

**UCHWAŁA NR XXX/ 273 /13
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 25 marca 2013 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ozimek na lata 2013-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218, z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz.777, Nr 21 poz.113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz.567 i z 2013 r. poz. 153/, oraz art.21 ust.1 pkt 1 i 2 i ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86,poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224 poz. 1342, z 2012 r. poz. 951/ Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ozimek na lata 2013-2017 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Uchyła się uchwałę Nr XVIII/149/08 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ozimek na lata 2008-2012 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 26 poz. 953 z dnia 15.04.2008 r.).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Ozimku


Joachim Wiesbach

I.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
I.1 LOKALE MIESZKALNE GMINY 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.SIEĆKAN.SZAM.			
1.	ul. Opolska 10 WM	2										
		1	2	35,87	35,87		X	----	X	----	zadawal.	
		1	12	51,60	51,60							
2.	ul. Opolska 12 WM	1	2	35,87	35,87		X	----	X	----	zadawal.	
		1										
3.	ul. XX - Lecia 3 WM	2										
		1	9	47,05	47,05		X	----	X	----	zadawal.	
		1	24	52,56	52,56							
4.	ul. Dzierżona 1 WM	9										
		3	8,13,19	36,40	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		X	----	X	----	zadawal.	
		1	16	48,90	48,90							
6.	ul. Dzierżona 3 WM	4										
		1	19	36,40	36,40		X	----	X	----	zadawal.	
		3	1,23,26	47,96	143,88							

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.SIEĆKAN.SZAM.			
7.	<i>ul. Dzierżona 4C WM</i>	1 1	15	53,84	53,84 53,84	----	X	X	X	----	zadawal.	
8.	<i>ul. Dzierżona 5 WM</i>	4 2 2	13,16 7,26	36,40 47,96	72,80 95,92 168,72	----	X	----	X	----	zadawal.	
9.	<i>ul. 22 - Lipca 1 WM</i>	4 2 1 1	4,27 20 10	34,63 44,51 48,02	69,26 44,51 48,02 161,79	----	X	----	X	----	zadawal.	
10.	<i>ul. 22 - Lipca 2 WM</i>	6 5 1	6,14,17,18,21 11	47,18 63,54	235,90 63,54 299,44	----	X	----	X	----	zadawal.	
11.	<i>ul. 22 - Lipca 3 WM</i>	2 1 1	1 8	34,63 44,51	34,63 44,51 79,14	----	X	----	X	----	zadawal.	
12.	<i>ul. 22 - Lipca 5 WM</i>	4 1 2 1	18 4,7 11	47,18 47,96 63,54	47,18 95,92 63,54 206,64	----	X	----	X	----	zadawal.	

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.SIEĆKAN.SZAM.			
13.	<i>ul. 22 - Lipca 6 WM</i>	4										
		1	16	36,40	36,40							
		2	12,18	47,18	94,36		X	----	X	----	----	zadawal.
		1	7	47,96	178,72							
14.	<i>ul. 22 - Lipca 7 WM</i>	I										
		1	5	36,40	36,40							zadawal.
15.	<i>ul. 22 - Lipca 9 WM</i>	I										
		1	2	36,40	36,40							zadawal.
16.	<i>ul. Powst. Śl. I WM</i>	I										
		1	10	38,28	38,28							zadawal.
17.	<i>ul. Powst. Śl. 7 WM</i>	I										
		1	12	50,30	50,30							dobry
18.	<i>ul. Powst. Śl. 13 WM</i>	I										
		1	30	47,66	47,66							średni
19.	<i>ul. Powst. Śl. 15 WM</i>	2										
		1	16	36,40	36,40							
		1	12	47,18	47,18	83,58		X	----	X	----	zadawal.
20.	<i>Jedlice ul. Feniks I WM</i>	I										
		1	4	49,53	49,53							zadawal.

