

Projekt uchwały nie budzi
wątpliwości pod względem
formalno prawnym

Projekt

z dnia 16 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

Rada Prawny

[Signature]
Zdzisław Pakura

druk nr 5

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Ozimek na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2019r. poz.506 i 1309 /, oraz art.21 ust.1 pkt 1, ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2019r. poz. 1182 i 1309 /, Rada Miejska w Ozimku uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ozimek na lata 2019-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ozimku

Aldona Koczur

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 2019 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OZIMEK
na lata 2019 - 2024**

Rozdział 1.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i komunalnym.

§ 1. Opis stanu istniejącego:

1) Lokale mieszkalne gminy z najmem komunalnym we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk.	Numer mieszkania	p.u./m ² mieszkania	p.u./m ² mieszkań komunalnych	Rodzaj wyposażenia poza en. elektr i wodą					Stan techniczny	Inne
						GAZ	CO	CCW	KAN.SIEC.	KAN.SZAM.		
1.	ul. Opolska 10 WM	2										
		1	2	35,87	35,87							
		1	12	51,6 87,47	51,6		x				x	zadawal.
2.	ul. Opolska 12 WM	1										
		1	2	35,87	35,87		x				x	zadawal.
3.	ul. Romana Dmowskiego3 WM	2										
		1	9	47,05	47,05		x					
		1	24	52,56 99,61	52,56		x				x	zadawal.
4.	ul. Dzierżona 1 WM	9										
		3	8,13,19	36,4	109,20							
		5	3,6,14,15,21	47,18	235,90		x				x	zadawal.
		1	7	47,96	47,96							
5.	ul. Dzierżona 2 WM	2										
		1	7	38,28	38,28							
		1	16	48,90 87,18	48,90		x				x	zadawal.

20.	Jedlice ul. Feniks 1 WM	1 1	4	49,53	49,53 49,53	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
21.	Jedlice ul. Feniks 3 WM	2 1 1	5 9	36,82 49,04	36,82 49,04 85,86	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
22.	Jedlice ul. Feniks 5 WM	1 1	11	36,82	36,82 36,82	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
23.	Ozimek ul. Dworcowa 6	1 1	3	100,50	100,50 100,50	-----	-----	-----	X	-----	średni	Ogródek przydomo wy
24.	ul. Czeszochowska 1 WM	1 1	11	37,20	37,20 37,20	-----	X	-----	X	-----	średni	
25.	ul. Księdza Kałuży 25 A WM	1 1	14	28,10	28,10 28,10	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
26.	ul. Księdza Kałuży 1 WM	1 1	2	34,00	34,00 34,00	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
27.	ul. 1 Maja 3 WM	1 1	14	33,00	33,00 33,00	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
28.	ul. Mickiewicza 7 WM	1 1	2	55,30	55,30 55,30	-----	X	-----	X	-----	zadawal.	
29.	ul. Mickiewicza 4 WM	1 1	4	54,70	54,70	-----	X	-----	X	-----	średni	

a) Krasiejów, ul. Sporacka 9/2	54,00 m ²
b) Krasiejów, ul. Sporacka 9/5	29,91m ²
c) Krasiejów, ul. Sporacka 9/7	22,20m ²
d) Biestrzynnik, ul. Leśna 5/2	34,40m ²
e) Ozimek, ul. Sikorskiego 11/21	31,05m ²
Razem ilość mieszkań	5
	171,56m²

§ 2. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2019-2024 :

1) Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2019	2	2	136,12
2	2020	2	2	136,12
3	2021	2	2	136,12
4	2022	2	2	136,12
5	2023	2	2	136,12
6	2024	1	1	67,92*

* likwidacja lokalu mieszkalnego w przedszkolu w Krasiejowie

2) Lokale mieszkalne Gminy we wspólnotach mieszkaniowych:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2019	29-1*	64-1*	2875,79-45,5*
2	2020	28-2*	63-2*	2830,29-91,0*
3	2021	26-3*	61-3*	2739,29-136,5*
4	2022	23+1-3*	58+19-3*	2602,79- 136,5+800*
5	2023	21-3*	74-3*	3266,29-136,5*
6	2024	18-4 +1*	71-4+16*	3129,79-182,0+800*

