

UCHWAŁA Nr XL/271/01
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 3 grudnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002 do 2006 r. oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. 13 poz.74 , Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679 , Nr 107 poz.686, Nr 113 poz. 734 , Nr 123 poz.775 , z 1998 r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126, z 2000 r. Nr 26 poz.306, Nr 48 poz. 552 , Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009 , Nr 95 poz. 1041, 2001 r. Nr 45 poz.497, Nr 89 poz. 971 / oraz art.21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / Dz. U. Nr 70 poz. 733 / Rada Miejska w Ozimku u c h w a ł a , c o n a s t ę p u j e :

§ 1

Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002 – 2006 w brzmieniu ustalonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu ustalonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta.

§ 4

Traci moc uchwała Nr V / 51 / 94 z dnia 28 listopada 1994 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz określenia stawki czynszu za wynajem lokali socjalnych i uchwała Nr V / 52 / 94 z dnia 28 listopada 1994 r. w sprawie ustalenia wysokości czynszu regulowanego, obowiązującego najemców lokali w mieszkaniowych zasobach gminy, stanowiących własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych wraz ze zmianami do tych uchwał.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 lutego 2002 r..

§6

Uchwała podlega także ogłoszeniu poprzez jej rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta oraz opublikowaniu w miejscowej prasie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Werner KLIMEK

Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Ozimku Nr XL/271/01
z dnia 03 grudnia 2001 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OZIMEK na
lata 2002-2006**

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
w latach 2002-2006 składa się z następujących części:

- I. Opis stanu istniejącego.
- II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.
- III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.
- IV. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach (lata 2002-2005).
- V. Zasady polityki czynszowej
- VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów
- IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Lp.	Adres Budynku	Ilość mieszk.	Numer mieszkania	p.u./m ² mieszkania m ²	p.u./m ² mieszkań komunalnych m ²	Rodzaj wyposażenia poza en. elektr. i wodą	Stan Techniczny	Inne
						GAZ CO CCW KAN.SIEĆ KAN.SZAM.		
7	ul. Dzierżona 3 WM	18						
8			2,5,8,13,16,19,22,25	36,40	291,20			
3			6,12,18	47,18	141,54	X		niezadawal.
5			1,4,20,23,26	47,96	239,80			
2			10,11	63,54	127,08			
					799,62			
8	ul. Dzierżona 5 WM	5						
3			13,16,25	36,40	109,20	X		średni
2			7,26	47,96	95,92			
					205,12			
9	ul. Dzierżona 4C WM	9						
1			4	32,22	32,22			
1			14	33,93	33,93			
1			1	38,31	38,31			
1			2	38,52	38,52	X	X	dobry
2			8,13	39,00	78,00			
2			6,11	39,07	78,14			
1			12	39,36	39,36			
					338,48			
10	ul. Powst. Śl. 1 WM	5						
1			15	36,22	36,22			
1			2	36,68	36,68			
1			23	37,18	37,18			
1			10	38,28	38,28	X		średni
1			11	55,85	55,85			
					204,21			

Lp.	Adres Budynku	Ilość mieszk.	Numer mieszkania	p.u./m ² mieszkania	p.u./m ² mieszkań komunalnych	GAZ	CO	CCW	KAN.SIEĆ	KAN.SZAM	Stan Techniczny	Inne
11 ul. Powst. Śl. 5 WM												
		5										
		2	8,11	33,80	67,60							
		2	17,44	34,90	69,80	X			X			zadawal.
		1	28	45,00	45,00							
					182,40							
12 ul. Powst. Śl. 11 WM												
		4										
		2	5,26	36,91	73,82				X			
		2	6,25	47,05	94,10	X						niezadawal.
					167,92							
13 ul. Powst. Śl. 13 WM												
		8										
		2	19,23	29,40	58,80							
		1	18	33,62	33,62							
		2	1,9	44,16	88,32				X			niezadawal.
		2	27,30	47,66	95,32	X						
		1	21	64,38	64,38							
					340,44							
14 ul. Powst. Śl. 15 WM												
		3										
		1	16	36,40	36,40							
		1	12	47,18	47,18				X			niezadawal.
		1	10	63,54	63,54	X						
					147,12							
15 ul. 22 - Lipca 1 WM												
		5										
		3	4,24,27	34,63	103,89							
		1	17	36,55	36,55				X			niezadawal.
		1	20	44,51	44,51	X						
					184,95							