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.SIEĆKAN.SZAM.		
21.	<i>Jedlice ul. Feniks 3 WM</i>	2	5	36,82	36,82	----	X	-----	X	-----	zadawal.
		1									
22.	<i>Jedlice ul. Feniks 5 WM</i>	2	11	36,82	36,82	-----	X	-----	X	-----	zadawal.
		1									
23.	<i>ul. Dworcowa 6 WM</i>	I	3	100,50	100,50	-----	-----	-----	-----	X	średni
		1									
24.	<i>Częstochowska 1 WM</i>	I	11	37,20	37,20	-----	X	-----	X	-----	średni
		1									
25.	<i>Dłuskiego 25A WM</i>	I	14	28,10	28,10	-----	X	-----	X	-----	zadawal.
		1									
26.	<i>Dłuskiego 1 WM</i>	I	2	34,00	34,00	-----	X	-----	X	-----	zadawal.
		1									
27.	<i>Mickiewicza 7 WM</i>	I	2	55,30	55,30	-----	-----	-----	X	-----	średni
		1									
28.	<i>Mickiewicza 4 WM</i>	I	4	54,70	54,70	-----	X	-----	X	-----	średni
		1									

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.SIEĆ			KAN.SZAM.
29.	<i>1-go Maja 3 WM</i>	1 1	14	33,00	33,00	----	X	----	X	----	zadawal.	
Razem ilość mieszkań						63	mieszkań		2839,39 m² p.u.			

I.2 LOKALE MIESZKALNE STANOWIĄCE WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY

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.SIEĆ			KAN.SZAM.
1	<i>Krasiejów ul. Seufsta 2</i>	1 1	1	76,53	76,53	----	----	----	----	X	średni	mieszkanie w przedszk.
2	<i>Antoniów ul. Powst. Śl.52</i>	1 1	1	67,92	67,92	----	----	----	X	----	średni	mieszkanie w remizie
Razem ilość mieszkań						2	mieszkań		144,45 m² p.u.			

I.3 LOKALE SOCJALNE GMINY

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.SIEĆKAN.SZAM.		
I	Ozimek Dworcowa 10b	25									
	2najemców	1	1	29,06	29,06						
		1	2,2a	7,68	15,36						
		1	3	56,27	56,27						
		1	4	41,81	41,81						
		1	5	25,87	25,87						
		1	6	13,92	13,92						
		1	7	28,87	28,87						
		1	8	15,15	15,15						
		1	9	13,90	13,90						
		1	9A	12,20	12,20						
		1	10A	14,26	14,26						
		1	10B	27,35	27,35						
		1	10C	7,48	7,48						
		1	11	13,39	13,39						
		1	12	26,11	26,11						
	2najemców	1	13,13a	6,37	12,74						
	2najemców	1	14,14a	7,71	15,42						
	2najemców	1	15,15a	6,28	12,56						
	2najemców	1	16A	28,64	28,64						
	2najemców	1	16B,16b	6,20	12,40						
		1	16C	15,00	15,00						
		1	17	13,78	13,78						
		1	18	12,26	12,26						
		1	19	24,31	24,31						
	2najemców	1	20,20a	7,98	15,96						
					504,07						
							X	X	X	X	zadawal.

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		
				m ²	m ²	GAZ	CO	CCW	KAN.SIEĆ	KAN.SZAM.			
Razem ilość mieszkań 25 mieszkań						504,07m² p.u.							

Ponadto Gmina wynajmuje niżej wymienione lok. socjalne od PGKiM Sp. z o.o. w Antoniovic:

1.	Krasiejów ul. Sporacka 9	1	2	54,00							
2.	Krasiejów ul. Sporacka 9	1	5	29,91							
3.	Krasiejów ul. Sporacka 29	1	2	36,31							
4.	Krasiejów ul. Sporacka 29	1	5	36,31							
5.	Krasiejów ul. Sporacka 29	1	7	28,78							
6.	Szczedrzyk ul. Ozimska 8	1	4	28,24							
7.	Jedlice ul. Feniks 9	1	2	28,00							
8.	Jedlice ul. Feniks 9	1	3	30,30							
9.	Jedlice ul. Feniks 10	1	3	39,40							
10.	Grodzic ul. Tartaczna 23	1	2	47,71							
11.	Biestrzynik ul. Leśna 5	1	2	34,40							

Razem ilość mieszkań II 393,36 m² p.u.

