

UCHWAŁA 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 .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) oraz art. 21ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r.Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Ozimku u c h w a ł a , co następuje :

§ 1

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ozimek na lata 2008 – 2012 stanowiący załącznik Nr 1 j uchwały.

§ 2

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

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Joachim WIESBACH

PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY OZIMEK
na lata 2008-2012

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2008-2012 składa się z następujących części:

- | | | |
|-------|---|---------|
| I. | Opis stanu istniejącego. | str. 2 |
| II. | Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. | str. 12 |
| III. | Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. | str. 14 |
| IV. | Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach na (lata 2008-2012). | str. 15 |
| V. | Zasady polityki czynszowej | str. 15 |
| VI. | Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy | str. 17 |
| VII. | Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej | str. 18 |
| VIII. | Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów | str. 18 |
| IX. | Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. | str. 19 |

I. 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.SIEĆ	KAN.SZAM.			
1.	<i>Ozimek ul. Opolska 10</i>	4											
		1	2	35,87	35,87								
		2	3,16	47,40	94,80		X			X		średni	
		1	12	51,60	51,60								
					182,27								
2.	<i>Ozimek ul. Opolska 12</i>	1											
		1	2	35,87	35,87		X			X		średni	
3.	<i>Ozimek ul. XX - Lecia 2</i>	3											
		1	5	36,91	36,91								
		1	6	47,05	47,05		X			X		średni	
		1	1	52,56	52,56								
					136,52								
4.	<i>Ozimek ul. XX - Lecia 3</i>	2											
		1	9	47,05	47,05		X			X		średni	
		1	24	52,56	52,56								
					99,61								
5.	<i>Ozimek ul. Dzierżona 1</i>	14											
		4	2,8,13,19	36,40	145,60								
		7	3,6,12,14,15,21,24	47,18	330,26		X			X		średni	
		2	7,23	47,96	95,92								
		1	10	63,54	63,54								
					635,32								

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.			
6.	<i>Ozimek ul. Dzierżona 2</i>	1	7	38,28	38,28								
						X			X				średni
7.	<i>Ozimek ul. Dzierżona 3</i>	6											
		3	2,5,19	36,40	109,20								
		3	1,23,26	47,96	143,88		X			X			średni
8.	<i>Ozimek ul. Dzierżona 4C</i>	2			253,08								
		1	9	33,93	33,93								
		1	15	53,84	53,84					X			dobry
					87,77								
9.	<i>Ozimek ul. Dzierżona 5</i>	5											
		3	13,16,25	36,40	109,20		X			X			średni
		2	7,26	47,96	95,92								
10.	<i>Ozimek ul. 22 - Lipca 1</i>	4			205,12								
		2	4,27	34,63	69,26								
		1	20	44,51	44,51								
		1	10	48,02	48,02		X			X			średni
11.	<i>Ozimek ul. 22 - Lipca 2</i>	9			161,79								
		2	19,22	36,40	72,80								
		5	6,14,17,18,21	47,18	235,90								
		1	20	47,96	47,96								
		1	11	63,54	63,54					X			średni
					420,20								

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.				
25.	Szczedrzyk ul. Feniks 5	2												
		1	11	36,82	36,82		X				X		średni	Jedlice
		1	12	49,53	49,53									
26.	Szczedrzyk ul. Feniks 10 Lokal socjalny	2												
		1	1	76,58	76,58									Jedlice
		1	3	38,43	38,43		X					X		niezadawal. przydomowy
27.	Ozimek Częstochowska 5	1												
		1	2	35,90	35,90						X			średni
28.	Ozimek Częstochowska 1	1												
		1	11	37,20	37,20						X			średni
29.	Ozimek Dłuskiego 25A	1												
		1	14	28,10	28,10						X			średni
30.	Ozimek Dłuskiego 1	1												
		1	2	34,00	34,00						X			średni
31.	Ozimek Mickiewicza 7	1												
		1	2	55,30	55,30						X			średni
32.	Ozimek Mickiewicza 4	1												
		1	4	54,70	54,70						X			średni

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.		
33.	Ozimek Mickiewicza 3	I 1	1	54,70	54,70	-----	-----	-----	X	-----	średni	
34.	Ozimek 1-go Maja 3	I 1	14	33,00	33,00	-----	-----	-----	X	-----	zadawal.	
Razem ilość mieszkań						98	mieszkań					
Razem ilość mieszkań						4.368,46	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	Krasiejów ul. Senfta 2	1	1	76,53	76,53	-----	-----	-----	-----	-----	X	średni	mieszkanie w przedszk.
2	Antonów ul. Powstańców Śl. 52	1	1	67,92	67,92	-----	-----	-----	X	-----	-----	średni	mieszkanie w remizie
Razem ilość mieszkań		2	mieszkania	144,45 m² p.u.									

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.		
Razem ilość mieszkań						25					
							504,06m² p.u.				

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

1.	Krasiejów ul. Spóracza 9	1	2	54,00							
2.	Krasiejów ul. Spóracza 29	1	2	36,31							
3.	Krasiejów ul. Spóracza 29	1	5	36,31							
4.	Krasiejów ul. Spóracza 29	1	7	27,60							
5.	Szczedrzyk ul. Ozimska 8	1	2	62,77							
6.	Szczedrzyk ul. Ozimska 8	1	4	28,24							
7.	Szczedrzyk ul. Feniks 9	1	2	28,00							
8.	Szczedrzyk ul. Feniks 9	1	3	27,00							
9.	Grodziec ul. Tartaczna 11	1	2	47,71							
10.	Biestrzyk ul. Leśna 5	1	2	34,40							

Razem ilość mieszkań

10

382,34 m² p.u.

