

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko
na lata 2026-2030**

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2026-2030, zwany dalej "programem".

§ 2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Olecko, zwanej dalej "gminą", w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, a także koszty inwestycyjne oraz źródła ich finansowania;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą komunalne lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi łącznie 353 lokale, o powierzchni użytkowej 14.698,62 m².

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na 30 listopada 2025 r. przedstawia tabela nr 1:

Mieszkaniowy zasób gminy	Stan budynków i lokali		
	budynki	lokale	powierzchnia w m ²
w budynkach stanowiących 100% własność gminy	23	153	5.944,03
w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	104	200	8.754,59
Razem	127	353	14.698,62

3. W okresie realizacji programu planuje się coroczną sprzedaż na rzecz najemców 6 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział.

4. Planowaną wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 2:

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2026	347
2.	2027	341
3.	2028	335
4.	2029	329
5.	2030	323

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

1) zasób komunalny obejmuje 23 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 5.944,03 m². Największą grupę stanowią obiekty wybudowane przed 1954 rokiem. Wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodną i kanalizacyjną. Instalacja gazowa znajduje się w 11 budynkach, a instalacja centralnego ogrzewania – w 11 budynkach;

2) strukturę zasobu komunalnego według lat powstania oraz wyposażenia technicznego przedstawia tabela nr 3:

Lata budowy	Ilość	powierzchnia	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Instalacja centralnego ogrzewania	Instalacja ciepłej wody użytkowej
Przed 1945	16	3.324,79 m ²	15	15	9	4	0
1945-1990	3	653,35 m ²	4	4	1	3	0
Po 1990	4	1.965,89 m ²	4	4	1	4	0
Razem	23	5944,03 m²	23	23	11	11	0

3) Legenda oznaczeń stanu technicznego budynków stanowiących w 100% własność gminy:

- a) **dobry** - element budynku w stanie prawidłowym, niewymagający prac naprawczych oprócz bieżącej konserwacji;
- b) **dost.** (dostateczny) - stan akceptowalny, wymagający prac remontowych w perspektywie najbliższych lat;
- c) **zły** - stan niezadowolający, wymagający interwencji remontowej lub wyłączenia z użytkowania;
- d) **+** - element budynku poddany termomodernizacji lub dociepleniu;
- e) **-** - brak docieplenia / brak wykonanych prac modernizacyjnych;
- f) **brak** - brak danej instalacji w budynku.

4) stan techniczny zasobu komunalnego nie jest jednolity. Dużą jego część stanowią budynki stare, wymagające regularnych prac remontowych oraz bieżącej konserwacji. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność gminy przedstawia tabela nr 4. Nie planuje się zmian stanu technicznego w poszczególnych latach, z wyjątkiem ujętych w tabeli w kolumnie „uwagi”:

Adres	Dach	Elewacja i fundamenty/ docieplenie	Instalacje				Uwagi
			Elektryczna	Wodno-kanalizacyjna	Gazowa	c.o.	
Kasprowicza 5	dobry	dost. / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kasprowicza 6/8	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kasprowicza 10/12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost.	dobry	
Kasprowicza 14/16	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost.	dobry	
Kasprowicza 18/20	dobry	dobry	dost.	dost.	dost.	dobry	
Mazurska 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Młynowa 5	dobry	dobry / +	dobry	dost.	dost.	brak	
Plac Wolności 4b	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Plac Wolności 11a	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Plac Wolności 21a	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost.	dobry	
Nocznickiego 18	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Dąbrowskie 5	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Dąbrowskie 6	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Rosochackie 30	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Zatyki 28	dost.	dost.	dobry	dobry	brak	brak	
Zatyki 29	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Imionki 12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Imionki 12 A	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Imionki 12 B	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	brak	
Olszewo 9	dost	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	Oczekiwanie na decyzję organów ochrony środowiska i ochrony zabytków.
Raczki Wielkie 3	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Jaśki 18	dobry	dobry	dobry	dobry	brak	dobry	
Babki Oleckie 16	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	dobry	

Rozdział 3.