II.1 Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2013-2017.

A. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2012	2	2	144,45
2	2013	2	2	144,45
3	2014	2	2	144,45
4	2015	2	2	144,45
5	2016	2	2	144,45
6	2017	2	2	144,45

B. Lokale mieszkalne Gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2012	28	63	2 839,39
2	2013	27	60	2 700,00
3	2014	27	60	2 700,00
4	2015	27	58	2 610,00
5	2016	26	55	2 500,00
6	2017	26	55	2 500,00

C. Lokale socjalne

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2012	1	25	504,06
2	2013	1	25	504,06
3	2014	1	25	504,06
4	2015	2	70	1 180
5	2016	2	70	1 180
6	2017	2	70	1 180

Zakłada się powiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez adaptacje w roku 2014 budynku przy ul. Kolejowej 1 (były budynek centrali telefonicznej Huty Małapanew) – 45 mieszkań, ok. 675 m² p.u.).

II.2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

W związku z faktem, że mieszkania gminy są położone wyłącznie (poza bud. Socjalnym) w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe nie opracowano prognozy stanu technicznego zasobów. Wszelkie remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych zależą wyłącznie od decyzji tych wspólnot. Gmina jako udziałowiec wnosi comiesięczne środki na fundusze remontowe wspólnot w wysokości uchwalonej przez te wspólnoty.

Stan techniczny budynków wspólnot jest w większości zadawalający lub średni i ulega systematycznej poprawie.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy.

Z powodów opisanych wyżej nie analizowano szczegółowo potrzeb remontowo-modernizacyjnych. W planie modernizacji (inwestycji) ujęto jedynie adaptację bud. usługowego na bud. mieszkań socjalnych. W planie wydatków (pkt. VIII) uwzględniono dodatkowo koszty remontów w budynkach socjalnych oraz niewielkich remontów w lokalach Gminy niefinansowanych z funduszy remontowych wspólnot (np. wymiana okien, ew. remont mieszkań odzyskanych przed nowym zasiedleniem)

Plan remontów i modernizacji oraz koszty w poszczególnych latach (tys. zł.)

Lp.	Obiekt	Wyszczególnienie robót	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Budynek po centrali telefonicznej Huty Małapanew	Adaptacja budynku usługowego na budynek mieszkań socjalnych	50	1 200	50	10	10
	RAZEM		50	1 200	50	10	10

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017.

Zakłada się sprzedaż jedynie 3 mieszkań w 2013r (złożono takie wnioski) dotychczasowym najemcom.

Ponadto po oddaniu do eksploatacji w 2014r drugiego budynku socjalnego zaplanowano na lata 2015-16 sprzedaż 5-ciu mieszkań odzyskanych w wyniku eksmisji w drodze przetargu.

Planowana sprzedaż

Rok	ilość lokali	p.użytk. (m ²)	wartość (w tys. zł)
2013	3	135,00	170
2014	0	0	0
2015	2	90	160
2016	3	135	230
2017	0	0	0

V. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę bazową czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz socjalnych ustala Burmistrz uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale. Aktualnie stawka bazowa wynosi 2,80 zł/m² p.u.
2. Stawka bazowa ulega podwyższeniu lub obniżeniu przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników:

A. Płożenie budynku

Mnożnik do stawki podstawowej

- 1) Strefa miejska centralna 1,0
- 2) Strefa miejska peryferyjna i strefa wiejska 0,9.

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

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

B. Położenie lokalu w budynku i stopień nasłonecznienia.

	Nasłonecznienie	
	<i>dobrze</i>	<i>złe</i>
1) Suterena	0,80	0,75
2) Parter	1,00	0,90
3) I piętro	1,05	0,95
4) II piętro	1,00	0,90
5) III piętro	0,95	0,85
6) IV piętro lub poddasze (skosy)	0,90	0,80

W przypadku występowania w lokalu mieszkalnym tzw. „ślepej kuchni” udziela się bonifikaty w wysokości 5 %, natomiast za brak lokatorskich pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń gospodarczych, w wysokości 10 %.

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

	<i>dobry</i>	<i>średni</i>	<i>zły</i>
1) Budynek lub lokal mieszkalny wyposażony tylko w instalację elektryczną	1,0	0,95	0,90
2) Współczynniki zwiększające (podlegające zsumowaniu) za wyposażenie budynku lub lokalu mieszkalnego w:			
2.1 instalację wodociagową (bez w.c. i łazienki)	0,20	0,15	0,10
2.2 w.c.	0,20	0,15	0,10
2.3 łazienkę	0,20	0,15	0,10
2.4 instalację centralnego ogrzewania	0,20	0,15	0,10
2.5 instalację gazu przewodowego	0,10	0,05	
2.6 instalację centralnej ciepłej wody	0,10	0,05	
3) Przy kwalifikacji stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych uwzględnia się między innymi ich wiek oceniając jako:			
3.1. dobry, jeżeli nie przekracza 15 lat,			
3.2. średni, jeżeli nie przekracza 30 lat,			
3.3. zły, jeżeli przekracza 30 lat /i nie nastąpiła ich wymiana/ oraz ponadto: rodzaj materiału z jakiego są wykonane, awaryjność, stopień amortyzacji urządzeń, zakres opomiarowania.			

D. Stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego .

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

	współczynnik
1) dobry, jeżeli nie przekracza 15 % zużycia	1,0
2) zadawalający, jeżeli nie przekracza 30 % zużycia	0,9
3) średni, jeżeli nie przekracza 50 % zużycia	0,8
4) niezadawalający, jeżeli nie przekracza 70 % zużycia	0,7
5) zły, jeżeli przekracza 70 % zużycia	0,6

E. Komfort cieplny budynku lub lokalu mieszkalnego.

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

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

3. Oceny i kwalifikacji położenia, standardu wyposażenia, stanu technicznego oraz ochrony cieplnej budynku lub lokalu mieszkalnego dokonują ich zarządca lub administrator.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

1. Zarząd lokalami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i budynkami będącymi w całości własnością Gminy sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniewie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie (administrowanie).
2. Zarząd budynkami wspólnot mieszkaniowych, jest sprawowany zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 1994r o własności lokali.
3. Burmistrz Ozimka udzieli wytypowanym pracownikom PGKiM Sp. z o.o. stosownych pełnomocnictw do reprezentowania interesów Gminy przy podejmowaniu uchwał na forum wspólnot, w których Gmina posiada udziały.
4. W oparciu o uchwalony budżet Gminy sporządzany będzie corocznie aneks do umowy, o której mowa w ust. 1, określający między innymi wysokość wynagrodzenia za zarządzanie (administrowanie) oraz roczny plan remontów i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Gminy.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017.

Źródła finansowania dzieli się na następujące rodzaje:

- a) czynsze mieszkaniowe
- b) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych

c) inne środki z budżetu Gminy (dopłaty).

Poniżej w tabeli przedstawiono planowane wpływy będące źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 (w tys.zł).

L.p.	Czynsze mieszkaniowe	Sprzedaż lokali	Dopłaty z budżetu	Razem
2013	100	170	-	270
2014	105	0	1 100	1 205
2015	100	160	-	260
2016	95	230	-	325
2017	95	0	25	120
			Razem	2 180

Czynsze mieszkalne przyjęto wg naliczeń przewidywanych.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów.

L.p.	Koszty eksploatacji bieżącej	Koszty funduszu remont. we wspólnotach	Dotacje do lokali socj. wynajmowanych od innych jednostek	Koszty inwestycji i innych remontów	Razem
2013	43	57	10	50	160
2014	45	55	10	1 095	1 205
2015	45	50	10	50	155
2016	50	50	10	10	120
2017	50	50	10	10	120
				Razem	1 760

IX. 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 Antoniowie, w której Gmina Ozimek jest jedynym udziałowcem (9 budynków, 205 mieszkań, 6 795 m² p.u.)