II.1 Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2008-2012.

A. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2007	1	1	76,53
2	2008	1	1	76,53
3	2009	1	1	76,53
4	2010	-	-	-
5	2011	-	-	-
6	2012	-	-	-

B. Lokale mieszkalne Gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2007	34	98	4.368,46
2	2008	31	88	3.888,58
3	2009	28	77	3.396,68
4	2010	24	66	2911,75
5	2011	21	54	2.403,38
6	2012	18	40	1815,10

C. Lokale socjalne

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2007	1	25	504,06
2	2008	1	25	504,06
3	2009	1	25	504,06
4	2010	2	35	854,00
5	2011	2	35	854,00
6	2012	2	35	854,00

Zakłada się powiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez adaptacje w roku 2010 budynku przy ul. Kolejowej 1 (były budynek centrali telefonicznej Huty Małapanew) – 10 mieszkań, 350 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 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 budynku usługowego na budowę mieszkań socjalnych. W planie wydatków (pkt. VIII) uwzględniono dodatkowo koszty remontów w budynkach socjalnych oraz niewielkich remontów w lokalach Gminy nie finansowanych 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	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Budynek po centrali telefonicznej Huty Małapanew	Adaptacja budynku usługowego na budynek mieszkań socjalnych		25	300		
	RAZEM			25	300		

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2008-2012.

Zakłada się objęcie docelową prywatyzacją wszystkich zasobów mieszkaniowych pozostających obecnie we władaniu Gminy (poza lokalami socjalnymi).

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. (m ²)	wartość (w tys. zł)
2008	10	479,88	144
2009	11	492,26	147
2010	11	484,93	145
2011	12	508,37	152
2012	14	588,28	176

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 2,60 zł/m² p.u.
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>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 którego 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:

	<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	1,10
2) spełniające wymogi Polskiej Normy PN-82/B-02020	1,00
3) nie spełniające wymogów Polskiej Normy PN-82/B-02020	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 (administrowanie) lokalami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i budynkami będącymi w całości własnością Gminy sprawuje aktualnie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniowie na podstawie zawartej umowy o zarządzanie (administrowanie).
2. Zarząd (administrowanie) budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada 50 % lub więcej udziałów, sprawuje aktualnie również PGKiM Sp. z o.o. w Antoniowie, pod warunkiem, że wspólnota w oparciu o art. 23 ust. 2 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali, nie postanowi inaczej.
3. Burmistrz 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 2008-2012.

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 2008-2012 (w tys.zł).

L.p.	Czynsze mieszkaniowe	Sprzedaż lokali	Dopłaty z budżetu	Razem
2008	135	144	-	279
2009	118	147	-	265
2010	112	145	-	267
2011	102	152	-	254
2012	84	176	-	260
			Razem	1325

Czynsze mieszkalne przyjęto wg naliczeń przewidywanych.

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

L.p.	Koszty eksploatacji bieżącej	Koszty funduszu remontowego we wspólnotach	Dotacje do lokali socjalnych wynajmowanych od innych jednostek	Koszty inwestycji i innych remontów	Razem
2008	71	70	7	10	158
2009	61	70	7	35	173
2010	56	70	8	310	44
2011	52	60	8	10	130
2012	45	60	9	10	124
				Razem	1029

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 większościowym udziałowcem (8 budynków, 219 mieszkań, 6477 m² p.u.) W latach 2008-2012 w/w Spółka przewiduje wybudowanie 2 nowych budynków z 25 mieszkaniami, z których część będzie przeznaczona do sprzedaży natomiast część na wynajem.

W związku z tym, że w dotychczasowych granicach administracyjnych Ozimka brak wolnych terenów na nowe budownictwo mieszkaniowe, po 2010 roku Gmina zamierza rozpocząć przygotowanie terenu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Antoniowie (wykup gruntów, uzbrojenie terenu, drogi itp.).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ozimku
Joachim Mesbach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII /149 / 08
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 18 lutego 2008 r.

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 złożenia wniosku o najem 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 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 zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2008 r.

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

- 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 złożenia wniosku 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 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) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących zasób Gminy,
 - e) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonają z własnych środków remont kapitalny mieszkania wytypowanego do takiego remontu przez Burmistrza Ozimka,
 - f) najemcom mieszkań gminnych zamieniających mieszkanie na mniejsze,
 - g) 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 zstępny, wstępny 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 za bezumowne korzystanie z lokalu),
 - mieszkanie utrzymane jest w należytym 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.
 - 5) 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.
- 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 umowy 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,

- 4) 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.
- 5) 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. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

- 1) Wniosek o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego wydaje oraz przyjmuje Wydział Zarządzania Nieruchomościami, o którym mowa w punkcie 4 ppkt 4. .
- 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) Wykaz osób z którymi ma być zawarta umowa najmu opiniuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską w 3 – osobowym składzie.

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 poprzedzający 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 lokalu 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 prawnego 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) aktualnie, uwzględniając powyższe zasady Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Antoniewie k/Ozimka.

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 pkt.5 ppkt 3.

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 pkt. 5 ppkt 3.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ozimku
Joachim Wiesbach