	1	57,40	dobry
9.	Olesno, Powstańców Śl. 16	1	19,32	średni
10.	Olesno, Sienkiewicza 11	4	152,02	dobry
11.	Kolonia Łomnicka 15	2	135,42	dobry
12.	Łomnica Wydzieracz 9	5	194,44	dobry
13.	Borki Wielkie O. Alarda 27	1	16,82	dobry
Razem:		43	1.444,45	

2b. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych Gminy Olesno:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1	Wojciechów, Pohla 2	1	37,00	średni
2.	Olesno, Drzymały 23	2	111,26	dobry
3.	Olesno, Grunwaldzka 1*	1	49,10	średni
4.	Olesno, Labora 20	3	130,38	dobry

5.	Olesno, Labora 20a	1	78,44	średni
6.	Olesno, Małe Przedmieście 9	6	306,10	średni
7.	Olesno, Małe Przedmieście 44	7	306,94	średni
8.	Olesno, Małe Przedmieście 46	1	63,60	średni
9.	Olesno, Matejki 15	5	184,76	dobry
10.	Olesno, Opolska 9	1	86,00	średni
11.	Olesno, Wielkie Przedmieście 19*	5	322,90	średni
12.	Broniec 8	2	169,45	średni
13.	Wysoka	1	70,83	średni
Razem:		35	1.845,93	

2c. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Olesno znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Borki Wielkie O. Alarda 27	2	62,06	średni
2.	Bodzanowice, Częstochowska 17	1	78,98	średni
3.	Bodzanowice, Częstochowska 18	1	37,90	średni
4.	Olesno, Kościuszki 10	2	104,93	średni
5.	Olesno, Lompy 10	1	47,90	dobry
6.	Olesno, Lompy 27	1	67,97	średni
7.	Olesno, Małe Przedmieście 1	1	16,50	średni
8.	Olesno, Małe Przedmieście 3	1	58,26	dobry
9.	Olesno, Małe Przedmieście 38	2	78,30	średni
10.	Olesno, Małe Przedmieście 48a	2	78,08	dobry
11.	Olesno, Małe Przedmieście 48b	5	203,20	dobry
12.	Olesno, Małe Przedmieście 50	1	87,59	dobry
13.	Olesno, Piastów 1	2	121,90	dobry
14.	Olesno, Powstańców Śl. 2	1	35,80	dobry
15.	Olesno, Powstańców Śl.16	2	53,10	średni
16.	Olesno, Wachowska 2	2	82,67	średni
17.	Olesno, Wielkie Przedmieście 32	2	106,45	średni
18.	Olesno, Wielkie Przedmieście 36	1	69,59	dobry
19.	Olesno, Wielkie Przedmieście 38	2	63,30	dobry
20.	Olesno, Wielkie Przedmieście 40	1	59,45	dobry
21.	Olesno, Wielkie Przedmieście 42	3	141,78	dobry
Razem:		36	1.655,71	

2d. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oświatowych Gminy Olesno:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Borki Wielkie Młyńska 8	2	61,60	dobry
2.	Sowczyce, Długa 8	2	111,00	dobry
3.	Sowczyce, Długa 10	1	56,00	dobry
4.	Wachów, Polna 17	3	138,00	dobry
5.	Olesno, Pieloka 12	1	51,60	dobry
6.	Olesno, Wielkie Przedmieście 51	2	137,32	dobry
Razem		11	555,52	

2e. Lokale służbowe znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Miejski Dom Kultury	1	69,00	dobry
2.	Budynek Adm. przy ul. Pieloka 21	1	53,00	dobry
Razem		2	122,00	

2f. Lokal zagospodarowany na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki:

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	Olesno, Krzywa 11	1	69,70	dobry
Razem		1	69,70	

2g. Lokale tymczasowe:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Olesno, Powstańców Śl.16	1	12,30	średni
2.	Olesno, Pieloka 15	1	16,10	średni
3.	Olesno, Pieloka 15a	1	26,60	średni
4.	Olesno, Sienkiewicza 11/5	1	16,82	dobry
Razem:		4	71,82	