W latach 2013-2017 w/w Spółka przewiduje wybudowanie 1 nowego budynku z 10 mieszkaniami, z których część będzie przeznaczona do sprzedaży natomiast część na wynajem oraz adaptację poddasza w budynku przy ul. Feniks 10 w Jedlicach na 2 mieszkania.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ozimku
Joachim Mesbach

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OZIMEK

1. Postanowienia wstępne

- 1) Zasady regulują tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ustalają sposób i kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu.
- 2) Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
- 3) Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym lokale socjalne są wynajmowane przede wszystkim osobom spełniającym następujące warunki :
 - a) posiadającym niskie dochody o których mowa w pkt 2 ppkt 2.1 i 2.2.
 - b) nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
 - c) posiadającym ostatnie stałe miejsce zamieszkania na terenie Gminy Ozimek.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

- 1) Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu nie przekracza :
 - a) 150% najniższej emerytury w rodzinach wieloosobowych,
 - b) 250% najniższej emerytury dla osób samotnych.

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia się dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.

Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tą osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stałe z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

- 2) Lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu nie przekracza :
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 50% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza od 10 m².

- 1) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które :

- a) mają złe warunki mieszkaniowe i są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Ozimek przez okres co najmniej 5 lat,
- b) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych,
- c) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądu tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego
- d) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonają z własnych środków remont kapitalny mieszkania wytypowanego do takiego remontu przez Burmistrza Ozimka,
- e) najemcom mieszkań gminnych zamieniających mieszkanie na mniejsze,
- f) podjęły zatrudnienie na terenie Gminy Ozimek na stanowiskach deficytowych; określenie takich stanowisk należy do Burmistrza Ozimka.

2) Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom :

- a) najemcom mieszkań gminnych o niskim standardzie w zamian za lokal dotąd zajmowany pozostawiony Gminie do zasiedlenia,
- b) pozostałym w lokalu po opuszczonym przez dotychczasowego najemcę jeżeli któryś z nich jest pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub osobą wobec, której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym i nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy,
- c) mieszkającym bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych jeżeli spełniają łącznie następujące warunki :
 - uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania ze bezumowne korzystanie z lokalu),
 - mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3) Lokale mieszkalne o niskim standardzie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

Lokale socjalne przyznawane będą na czas oznaczony – 1 roku od dnia podpisania umowy najmu z możliwością jej przedłużenia na kolejne okresy, jeżeli najemca znajduje się nadal w trudnej sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy najmu.

4) Lokal socjalny przysługuje osobom, które uzyskały średni dochód brutto o którym mowa w punkcie 2.2 oraz gdy :

- a) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
- b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

4. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

- 1) Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.
- 2) Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.
- 3) Odmowa udzielenia zgody na zawarcie najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku, gdy :
 - a) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe a zamiana mieszkania może spowodować ich zwiększenie,
 - b) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie najmowanego mieszkania.

5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

- 1) Wnioski o najem lokali (w tym również socjalnych) są przyjmowane, rejestrowane i rozpatrywane w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami PGKiM Sp. z o.o. w Ozimku przy ul. Słowackiego 1.
- 2) We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest podać :
 - a) dane meldunkowe,
 - b) dane o zajmowanym dotychczas mieszkaniu,

- c) dane o dochodach rodzinnych,
 - d) imiona i nazwiska wszystkich osób z gospodarstwa domowego,
 - e) oświadczenie, że nie są głównymi najemcami lokali mieszkalnych jak również nie są właścicielami lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych.
- 3) PGKiM sporządza i aktualizuje listę osób oczekujących wg kolejności składania wniosków.
 - 4) Wnioski o najem lokali wymagają podtrzymania i aktualizacji w okresach nie dłuższych niż 2 lata; w przeciwnym wypadku wnioski nie będą przedmiotem dalszego rozpatrywania.
 - 5) Wnioski osób, które 3-krotnie odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego jej lokalu i odpowiedniego do ilości osób mających we wskazanym lokalu zamieszkać, będą usuwane z listy oczekujących.

6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

- 1) Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 3 lat poprzedzających datę opuszczenia przez niego lokalu.
- 2) Nie mogą uzyskać umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części oraz których dochód przekracza kryterium określone w pkt 2 niniejszych zasad.
- 3) Przepisy pkt 6.1 i 6.2 stosuje się także do osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

- 1) Prawo do lokali mieszkalnych, których powierzchnia przekracza 80 m² mają osoby nie posiadające tytułu do innego lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
- 2) Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są oddawane w najem rodzinom wieloosobowym składającym się co najmniej z 5 osób na warunkach określonych w niniejszych zasadach.

8. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza (administruje), uwzględniając powyższe zasady, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniowie.

Decyzję o zawarciu umowy najmu dla mieszkania gminnego podejmuje Burmistrz Ozimka.

Administrujące zasobem mieszkaniowym PGKiM Sp. z o.o. przedkłada Burmistrzowi wykaz osób, którym w pierwszej kolejności przysługuje prawo zawarcia umowy najmu.

Prezes Zarządu PGKiM Sp. z o.o. ustali i wywiesi w widocznym miejscu informację o dniu i godzinie comiesięcznego przyjmowania stron w sprawach związanych ze skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W przyjmowaniu stron mogą uczestniczyć członkowie Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Radę Miejską.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza (administruje), uwzględniając zasady zawarte w niniejszym opracowaniu, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniowie k/Ozimka.
2. Wniosek o najem lokalu może złożyć osoba, która jest zameldowana na terenie Gminy Ozimek na pobyt stały min. 5 lat lub też podjęła pracę na terenie Gminy i posiada umowę o pracę na czas nieokreślony.
3. Wnioski o najem lokali (w tym również socjalnych) są przyjmowane; rejestrowane i rozpatrywane w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami PGKiM Sp. z o.o. w Ozimku przy ul. Słowackiego 1.
4. Wnioski o najem lokali wymagają podtrzymania i aktualizacji w okresach nie dłuższych niż 2 lata; w przeciwnym wypadku wnioski będą złożone do archiwum i nie będą przedmiotem dalszego rozpatrywania.
5. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Prezes PGKiM Sp. z o.o. po uprzednim jej uzgodnieniu z Burmistrzem. Dokonując tego uzgodnienia Prezes PGKiM winien przedłożyć opinię komisji, o której mowa w ust. 11.

6. Prezes Zarządu PGKiM Sp. z o.o. ustali i wywiesi w widocznym miejscu informację o dniu i godzinie comiesięcznego przyjmowania stron w sprawach związanych ze skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W przyjmowaniu stron mogą uczestniczyć członkowie komisji, o której mowa w ust. 11.

7. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ... lub orzeczenia sądowego,
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) podjęły zatrudnienie na terenie Gminy Ozimek na stanowiskach deficytowych; określenie takich stanowisk będzie każdorazowo należało do Burmistrza Ozimka.
- 4) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych tzn. zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 5) osiągają dochód na 1 osobę nie wyższy niż 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

8. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 3) osiągają średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub 50 % w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

9. Ustala się warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- a) obowiązek spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z czynszu najmu i pozostałych opłat mieszkaniowych przez obie strony dokonujące zamiany,
- b) wykazanie przez osobę, która ma być najemcą większego (droższego) mieszkania, że posiada dochody pozwalające pokryć wszelkie opłaty mieszkaniowe przypadające na to mieszkanie oraz że w przeszłości systematycznie się z tego obowiązku wywiązywała,
- c) nie można dokonywać zamiany w przypadku gdy jedno z mieszkań jest podnajęte.

10. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały osoby, które zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ... nie mogą wstąpić w najem tego lokalu, wówczas wynajmujący, uwzględniając aktualne potrzeby wynikające z ewidencjonowanych wniosków o najem mieszkania, może zawrzeć z daną osobą umowę najmu bądź też dokonać jej eksmisji.

11. Rada Gminy powołuje 3-osobową komisję w celu poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych kontroli społecznej. Kadencja komisji trwa 4 lata.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ozimku
Joachim Mesbach