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.		
21	ul. 22 - Lipca 9 WM	4										
		4	2,19,22,25	36,40	145,6	----	X	----	X	----	średni	
					145,6							
22	ul. Korczaka 8 WM	2										
		1	11	63,40	63,40	X	X	X	X	----	dobry	
		1	2	78,70	78,70							
					142,10							
23	Ozimek	1										
	ul. Dworcowa 6 WM	1	3	100,50	100,50	----	----	----	----	X	średni	ogródek przydomowy
					100,50							
24	Szczedrzyk	9										
	ul. Feniks 1 WM	2	2,8	35,87	71,74							
		3	3,6,7	47,06	141,18							
		1	10	47,51	47,51	----	X	----	X	----	niezadawal.	
		1	1	49,00	49,00							
		1	9	49,04	49,04							
		1	4	49,53	49,53							
					408,00							
25	Szczedrzyk	11										
	ul. Feniks 3 (WM)	1	8	35,87	35,87							
		2	5,11	36,82	73,64							
		3	3,7,10	47,06	141,18	----	X	----	X	----	niezadawal.	
		1	6	47,51	47,51							
		2	1,9	49,04	98,08							
		2	4,12	49,53	99,06							
					495,34							

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.		
26 Szchedrzyk ul. Feniks 5 (WM)											
		9									
		1	11	36,82	36,82						Jedlice
		1	2	37,72	37,72						
		2	3,7	48,14	96,28	X					niezadawal.
		2	6,1	48,59	97,18						
		1	9	49,04	49,04						
		1	12	49,53	49,53						
		1	4	50,25	50,25						
				416,82							
27 ul. Dzierżona 1 (WM)											
		24									
		7	2,5,8,13,16,19,25	36,40	254,80						
		10	3,6,9,12,14,15,17,18,21,24	47,18	471,80				X		niezadawal.
		5	1,7,20,23,26	47,96	239,80						
		2	10,11	63,54	127,08						
				1093,48							
28 Szchedrzyk ul. Feniks 9 „Beatka„ (WM)											
		3									
		1	3	27,00	27,00						Jedlice
		1	2	28,00	28,00	X					ogródek przydomowy
		1	1	61,00	61,00					X	niezadawal. przydomowy
				116,00							
29 Dylaki ul. Fabryczna 10 (WM)											
		1									
		1	1	48,00	48,00					X	ogródek przydomowy
				48,00							
Razem Ilość Mieszkań		189	mieszkań	8367,48 m² p.u.							

6 ul. Słowackiego 1A

110

2,3,4,5,14,15,
 22,23,24,25,2
 6,27,102,103,
 104,105,114,1
 15,122,123,12
 4,125,126,127
 ,202,203,204,
 205,214,215,2
 22,223,224,22
 60 5,226,227,302
 ,303,304,305,
 314,315,322,3
 23,324,325,32
 6,327,402,403
 ,404,405,414,
 415,422,423,4
 24,425,426,42
 7
 7,8,9,10,11,12
 ,13,20,107,10
 8,109,110,111
 ,112,113,120,
 207,208,209,2
 40 10,211,212,21
 3,220,307,308,
 ,309,310,311,
 312,313,320,4
 07,408,409,41
 0,411,412,413,
 ,420,
 6,21,106,121,
 10 206,221,306,3
 21,406,421

15,10

906,00

X

X

X

19,30

772,00

X

X

X

50,70

507,00

X

X

X

2185,00

budunek
niezadawal.
hotelowy

7 ul. Słowackiego 1B

80

1,2,3,4,6,7,8,9
 ,10,11,12,13,1
 4,15,16,101,1
 02,103,104,10
 6,107,108,109
 ,110,111,112,
 113,114,115,1
 16,201,202,20
 3,204,206,207
 75 ,208,209,210,
 211,212,213,2
 14,215,216,30
 1,302,303,304
 ,306,307,308,
 309,310,311,3
 12,313,314,31
 5,316,401,402
 ,403,404,406,
 407,
 408,409,410,4
 11,412,413,41
 4,415,416
 5,105,205,305
 ,405

36,00

2700,00

X

X

X

X

niezadawal.

budynek
rotacyjny

25,00

125,00

2825,00

Razem Ilość Mieszkań

198 mieszkań

5577,96 m² p.u.