Ogółem 15 67 3747,79

*W związku ze wspólnym przedsięwzięciem budowy budynku mieszkalnego Gmina Ozimek przewiduje w roku 2022 i latach następnych prawo do najmu co najmniej 19 lokali mieszkalnych będących własnością Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu. W tabeli uwzględniono również sprzedaż mieszkań we wspólnotach w których gmina posiada tylko 1 lokal mieszkalny. Przyjęto średnio powierzchnię 1 mieszkania 45,5m². W opracowaniu uwzględniono w 2024 roku 1 planowany nowy budynek - punktowiec 16 mieszkań około 800m² powierzchni.

3) Lokale z przeważającym najmem socjalnym/komunalnym w budynku stanowiącym własność gminy:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2019	1	22/4	442,74/87,90
2	2020	1	22/4	442,74/87,90
3	2021	1	22/4	442,74/87,90
4	2022	1	26	510,54
5	2023	1	26	510,54
6	2024	1	26	510,54

Uwaga: w budynku tym obecnie 4 mieszkania są z najmem komunalnym o pow. 87,90 m²

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ozimek dotycząca części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych:

W związku z faktem, że mieszkania gminy są położone prawie wyłącznie we wspólnotach mieszkaniowych (poza budynkiem socjalnym), wszelkie remonty części wspólnych w zależą od decyzji tych wspólnot. Gmina ponosząc miesięczne opłaty na fundusze remontowe w wysokości uchwalonej przez te wspólnoty wywiązuje się z obowiązku utrzymania majątku wspólnego w stanie nie pogorszonym. Stwierdzić należy że wspólnoty w których gmina posiada lokale mieszkalne dbają właściwie o stan techniczny budynków, wobec tego nie jest wymagana dodatkowa prognoza stanu technicznego części wspólnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Plan remontów i modernizacji w szczególności dotyczy to wymiany okien oraz drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych. W chwili obecnej na około 66 mieszkań Gminy 50 posiada wymienioną stolarkę okienną. w pozostałych 16 mieszkaniach pozostaje do wymiany 20 okien. Okna te będą sukcesywnie wymieniane w miarę zgłaszanych potrzeb. Zakłada się że w latach 2019-2024 wymienione zostaną okna i drzwi / po 3 do 5 w każdym roku /. Nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali.

2. Budynek z mieszkaniami z najmem socjalnym Gminy jest budynkiem stosunkowo nowym, oddanym po przebudowie do eksploatacji w 2006r. Jego stan techniczny został określony jako zadowalający. Aby utrzymać jego stan techniczny na dotychczasowym poziomie. W latach 2019 -2024 przewiduje się :

- 1) wymianę oświetlenia na korytarzach na lampy z czujnikiem ruchu,
- 2) malowanie klatki schodowej i korytarzy,
- 3) rozdzielanie instalacji elektrycznej na indywidualną dla poszczególnych mieszkań,
- 4) remont łazienek i kuchni.

3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2019-2024zł

Zakres remontów i modernizacji	Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w ujęciu finansowym						
	Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wymiana okien i drzwi		5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	10 000
Instalacje elektryczne		5 000	80 000	10 000	5 000	10 000	5 000
Roboty malarskie i ogólnobudowlane		10 000	25 000	10 000	5 000	10 000	10 000
Instalacje wod-kan		5 000	5 000	5 000	5 000	10 000	5000
Ogółem		25 000	120 000	30 000	20 000	40 000	30 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2024.