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

§ 5. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza aktualny stan techniczny zależny od wieku budynków i stopnia ich zużycia. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia mieszkańców;
- 3) dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, gaz, energię elektryczną, energię cieplną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 6) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;
- 7) zmiany źródła ogrzewania na ekologiczne.

2. Podstawę sporządzenia rzeczowego planu remontów i modernizacji zasobu gminy stanowią:

- 1) protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 2) ekspertyzy stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) nakazy organów administracji państwowej;
- 4) bieżąca kontrola stanu technicznego budynków i lokali, przeprowadzana przez zarządcę gminnego zasobu nieruchomości;
- 5) przewidywane remonty lokali zwolnionych w ramach naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych, stanowiących 100% własność gminy, przedstawia tabela nr 5:

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe w zł					Razem
		2026	2027	2028	2029	2030	
I	REMONTY I MODERNIZACJE						
1.	Udrożnienie i przebudowa kominów i wentylacji	10 000,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	65 000,00
2.	Remont lokali mieszkalnych	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	25 000,00
3.	Bieżące remonty zabezpieczające budynek przed zniszczeniem	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	50 000,00
4.	Naprawy i remonty dachów	15 000,00	15 000,00	70 00,00	15 000,00	15 000,00	130 000,00
5.	Remonty i bieżące naprawy pieców i kotłów	30 000,00	32 000,00	32 000,00	35 000,00	35 000,00	164 000,00
6.	Remonty i naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	150 000,00
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 000,00	50 000,00	50 000,00	60 000,00	60 000,00	270 000,00
8.	Remont klatek schodowych	45 000,00	45 000,00	50 000,00	50 000	50 000,00	240 000,00
9.	Udział gminy w lokalach położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	200 000,00	200 000,00	200 0000	200 000,00	200 000,00	1 000000,00

4. W przypadku wspólnot mieszkaniowych:

- 1) zakres remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, jest określany przez właścicieli lokali poprzez uchwały podejmowane na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z ustawą o własności lokali;
- 2) gmina uczestniczy w kosztach utrzymania, remontów i modernizacji części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych udziałów, poprzez wnoszenie zaliczek i wpłat na fundusz remontowy w wysokości ustalonej uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

5. Wielkość wydatków na remonty oraz zakres remontów i modernizacji budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego gminy będą określone w planach finansowych lub uchwałach budżetowych, zależnie od wysokości posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Zakłada się, że w latach objętych programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz zasadami określonymi w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Olecku.

2. W latach 2026–2030 przewiduje się sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Planowaną na ten okres sprzedaż przedstawiono w tabeli nr 6:

Lp.	Rok	Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych
1.	2026	6
2.	2027	6
3.	2028	6
4.	2029	6
5.	2030	6

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy będzie prowadzona w sposób umożliwiający osiągnięcie samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej, przy jednoczesnym dążeniu do ograniczenia dopłat z budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

2. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale w ramach najmu komunalnego;
- 2) czynsz za lokale w ramach najmu socjalnego.

3. Wysokość stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w ramach najmu komunalnego oraz socjalnego) ustala Burmistrz Olecka w drodze zarządzenia z zachowaniem przepisów wynikających z ustawy oraz w oparciu o postanowienia programu.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Dla stawki bazowej czynszu obowiązującej dla lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem stawek czynszu o których mowa w ust. 4, ustala się czynniki wpływające na poziom czynszu:

- 1) czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) ciemna kuchnia (brak okna) lub mieszkanie w suterenie – o 3%;
 - b) strefa wiejska – o 10%;

- 2) czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) ogrzewanie lokalne na gaz – o 20%;
 - b) centralne ogrzewanie – o 30%;
 - c) centralnie ciepła woda – o 10%.

6. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez wojewodę.

7. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50% stawki określonej przez burmistrza w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Burmistrz na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe, które zostały określone w § 4 ust. 4 uchwały nr ORN.0007.82.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. poz. 4893) i określone poniżej może obniżyć wysokość czynszu najmu.