6	Szczedrzyk ul. Ozimska 8	4								
	Lokal socjalny	1	4	28,24	28,24	---	---	---	---	X
	Lokal socjalny	1	1	47,36	47,36	---	---	---	---	
	Lokal socjalny	1	2	62,77	62,77	---	---	---	---	
	Lokal socjalny	1	3	78,39	78,39	---	---	---	---	
					216,76					
7	Biestrzynnik ul. Leśna 5	2								
	Lokal socjalny	1	2	34,40	34,40	---	---	---	---	X
	Lokal socjalny	1	1	71,90	71,90	---	---	---	---	
					106,30					
8	Mnichus ul. Leśna 8	1								
	Lokal socjalny	1	1	60,90	60,90	---	---	---	---	X
					60,90					
	Razem ilość mieszkań w tym lok. aktualnie wynajmow. jako socjalne	18	mieszkań		1021,83	m^2	p.u.			
		10	mieszkań		453,16	m^2	p.u.			

Ponadto Gmina wynajmuje niżej wymienione lok. socj. od PGKIM Sp. z o.o. w Antoniewie:

1	Krasiejów Cegielniana 38	1	3	65,80
2	Krasiejów Spóracka 9	1	2	54,00
3	Krasiejów Spóracka 9	1	6a	16,00
4	Krasiejów Spóracka 29	1	7	27,60

Razem ilość mieszkań **4** **163,40** m^2 **p.u.**

II.1 Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2002-2006.

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2001	7	198	5.577,96
2	2002	6	195	5.381,46
3	2003	5	190	5.226,41
4	2004	5	185	5.226,41
5	2005	3	180	5.226,41
6	2006	2	175	5.226,41

Lokale mieszkalne Gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2001	29	189	8.367,48
2	2002	26	158	7.105,77
3	2003	24	138	6.291,25
4	2004	23	116	5.593,81
5	2005	22	90	4.402,49
6	2006	19	54	2.906,63

Lokale socjalne

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2001	8	10	453,16
2	2002	7	9	376,58
3	2003	8	17	631,58
4	2004	10	23	886,58
5	2005	10	25	962,42
6	2006	10	25	962,42

Zakłada się powiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez adaptacje w roku 2003 budynku przy ul. Słowackiego 18 (po ZBO – 5 mieszkań, 155 m² p.u.) i w Mnichusie przy ul. Leśnej 5 (pozostała część szkoły - 3 mieszkania, 100 m² p.u.) oraz w roku 2004 przejęcie i adaptację budynków apteki i zaplecza budowy przy ul. Częstochowskiej 31 (od SP ZOZ – 6 mieszkań, 255 m² p.u.). W 2002 r. przewidziano wyburzenie budynku w Szczedrzyku (Jedlice) przy ul. Feniks 7.

II.2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Prognozę opracowano tylko dla budynków będących wyłączną własnością Gminy, zmiana stanu technicznego mieszkań Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest uzależniona od decyzji tych wspólnot i nie jest przedmiotem niniejszej analizy.

W podstawowym zasobie mieszkaniowym Gminy zlokalizowanym w budynkach przy ul. Słowackiego 1 A i B przewiduje się w latach 2002-2006 sukcesywną modernizację lokali polegającą na:

- częściowej wymianie lub uszczelnieniu instalacji wod-kan.,
- wymianie grzejników panelowych na żebrowe lub inne, wymianie zaworów CO przy grzejnikach na termostatyczne,
- modernizacji instalacji elektrycznych.

W w/w budynkach niezbędna będzie również wymiana pokrycia dachowego oraz wymiana posadzek w pomieszczeniach komunikacyjnych. Inne działania dotyczące zmian dostępu do budynków, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz generalnej przebudowy części hotelowej (1A) opisano w pkt. IX.

W zasobach mieszkań socjalnych Gminy zlokalizowanych poza terenem m. Ozimka, przewiduje się bieżące naprawy instalacji wewnętrznych, dachów i elewacji jedynie w zakresie pozwalającym utrzymać budynek w stanie niepogorszonym.

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

Poniżej w tabeli przedstawiono zestawienie niezbędnych remontów oraz modernizacji jakie w zasobie mieszkaniowym Gminy planuje się wykonać w pięcioletce 2002-2006. W związku z znacznym niedoborem mieszkań socjalnych (brak możliwości realizacji wyroków eksmisyjnych) przewiduje się zwiększenie ich ilości poprzez adaptację istniejących na terenie Gminy obiektów o innym dotychczasowym przeznaczeniu. W latach 2004-2006 przewidziano rozpoczęcie przebudowy pojedynczych pokoi hotelowych na małe mieszkania (pokój, kuchnia, łazienka).