§ 5. Gmina Ozimek jest właścicielem 66 lokali mieszkalnych. W latach 2019-2024, przewiduje się sprzedaż maksymalnie 16 mieszkań we wspólnotach w których gmina posiada tylko 1 mieszkanie Burmistrz Ozimka z dochodów ze sprzedaży mieszkań planuje stworzyć fundusz który będzie wkładem własnym przy budowie mieszkań na wynajem dla osób o niskich i średnich dochodach w ramach Narodowego Funduszu Mieszkaniowego z Funduszu Dopłat prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W funduszu tym możliwe są dopłaty do 60% kosztów Inwestycji :

- 1) 2019- 1
- 2) 2020- 2
- 3) 2021- 3
- 4) 2022- 3
- 5) 2023- 3
- 6) 2024- 4

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu za najem 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych najmem komunalnym oraz socjalnym ustala zarządzeniem Burmistrz Ozimka uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale. Aktualnie stawka bazowa wynosi 3,55 zł/m2. p.u.

2. Stawka bazowa ulega podwyższeniu lub obniżeniu przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników:

1) Położenie budynku.

	Mnożnik do stawki podstawowej
Strefa miejska centralna	1,0
Strefa miejska peryferyjna i strefa wiejska	0,9

Strefę miejską centralną stanowią budynki i lokale mieszkalne położone w granicach administracyjnych miasta Ozimka za wyjątkiem części miasta położonej po południowo-zachodniej stronie rzeki Małapanew, którą zalicza się do strefy 2.

W przypadku mieszkań położonych w budynkach z działką przydomową, stawkę czynszu podwyższa się o 20%.

2) Położenie lokalu w budynku i stopień nasłonecznienia.

	dobrze	złe
Suterena	0,8	0,75
Parter	1,00	0,9
I piętro	1,05	0,95
II piętro	1,00	0,90
III piętro	0,95	0,85
IV piętro lub poddasze /skosy/	0,9	0,80

W przypadku występowania w lokalu mieszkalnym tzw. „ślepej kuchni” obniża się wysokość czynszu o 5%, natomiast za brak lokatorskich pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń gospodarczych o 10 %.

3) Standard wyposażenia budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

	dobry	średni	zły
Budynek lub lokal mieszkalny wyposażony tylko w instalację elektryczną	1,0	0,95	0,9
Współczynniki zwiększające / podlegające zsumowaniu / za wyposażenie budynku lub lokalu mieszkalnego w:			
Instalację wodociągową / bez w.c. i łazienki /	0,20	0,15	0,10
w.c	0,20	0,15	0,10
łazienkę	0,20	0,15	0,10
Instalację centralnego ogrzewania	0,20	0,15	0,10
Instalację gazu przewodowego	0,10	0,05	
Instalację centralnej ciepłej wody	0,10	0,05	

a) Przy kwalifikacji stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych uwzględnia się między

innymi ich wiek oceniając jako:

- dobry, jeżeli nie przekracza 25 lat,
- średni, jeżeli nie przekracza 50 lat,
- zły, jeżeli przekracza 50 lat / i nie nastąpiła ich wymiana /, oraz ponadto: rodzaj materiału z jakiego są wykonane, awaryjność, stopień amortyzacji urządzeń, zakres opomiarowania.

4) Stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego.

Ocena stanu technicznego budynku lub lokalu mieszkalnego dokonuje się przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia i kwalifikuje się jako:

	współczynnik
dobry, jeżeli nie przekracza 15% zużycia	1,0
zadowolający, jeżeli nie przekracza 30% zużycia	0,9
średni, jeżeli nie przekracza 50 % zużycia	0,8
niezadowolający, jeżeli nie przekracza 70% zużycia	0,7
zły, jeżeli przekracza 70 % zużycia	0,6

5) Komfort cieplny budynku lub lokalu mieszkalnego .

W zależności od stanu ochrony cieplnej budynku lub lokalu mieszkalnego ustala się następujące współczynniki:

spełniające wymogi Polskiej Normy PN-EN ISO 6946:2008	1,00
nie spełniające wymogów Polskiej Normy PN-EN ISO 6946:2008	0,90

1. Ocenę i kwalifikację położenia, standardu wyposażenia, stanu technicznego oraz ochrony cieplnej budynku lub lokalu mieszkalnego dokonuje ich zarządca lub administrator.

2. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Wprowadza się obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne dla najemców o niskich dochodach:

- a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę.
- b) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, z wyjątkiem najemców lokali z najmem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Stawka najmu lokalu mieszkalnego stanowiąca własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali z najmem socjalnym.

5. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art.7 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / tj. Dz.U. z 07 czerwca 2019r. poz. 1182 i 1309 /.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

7. Obniżka czynszu może być stosowana jeżeli wysokość stawki czynszu najmu w zasobie gminnym przekroczy wartość 3% kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszanych przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

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 poszczególnych latach.

§ 7. 1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Ozimka.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu lokali,

- 2) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
 - 3) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
 - 5) podejmowaniu czynności wpostępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach,
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024.

§ 8. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej dzieli się na następujące rodzaje:

- a) czynsze mieszkaniowe,
- b) inne środki z budżetu Gminy,
- c) sprzedaż lokali

2. Poniżej w tabeli przedstawiono planowane wpływy będące źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 / w tys. zł /.

L.p.	Czynsze mieszkaniowe	Sprzedaż lokali	Środki z budżetu	Razem
2019	430	50	20	500
2020	430	100	20	550
2021	433	150	20	603
2022	433	150	20	603
2023	435	150	20	605
2024	435	200	20	655
Razem				3 516

Czynsze mieszkalne przyjęto wg naliczeń przewidywanych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów.

L.p.	Koszty eksploatacji i bieżącej (w tys. zł)	Koszty remontów (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi (w tys. zł)	Koszty modernizacji i (w tys. zł)	Inwestycje (w tys. zł)	Dotacje do lokali socj. wynajm od innych jednostek (w tys. zł)	Razem (w tys. zł)
2019	20	25	48	0	0	30	123
2020	20	120	48	0	300	30	518
2021	20	30	48	0	0	30	128
2022	20	20	48	0	0	30	118
2023	20	40	48	0	100	30	238
2024	20	30	48	0	3000	30	3128
Razem							6253

Rozdział 8.

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

Oprócz wyżej opisanych zasobów mieszkaniowych Gminy, zasoby mieszkaniowe przeznaczone na wynajem posiada Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniewie, w której Gmina Ozimek jest jedynym udziałowcem 8 budynków, 204 mieszkania

6 852,50 m² p.u. Gmina Ozimek razem z Opolską Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w Opolu podjęła działania w celu wybudowania w Ozimku budynku mieszkalnego.

Planujemy że od roku 2022 i latach następnych gmina nabędzie prawo do najmu co najmniej 19 lokali mieszkalnych będących własnością Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” Działanie to zostało ujęte w rozdziale I ust.2 pkt.2 Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2019-2024 tabela B. Przewiduje się sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych we wspólnotach w których gmina posiada 1 mieszkanie. To rozwiązanie pozwoli na stworzenie funduszu budowy nowego budynku komunalnego. Dlatego w celu poprawy i powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się w nowo tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ozimka wyznaczenie dwóch terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Takie rozwiązanie daje możliwość wybudowania następnych budynków. W zależności od potrzeb budynki będą tak projektowane żeby zwiększyć dostępność dla ludzi starszych, którzy wyrażają chęć zwalniania większych mieszkań komunalnych na rzecz małych, zaspokajających ich obecne potrzeby. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, oraz obniżeniu kosztów eksploatacji, planuje się modernizację sieci NN w budynku z mieszkaniami z najmem socjalnym, polegającą na indywidualnym olicznikowaniu poszczególnych mieszkań socjalnych. Działanie to ma na celu przeniesienie kosztów energii na właścicieli lokali.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / tj. Dz.U. z 07 czerwca 2019r. poz. 1182 i 1309 /, Rada Miejska uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust.2 powyższej ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

z up. Burmistrza Ozimka

Zbigniew Kowalczyk
Zastępca Burmistrza