W latach 2017 – 2021 przewiduje się sprzedaż pojedynczych mieszkań gminnych pozostałych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, odpowiednio do składanych przez najemców wniosków.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem liczba lokali	191	161	160	155	150
Liczba lokali mieszkalnych	140	110	109	104	99
Liczba lokali socjalnych	47	47	47	47	47
Liczba lokali tymczasowych	4	4	4	4	4

* Lokale komunalne znajdujące się w posiadaniu Gminy Olesno o nieregulowanym stanie prawnym nieruchomości

** Ocena w skali bardzo dobry oznacza, że w okresie objętym prognozą nie są wymagane naprawy. Ocena w skali dobry oznacza, że w czasie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali średni oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycie i występuje konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie dachu, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Średni koszt wynikający z niezbędnych robót remontowo-modernizacyjnych dotyczących zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno w okresie 2017-2021 ustalono na około 142.000 zł rocznie.

2. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych Gminy Olesno na lata 2017-2021 przedstawia tabela:

Rodzaje remontów	lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty dekarские	35	30	30	28	28
Roboty zduńskie	10	4	10	10	10
Roboty malarskie	15	13	15	18	18
Wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej	20	15	15	15	15
Wymiana i modernizacja instalacji wod. – kan.	20	25	30	34	34
Roboty ogólnobudowlane	15	16	15	15	15
Inne roboty	15	25	25	35	35
Ogółem w tys. zł	130	128	140	155	155

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty:

a) wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska,

b) niezbędne do utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności:

- wymiana i modernizacja instalacji gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
- poprawa stanu technicznego przewodów dymowych i wentylacyjnych,
- osuszanie budynków, wymiana stolarki okiennej i termomodernizacja.

4. Jako drugorzędne uznaje się remonty wynikające z przyczyn estetycznych, bądź w celu zmiany wyglądu zewnętrznego lub wewnętrznego budynku.

5. Burmistrz Olesna ustali corocznie szczegółowy plan koniecznych remontów z uwzględnieniem priorytetowych działań określonych w ust. 3.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Olesno oraz wysokość udzielanych bonifikat zostały określone w uchwale nr XXX/262/05 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 16 marca 2005 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Olesno.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy zawarte zostały na czas nieokreślony.

3. Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym z zastrzeżeniem § 10 uchwały nr XXVIII/239/05 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olesno.

4. Z chwilą przystąpienia Gminy Olesno do programu „Mieszkanie plus” lub też innych tego typu przedsięwzięć, których finansowanie odbywać się będzie na zasadach komercyjnych, Gmina Olesno nie wyklucza zawieszenia obowiązujących do tej pory bonifikat, przysługujących najemcom zasobu mieszkaniowego przy wykupie zajmowanych lokali.

5. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne i lokale tymczasowe.

6. W latach 2017-2021 przewiduje się zmniejszenie zasobów mieszkaniowych Gminy Olesno poprzez sprzedaż mieszkań w następujących budynkach:

Rok	Położenie	Przewidywana liczba lokali	Przewidywana ogólna liczba lokali
2018	Dworcowa 13,13a	19	30
	Pieloka 15	7	
	Kucoby 3	4	
2017-2021	sprzedaż pojedynczych mieszkań gminnych – pozostałych w budynkach wspólnot – odpowiednio do składanych przez Najemców wniosków.		

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olesno ustala Burmistrz Olesna w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową

3. Ustala się czynniki **podwyższające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2, według następujących kryteriów:

- | | | |
|---|---|--------|
| 1) za położenie lokalu w granicach miasta | - | o 30%; |
| 2) za wyposażenie lokalu w instalację wodno-kanalizacyjną | - | o 30%; |
| 3) za wyposażenie lokalu w gaz przewodowy | - | o 30%; |
| 4) za wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie | - | o 30%. |

4. Ustala się czynniki **obniżające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2, według następujących kryteriów:

- | | | |
|---|---|--------|
| 1) za położenie lokalu w strefie wiejskiej | – | o 10%; |
| 2) za brak w.c. w lokalu | – | o 30%; |
| 3) za położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu | – | o 20%; |
| 4) za położenie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki, którego zużycie przekracza 70% | – | o 10%. |

Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 4 nie może przekroczyć 40%.

5. Czynsz obejmuje m.in. podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych (strychów, korytarzy i piwnic) oraz opłaty publiczno-prawne.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania m.in. opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartych odrębnych umów.

7. Nie stosuje się współczynników korygujących – podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszeń podnoszących standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu całości lub części nakładów za wykonane ulepszenia. Zwrot całości lub części nakładów może się odbywać również poprzez odliczenia od wpłat bieżącego czynszu.

8. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 30%.

9. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż:

- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

10. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

11. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- a) podwyższanie czynszu maksymalnie jeden raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a) ustawy o ochronie praw lokatorów,
- b) docelowe ustalanie podwyżki czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących oraz przyczyni się do minimalizacji roli Gminy Olesno w dofinansowaniu bieżącej administracji mieszkaniowego zasobu ze środków budżetu gminnego.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Zarząd zasobem komunalnym Gminy Olesno sprawowany jest przez zarządcę wyłonionego w oparciu o ustawę prawo zamówień publicznych, na podstawie umowy o zarządzanie.

2. Zarządca samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

a) zawierania i rozwiązywania umów:

- z dostawcami c.o. i c.w., gazu, energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków,
- na wykonywanie usług w zakresie sprzątnia, usług komunalnych,
- na montaż anten radiowo – telewizyjnych, konserwacji anten zbiorczych, montaż reklam,
- na bieżące roboty konserwacyjno-remontowe oraz usuwanie awarii i ich skutków,
- innych związanych z eksploatacją zasobów,

- b) zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na pisemne polecenie Burmistrza Olesna,
- c) naliczania czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz innych należności wynikających z umów,
- d) pobierania opłat wynikających z zawartych umów oraz ich windykacji,
- e) zlecenia i nadzoru nad wykonywanymi remontami budynków i lokali zgodnie z zatwierdzonym planem remontów,
- f) prowadzenia na bieżąco robót konserwacyjno-remontowych oraz usuwania awarii i jej skutków,
- g) zlecenia wykonywania przeglądów budynków oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- h) prowadzenia ewidencji nieruchomości i ich użytkowników oraz innych spraw, zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w umowie.

W związku z planowaną na lata 2017–2021 sprzedażą mieszkań komunalnych i minimalizacją zasobu komunalnego gminy może nastąpić przejęcie zasobu komunalnego, w bezpośredni zarząd Gminy Olesno.

Rozdział 6 **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia poniższa tabela

	Rodzaj przychodów	2017	2018	2019	2020	2021
1	przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne	276.000	220.000	190.000	180.000	170.000
2	przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	45.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3	Dotacje z budżetu gminy do remontów zasobu mieszkaniowego i socjalnego	0	80.000	80.000	90.000	90.000
	Razem	321.000	310.000	280.000	280.000	270.000

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów i wydatki inwestycyjne dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela:

Rodzaje kosztów (w tys. zł)	lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty zarządu budynkami komunalnymi	8	8	9	9	8
Koszty remontów i modernizacji budynków komunalnych	130	128	140	155	155
Koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych	183	174	131	117	107
Ogółem w tys. zł	321	310	280	280	270

Rozdział 8

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

W ramach działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

1. Wspieranie dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.
2. Dokonywanie z urzędu zamiany lokali, których lokatorzy nie wywiązują się z zobowiązań Najemcy, na lokale mniejsze lub socjalne.

3. Docelową sprzedaż wszystkich pojedynczych lokali mieszkalnych w celu wycofywania udziału Gminy Olesno z budynków wspólnot mieszkaniowych.
4. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele tworzenia lokali tymczasowych i socjalnych.
5. Budowę nowych budynków socjalnych oraz wyodrębnianie kolejnych lokali tymczasowych.
6. Wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód i znajdują się w trudnej sytuacji mieszkaniowej – dotyczy głównie przypadków losowych.
7. Wspieranie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.
8. Przystąpienie Gminy Olesno do programu „Mieszkanie plus” oraz innych przedsięwzięć mających na celu powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno.
9. Urealnienie opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, umożliwiające utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.