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

Lp.	Obiekt	Wyszczególnienie robót	2002	2003	2004	2005	2006
1.		Naprawa dachów, remont instalacji wewnętrznych	130	-	-	-	-
2.		Remont podłóg pomieszczeń komunikacyjnych, wymiana części grzejników panelowych na żebrowe lub inne oraz zaworów	-	110	-	-	-
3.	Budynek 1A i 1B ul. Słowackiego	Remont instalacji wod-kon., wymiana pozostałej części grzejników panelowych oraz zaworów	-	-	120	-	-
4.		Roboty związane z przywróceniem wejść głównych do budynków, wykonanie wyjść ewakuacyjnych	-	-	-	180	100
5.		Przebudowa pomieszczeń w budynku 1A (łączenie lokali), dostosowanie inst. elektr. do możliwości indywidualnego opomiarowania	-	-	20	40	160
6.	Budynek mieszk. Szczedrzyk ul. Feniks 10	Remont pokrycia dachowego z dachówki, naprawa kominów, naprawa tynków, remonty bieżące	40	2	2	3	3
7.	Budynek mieszk. Grodzic ul. Tartaczna 5	Naprawa pokrycia dachowego z papy i obróbek blacharskich, uzupełnienie tynków, remonty bieżące	8	1	1	2	2
8.	Budynek mieszk. Grodzic ul. Tartaczna 9	Remont pokrycia dachowego (konserwacja), przebudowa kominów, naprawa tynków elewacji, remonty bieżące	6	1	1	2	2

9.	Budynek mieszk. Grodzicz ul. Tartaczna 11	Naprawa dachu z dachówki, naprawa kominów i ław kominarskich, remont schodów zewnętrznych, remonty bieżące	8	2	2	2	2	3
10.	Budynek mieszk. Szczedrzyk ul. Ozimska 8	Uszczelnienie dachu z dachówki, naprawa pokrycia papowego, remonty bieżące	5	2	2	2	2	3
11.	Budynek mieszk. Biestrzenik ul. Leśna 5	Naprawa pokrycia z dachówki, naprawa kominów, wymiana obróbek blacharskich, uzupełnienie tynków zewnętrznych	6	1	1	1	2	2
12.	Budynek mieszk. Mnichus ul. Leśna 5	Naprawa pokrycia z dachówki, wymiana obróbek blacharskich, adaptacja pomieszczeń szkolnych na lokale socjalne	3	50	1	1	1	2
13.	Budynek mieszk. Szczedrzyk ul. Feniks 7	Rozbiórka budynku wraz z zapleczem gospodarczym	40	-	-	-	-	-
14.	Budynek po ZBO Ozimek ul. Słowackiego 18	Adaptacja budynku na lokale socjalne	5	75	-	-	-	1
15.	Budynek po aptece szpitalnej Ozimek ul. Częstochowska 31	Adaptacja budynku na lokale socjalne	-	6	60	-	-	-
16.	Budynek po zapleczu budowy szpitala Ozimek ul. Częstochowska 31	Adaptacja budynku na lokale socjalne	-	5	80	-	-	-
	RAZEM		251	255	290	234	278	

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2002-2006.

Zakłada się objęcie docelową prywatyzacją wszystkich zasobów mieszkaniowych pozostających obecnie na władaniu Gminy przy czym mieszkania w zespole hotelowo-rotacyjnym przy ul. Słowackiego 1 będą sprzedawane dopiero po 2006 roku.

System preferencji przy sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom jest ujęty w Uchwale Nr XXII/138/96 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 stycznia 1996 r.

Planowana sprzedaż

Rok	ilość lokali	p.użytk. (m2)	wartość (w tys. zł)
2002	34	1458,2	300
2003	22	969,6	130
2004	22	697,4	105
2005	26	1191,3	160
2006	36	1495,9	200

V. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę bazową czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz socjalnych ustala Zarząd Gminy uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.
2. Stawka bazowa ulega podwyższeniu lub obniżeniu przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników:

A. Położenie 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. Ozimka 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>dobre</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 wodociągową (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 .

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

	<i>współczynnik</i>
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-91/B-02020	1,15
2) spełniające wymogi Polskiej Normy PN-82/B-02020	1,00
3) nie spełniające wymogów Polskiej Normy PN-82/B-02020.	0,85

- Oceny i kwalifikacji położenia, standardu wyposażenia, stanu technicznego raz ochrony cieplnej budynku lub lokalu mieszkalnego dokonują ich zarządca lub administrator.
- Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Zarząd Gminy ustala stawkę bazową czynszu na okres 1 roku.
4. W związku z tym, że dotychczas obowiązujące w Gminie Ozimek czynsze mieszkaniowe kształtują się średnio na poziomie ok. 1% wartości odtworzeniowej budynku na rok, Zarząd Gminny przy corocznym podwyższaniu czynszu będzie przyjmował wielkości maksymalne wynikające z zapisu §9 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

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 Antoniowie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie (administrowanie).
2. Zarząd budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada 50% lub więcej udziałów, sprawuje również PGKiM Sp. z o.o. w Antoniowie, pod warunkiem, że wspólnota w oparciu o art.23 ust.2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali, nie postanowi inaczej.
3. Zakłada się nie ingerowanie Gminy w sposób sprawowania zarządu we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada poniżej 50% udziałów.
4. Zarząd Gminy 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.
5. 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 2002-2006.

Źródła finansowania dzieli się na następujące rodzaje:

- a) czynsze mieszkaniowe
- b) czynsze z lokali użytkowych
- c) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych
- d) inne środki z budżetu Gminy (dopłaty).

Poniżej w tabeli przedstawiono planowane wpływy będące źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002-2006 (w tys.zł).

L.p.	Czynsze mieszkaniowe	Czynsze z lokali użytkowych	Sprzedaż lokali	Dopłaty Z budżetu	Razem
2002	138	40	300	-	478
2003	159	42	130	27	358
2004	173	44	105	82	404
2005	186	47	160	-	393
2006	199	50	200	-	449

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

L.p.	Koszty eksploatacji bieżącej	Koszty remontów i modernizacji	Dotacje do lokali socjalnych wynajmow. od innych jednostek	Razem
2002	99	251	3	353
2003	100	255	3	358
2004	111	290	3	404
2005	117	234	3	354
2006	130	278	3	401

Do kalkulacji wpływów (pkt VII) i kosztów (pkt VIII) przyjęto tylko mieszkania usytuowane w budynkach będących w całości własnością Gminy.

Przyjęto założenie, że opłaty eksploatacyjne, jakie Gmina będzie wносить od swoich udziałów do poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, będą w całości pokryte z opłat czynszowych najemców zamieszkujących mieszkania we wspólnotach.

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

W związku z tym, że wszystkie zasoby mieszkaniowe Gminy (poza kilkoma budynkami położonymi na terenach wiejskich) powstały po 1945r, nie ma potrzeby przeprowadzania tak gruntownych remontów kapitalnych, które wiązałyby się z czasowym przekwaterowywaniem (na czas remontu) wszystkich mieszkańców jakiegokolwiek budynku.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania dotyczy jedynie kompleksu przy ul. Słowackiego 1A i 1B (dawne budynki rotacyjny i hotelowy).

Działania tam prowadzone będą zmierzać do poprawy warunków zamieszkiwania i bezpieczeństwa oraz przygotowania do wydzielienia (celem prywatyzacji) poszczególnych lokali mieszkalnych, przy czym nie zakłada się rozpoczęcia prywatyzacji w najbliższej pięcioletce.

W szczególności w kompleksie tym przewiduje się:

- przywrócenie wejść głównych do bud. A i B przez „łącznik „ (portiernia, ochrona obiektu),
- wykonanie wyjść ewakuacyjnych (bezpieczeństwo p.poż.),
- dostosowanie instal. elektr. do możliwości indywidualnego opomiarowania (umowy najemców z ZE),
- przebudowa pomieszczeń w bud. A, tak aby powstały zespoły: pokój+kuchnia (aneks kuchenny),
- urządzenie pomieszczeń wspólnych na przechowywanie przedmiotów wielkogabarytowych (rowery, wózki dziecięce, sanki itp.) z powodu braku piwnic lub innych pomieszczeń gospodarczych, remonty powierzchni komunikacyjnych i instalacji (panele co, zawory podpiłnowe itp.).

Tak przygotowany zespół mieszkaniowy przy ul. Słowackiego 1A i B będzie przeznaczony do docelowej prywatyzacji (po 2006r) na zasadach analogicznych jak mieszkania w pozostałych budynkach wielorodzinnych miasta.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Ozimku
Werner Klimek

Załącznik Nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Ozimku Nr XL/271/01
z dnia 03 grudnia 2001 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OZIMEK**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje samodzielnie, 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 Antoniowie.
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., przed podjęciem decyzji może on skorzystać z opinii komisji, o której mowa w ust. 10.
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. 10.
7. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:
 - a) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów ... lub orzeczenia sądowego,
 - b) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - c) podjęły zatrudnienie na terenie Gminy Ozimek na stanowiskach deficytowych; określenie takich stanowisk będzie każdorazowo należało do Zarządu Gminy.
 - d) 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,
 - e) 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:
 - a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
 - c) 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 2001r 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. Zarząd 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
Werner Klimczak