2. Obniżka czynszu o 10% może nastąpić w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu o 5% może nastąpić w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku posiadania zadłużenia - gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
 - 2) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
 - 3) nie przyznano mu prawa do dodatku mieszkaniowego;
 - 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, wynikającej z przepisów dotyczących dodatków mieszkaniowych.
5. Czynsz po obniżce nie może być niższy niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Zarządzanie i administrowanie lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez spółkę gminną Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olecku, zwanym dalej "TBS".

2. W zarządzeniu o administrowanie zawarty został szczegóły zakres, sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonych zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zakres uprawnień i obowiązków spółki.

3. W ramach powierzonych zadań TBS realizuje zadania gminy obejmujące w szczególności:

- 1) naliczanie i pobieranie czynszów od najemców lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych, a także opłat za pobór wody; odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów komunalnych oraz innych opłat związanych z najmem;
- 2) utrzymywanie czystości i porządku na zarządzanych nieruchomościach;
- 3) wykonywanie remontów lokali i budynków oraz innych robót budowlanych, a także prowadzenie prac konserwacyjnych dotyczących lokali, budynków i urządzeń, jak również usuwanie awarii;
- 4) prowadzenie windykacji należności gminy wynikających z zawartych umów najmu oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokali;
- 5) współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, oraz reprezentowanie gminy w zakresie wynikającym z tych udziałów.

§ 11. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 stanowić będą:

- 1) wpływy czynszowe z lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży;
- 2) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) dochody z tytułu zwrotu kosztów sądowych i egzekucyjnych, otrzymane odsetki oraz inne wpływy np. odszkodowania, kary, grzywny itp.;
- 4) inne środki zewnętrzne (np. pochodzące z budżetu państwa, fundusze unijne, kredyty oraz inne);
- 5) dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie remontów i modernizacji budynków będą środki zewnętrzne pozyskiwane z państwowej instytucji finansowej - Banku Gospodarstwa Krajowego.

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

§ 13. 1. Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach, przedstawia tabela nr 7:

Lp.	Pozycja kosztowa	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Bieżąca eksploatacja	804 875,00	820 972,00	837 391,00	854 139,00	871 222,00
2.	Remonty	518 194,00	528 558,00	539 129,00	549 911,00	560 909,00
3.	Modernizacje lokali i budynków	117 663,00	120 016,00	122 416,00	124 864,00	127 361,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 004 700,00	1 024 800,00	1 045 300,00	1 066 200,00	1 087 500,00

5.	Wydatki inwestycyjne	120 000,00	122 400,00	124 848,00	127 345,00	129 892,00
RAZEM		2 565 432,00	2 636 746,00	2 668 384,00	2 722 559,00	2 776 884,00

2. Legenda oznaczeń pozycji kosztowych:

- 1) **bieżąca eksploatacja** – zakup materiałów, energia, sprzątanie, dzierżawa pojemników oraz bieżąca eksploatacja i inwentaryzacja;
- 2) **remonty** – prace remontowe we wspólnotach mieszkaniowych i zasobie komunalnym;
- 3) **modernizacje lokali i budynków** – modernizacje poprawiające standard i funkcjonalność lokali;
- 4) **koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi** – eksploatacja i zarządzanie częściami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych;
- 5) **wydatki inwestycyjne** – większe inwestycje i modernizacje budynków oraz lokali.

3. We wspólnotach mieszkaniowych gmina ponosi koszty związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;
- 2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu;
- 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
 - a) skuteczną windykację należności czynszowych;
 - b) proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania
- 5) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 6) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

2. Dopuszcza się możliwość partycypacji w kosztach budowy nowych budynków mieszkalno-usługowych we współpracy z TBS w celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Za zasadne uznaje się prowadzenie aktywnej współpracy z gminną spółką TBS w celu zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla osób, które ze względu na dobrą sytuację materialną nie kwalifikują się do otrzymania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada