

**UCHWAŁA NR XXXIX/283/21
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE**

z dnia 25 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na
lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 2018 r., poz. 1234 późn. zm.), **Rada Miejska w Oleśnie uchwala:**

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na lata 2021 – 2025 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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno na lata 2021 – 2025

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olesno opracowany jest z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz możliwościami realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program stanowi opis sposobów i zasad utrzymania mieszkaniowego zasobu, jako procesu tworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych w Gminie Olesno. Pokazuje jakie nakłady finansowe należy ponieść w kolejnych latach, aby utrzymać ten zasób na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Olesno wg stanu na dzień 31.12.2020 roku obejmuje:

- a) 33 lokale o najmie socjalnym w 12 budynkach komunalnych i w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- b) 75 lokale mieszkalne – w 19 budynkach komunalnych gminy,
- c) 44 lokali mieszkalnych – w 25 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- d) 13 lokali mieszkalnych – w 7 budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych,
- e) 2 lokale mieszkalne – w 2 budynkach użyteczności publicznej,

Łącznie 167 lokali mieszkalnych znajdujących się w 57 budynkach na terenie Gminy Olesno o łącznej powierzchni użytkowej 7.880,40 m².

Zasoby mieszkaniowe Gminy oraz stan techniczny lokali **na dzień 31.12.2020** przedstawiają tabelę: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e.

1a. Lokale o najmie socjalnym Gminy Olesno:

L.p.	Budynek	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Olesno, Grunwaldzka 1*	5	122,75	średni
2.	Olesno, W. Przedmieście 19*	1	105,10	średni
3.	Olesno, Drzymały 23	1	38,11	średni
4.	Olesno, Labora 20	1	22,08	zły
5.	Olesno, Małe Przedmieście 41	5	187,81	dobry
6.	Olesno, Małe Przedmieście 44	2	53,31	średni
7.	Olesno, Matejki 15	2	61,48	średni
8.	Olesno, Pieloka 15	1	16,10	średni
9.	Olesno, Pieloka 15a	2	84,00	dobry
10.	Olesno, Powstańców Śl. 16	4	63,73	średni
11.	Olesno, Sienkiewicza 11	5	168,84	średni
12.	Kolonia Łomnicka 15	1	76,85	średni
13.	Wysoka 53	1	41,53	średni
14.	Bodzanowice, Częstochowska 18	2	74,33	średni

1. b Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych Gminy Olesno:

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytł. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Wojciechów, Pohla 2	1	37,00	średni
2.	Olesno, Drzymały 23	1	73,15	dobry
3.	Olesno, Dworcowa 13	11	559,82	dobry
4.	Olesno, Dworcowa 13a*	8	376,96	dobry
5.	Olesno, Dworcowa 15*	11	538,25	dobry
6.	Olesno, Grunwaldzka 1*	2	83,90	średni
7.	Olesno, Labora 20	4	180,58	średni
8.	Olesno, Labora 20a	1	55,39	średni
9.	Olesno, Małe Przedmieście 9	6	306,10	średni
10.	Olesno, Małe Przedmieście 41	4	127,52	dobry
11.	Olesno, Małe Przedmieście 44	6	289,29	średni
12.	Olesno, Małe Przedmieście 46	1	63,60	średni
13.	Olesno, Matejki 15	4	158,14	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.	Kolonia Łomnicka 15	1	58,57	dobry
18.	Broniec 8	2	169,45	dobry
19.	Łominca, Wydzieracz 9	5	194,44	dobry
Razem:		75	3.765,58	

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

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytł. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Borki Wielkie O. Alarda 27	2	75,00	średni
2.	Bodzanowice, Częstochowska 17	1	71,73	średni
3.	Kucoby, Kiki 10	2	149,70	1 średni, 1 zły
4.	Olesno, Dworcowa 5	1	25,22	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	1	34,60	średni
14.	Olesno, Małe Przedmieście 48ab	6	230,18	dobry
15.	Olesno, Małe Przedmieście 50	1	87,59	dobry
16.	Olesno, Piastów 1	1	50,05	dobry
17.	Olesno, Pieloka 15	8	531,28	średni

18.	Olesno, Powstańców Śl. 2	1	35,80	dobry
19.	Olesno, Powstańców Śl.16	1	24,10	średni
20.	Olesno, Wachowska 2	1	41,25	średni
21.	Olesno, Wielkie Przedmieście 32	1	48,80	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	1	47,29	dobry
Razem:		44	2.170,90	

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

L.p.	Adres budynku	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.	Wysoka 53	2	149,11	dobry
4.	Sowczyce, Długa 10	1	56,00	dobry
5.	Wachów, Polna 17	3	138,00	dobry
6.	Olesno, Pieloka 12	1	51,60	dobry
7.	Olesno, Wielkie Przedmieście 51	2	137,54	bardzo dobry
Razem		13	704,85	

1.e. Lokale służbowe znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	2.	3.	4.	5.**
1.	Miejski Dom Kultury	1	70,05	bardzo dobry
2.	Budynek Administr. Pieloka 21	1	53,00	bardzo dobry
Razem		2	123,05	

2. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2021 – 2025.

Mieszkaniowy zasób Gminy Olesno określony w ust. 1 będzie w kolejnych latach ulegał zmianie poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wskutek ich systematycznej sprzedaży na rzecz najemców, zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami określonymi w odrębnej uchwale;
- 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) zwiększenie liczby najmów socjalnych lokali wskutek przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie bez centralnego ogrzewania na najem socjalny lokali;
- 4) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych komunalnych w wyniku budowy nowego budynku mieszkalnego,
- 5) przeznaczanie lokali o najniższym standardzie technicznym, bez łazienki i w.c. na pomieszczenia tymczasowe.

Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Olesno w latach 2021-2025 przedstawiają tabele: 2a, 2b 2c, 2d, 2e, odpowiednio do analizowanego okresu:

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025.

2a. Lokale o najmie socjalnym Gminy Olesno:

L.p.	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, Labora 20	2	47,58	dobry
3.	Olesno, Małe Przedmieście 41	5	187,81	dobry
4.	Olesno, Małe Przedmieście 44	1	28,06	średni
5.	Olesno, Matejki 15	1	34,88	dobry
6.	Olesno, Pieloka 15a	2	57,40	dobry
7.	Olesno, Powstańców Śl. 16	4	63,73	średni
8.	Olesno, Sienkiewicza 11	5	168,84	dobry
9.	Kolonia Łomnicka 15	3	135,42	dobry
10.	Łomnica Wydzieracz 9	5	194,44	dobry
Razem:		34	1.075,71	

2. b Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych Gminy Olesno:

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Olesno, Dworcowa 13	11	559,82	dobry
2.	Olesno, Dworcowa 13a*	8	376,96	dobry
3.	Olesno, Dworcowa 15*	11	538,25	dobry
4.	Olesno, Drzymały 23	2	111,26	dobry
5.	Olesno, Grunwaldzka 1*	1	49,10	średni
6.	Olesno, Labora 20	4	180,58	dobry
7.	Olesno, Labora 20a	1	78,44	średni
8.	Olesno, Małe Przedmieście 9	6	306,10	średni
9.	Olesno, Małe Przedmieście 44	6	289,29	średni
10.	Olesno, Małe Przedmieście 46	1	63,60	średni
11.	Olesno, Matejki 15	5	184,76	dobry
12.	Olesno, Opolska 9	1	86,00	średni
13.	Olesno, Wielkie Przedmieście 19*	5	322,90	średni
14.	Wojciechów, Pohla 2	1	37,00	średni
15.	Broniec 16	2	169,45	średni
17.	Wysoka 53	2	70,83	średni
Razem:		67	3.424,34	

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

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1	2	3	4	5
1.	Borki Wielkie O. Alarda 27	2	75,00	średni
2.	Bodzanowice, Częstochowska 17	1	71,73	średni
3.	Kucoby, Kiki 10	1	72,00	średni
4.	Olesno, Dworcowa 5	1	25,22	średni
5.	Olesno, Dworcowa 7	2	87,07	dobry
6.	Olesno, Dworcowa 9	1	66,20	średni
7.	Olesno, Dworcowa 11	2	47,94	średni

8.	Olesno, Kościuszki 10	2	104,93	dobry
9.	Olesno, Lompy 10	1	47,90	średni
11.	Olesno, Małe Przedmieście 3	1	58,26	dobry
12.	Olesno, Małe Przedmieście 38	1	34,60	dobry
13.	Olesno, Małe Przedmieście 48a,b	5	191,14	dobry
14.	Olesno, Małe Przedmieście 50	1	87,59	średni
15.	Olesno, Piastów 1	1	50,05	średni
16.	Olesno, Pieloka 15	8	531,28	średni
17.	Olesno, Powstańców Śl. 2	1	35,80	dobry
18.	Olesno, Powstańców Śl.16	1	24,10	dobry
19.	Olesno, Wachowska 2	1	41,25	dobry
Razem:		33	1.652,06	

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

L.p.	Adres budynku	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.	Wysoka 53	2	149,11	dobry
4.	Sowczyce, Długa 10	1	56,00	dobry
5.	Wachów, Polna 17	3	138,00	dobry
6.	Olesno, Pieloka 12	1	51,60	dobry
7.	Olesno, Wielkie Przedmieście 51	2	137,54	bardzo dobry
Razem		13	704,85	

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

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny**
1.	2.	3.	4.	5.**
1.	Budynek Administr. Pieloka 21	1	53,00	bardzo dobry
2.	Miejski Dom Kultury	1	70,05	bardzo dobry
Razem		2	123,05	

W latach 2021 – 2025 przewiduje się sprzedaż pojedynczych mieszkań gminnych pozostałych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, odpowiednio do składanych przez najemców wniosków.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Ogółem liczba lokali	167	166	164	162	160
Liczba lokali mieszkalnych	134	132	130	128	126
Liczba lokali socjalnych	33	34	38	38	38

* Lokale komunalne znajdujące się w posiadaniu Gminy Olesno o nieuregulowanym 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. Zakres remontów i modernizacji budynków gminnych gwarantujący prawidłowe i sprawne działanie instalacji elektrycznych, gazowych, c.o. oraz utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, ustala się w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii rzeczoznawców oraz zgłoszeń lokatorów z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy Olesno. Średni koszt wynikający z niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych dotyczących zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno w okresie 2021 – 2025 ustalono na około 140.000 zł rocznie.

2. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych Gminy Olesno na lata 2021-2025 przedstawia tabela:

Rodzaje remontów	lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty dekarские	32	30	30	35	35
Roboty zduńskie	8	6	6	6	4
Roboty malarskie	12	12	15	15	15
Remonty instalacji c.o.	13	13	10	10	10
Remonty instalacji gazowych	5	5	8	8	10
Wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej	12	12	10	10	8
Wymiana i modernizacja instalacji wod. – kan.	20	20	22	24	24
Roboty ogólnobudowlane	18	22	22	22	24
Inne roboty	15	15	15	15	15
Ogółem w tyś. zł	135	135	138	145	145

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 niepogorszonym 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.

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. Preferowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w wspólnotach mieszkaniowych, a w szczególności ostatnie lokale gminne w poszczególnych wspólnotach.

3. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony.

4. W latach 2021 – 2025 przewiduje się zmniejszenie zasobów mieszkaniowych Gminy Olesno poprzez sprzedaż przede wszystkim lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

- 2021 – 2 lokale,
- 2022 – 2 lokale,
- 2023 – 2 lokale,
- 2024 – 2 lokale,
- 2025 – 2 lokale,.

Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

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 trzy stawki bazowe czynszu, których wysokość wynika w zależności od ilości metrów kwadratowych lokalu mieszkalnego przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego:

- pierwsza w przypadku gdy na członka gospodarstwa domowego przypada do 30 m² powierzchni ogólnej lokalu,
- druga w przypadku gdy na członka gospodarstwa domowego przypada do 30 m² do 50 m² powierzchni ogólnej lokalu,
- trzecia w przypadku gdy na członka gospodarstwa domowego przypada powyżej 50 m² powierzchni ogólnej lokalu.

4. 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 %

5. 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 urządzeń wodno-kanalizacyjnych	–	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	–	o 10 %

Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 5 nie może przekroczyć 40 %.

6. Ustala się miesięczną opłatę za drugą i każdą kolejną piwnicę, strych lub komórkę przynależną do danego lokalu mieszkalnego w wysokości 20 zł.

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

8. 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.

9. 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.

10. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 20%.

11. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 50% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

12. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

13. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące zasady polityki czynszowej. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co sześć miesięcy.

14. Wysokość czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% wartości najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

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

1. Zarząd zasobem komunalnym Gminy Olesno sprawowany jest bezpośrednio przez Burmistrza Olesna za pomocą pracowników Wydziału Infrastruktury i Zarządzania Nieruchomościami.

2. Burmistrz Olesna podejmuje decyzje w zakresie:

a) zawierania i rozwiązywania umów :

- z dostawcami c.o. i c.w., gazu, energii elektrycznej, wody i odprowadzania 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,

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) prowadzenia na bieżąco robót konserwacyjno – remontowych oraz usuwania awarii i jej skutków,

f) zlecenia wykonywania przeglądów budynków oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

g) prowadzenia ewidencji nieruchomości i ich użytkowników oraz innych spraw, zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w umowie.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny.

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) dotacje z budżetu Państwa w ramach realizacji programów celowych;
- 2) własne środki najemców wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi na remont lokali mieszkalnych;
- 3) inne środki zewnętrzne.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia poniższa tabela:

	Rodzaj przychodów	2021	2022	2023	2024	2025
		w tys. zł				
1	Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny	270	269	268	266	264
2	Przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	56	57	57	58	58
3	Wpływy z budżetu gminy	34	36	34	36	40
	Razem	360	362	359	360	362

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				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty remontów i modernizacji budynków komunalnych	165	165	160	160	160
Koszty bieżącej eksploatacji	81	82	83	84	85
Utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych	114	115	116	116	117
Ogółem w tys. zł	360	362	359	360	362

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 o mniejszej powierzchni użytkowej.

3. Dążenie do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych. Podstawowe działania w tym zakresie to: wzywanie dłużników do dobrowolnej zapłaty zaległych należności, zawieranie porozumień o ich spłacie, a w przypadku braku skutku w/w działań kierowanie roszczeń gminy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

4. Docelową sprzedaż wszystkich pojedynczych lokali mieszkalnych w celu wycofywania udziału Gminy Olesno z budynków wspólnot mieszkaniowych.

5. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele tworzenia lokali mieszkalnych

6. Budowę nowych budynków o najmie socjalnym.

7. 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.

8. Wspieranie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

9. Przystąpienie Gminy Olesno do programu „Mieszkanie plus” oraz innych przedsięwzięć mających na celu powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Olesno.

10. Urealnienie opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, umożliwiające utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonej.