

**UCHWAŁA NR XII/75/19
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 30 września 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 uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala 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 XII/75/19

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 września 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 | | | | | | | | | zadawal. | |
| | | 1 | 2 | 35,87 | 35,87 | ----- | | | | | | |
| | | 1 | 12 | 51,6 | 51,6 | | x | ----- | x | ----- | | |
| | | | | | 87,47 | | | | | | | |
| 2. | ul. Opolska 12 WM | 1 | | | 35,87 | | | | | | zadawal. | |
| | | 1 | 2 | 35,87 | 35,87 | ----- | | | | | | |
| | | | | | | | x | ----- | x | ----- | | |
| 3. | ul. Romana Dmowskiego3 WM | 2 | | | | | | | | | zadawal. | |
| | | 1 | 9 | 47,05 | 47,05 | ----- | x | | | | | |
| | | 1 | 24 | 52,56 | 52,56 | | | ----- | x | ---- | | |
| | | | | | 99,61 | | | | | | | |
| 4. | ul. Dzierżona 1 WM | 9 | | | | | | | | | zadawal. | |
| | | 3 | 8,13,19 | 36,4 | 109,20 | | | | | | | |
| | | 5 | 3,6,14,15,21 | 47,18 | 235,90 | ----- | x | ----- | x | ----- | | |
| | | 1 | 7 | 47,96 | 47,96 | | | | | | | |
| | | | | | 393,06 | | | | | | | |
| 5. | ul. Dzierżona 2 WM | 2 | | | | | | | | | zadawal. | |
| | | 1 | 7 | 38,28 | 38,28 | ----- | x | ----- | x | ----- | | |
| | | 1 | 16 | 48,90 | 48,90 | | | | | | | |
| | | | | | 87,18 | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------|---|-------|---|-------|----------|--|
| 6. | ul. Dzierżona 3 WM | 4 1 3 | 19 1,23,26 | 36,40 47,97 | 36,4 143,88 180,28 | ----- | | ----- | x | ----- | zadawal. | |
| | | | | | | | x | | | | | |
| 7. | ul. Dzierżona 4CWM | 1 1 | 15 | 53,84 | 53,84 53,84 | ----- | x | x | x | ----- | zadawal. | |
| 8. | ul. Dzierżona 5 WM | 4 2 2 | 13,16 7,26 | 36,40 47,96 | 72,80 95,92 168,72 | ----- | x | ----- | x | ----- | zadawal | |
| 9. | ul. Lipowa 1 WM | 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. | ul. Lipowa 2 WM | 6 5 1 | 6,14,17, 18,21 11 | 47,18 63,54 | 235,90 63,54 299,44 | ----- | x | ----- | x | ----- | zadawal. | |
| 11. | ul. Lipowa 3 WM | 2 1 1 | 1 8 | 34,63 44,52 | 34,63 44,51 79,14 | ----- | 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 przydomowy |
| 24. | ul. Częstochowska 1 WM | 1 1 | 11 | 37,20 | 37,20 37,20 | ----- | x | ----- | x | ----- | średni | |
| 25. | ul. Księdza Kaluży 25 A WM | 1 1 | 14 | 28,10 | 28,10 28,10 | ----- | x | ----- | x | ----- | zadawal. | |
| 26. | ul. Księdza Kaluży 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 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------|--|--|----------------|----------------------|-------------|--|--|--|--|--|
| | | | | | 54,70 | | | | | | | |
| Razem ilość mieszkań | | 64 | | | 2875,79 | m² | p.u. | | | | | |

2) Lokale mieszkalne stanowiące wyłączną własność gminy

| Lp. | Adres budynku | Ilość mieszk. | Numer mieszkania | p.u./m ² mieszkani | p.u./m ² mieszkań komunaln | Rodzaj wyposażenia poza en. elektr i wodą | | | | | Stan techniczny | Inne |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---|-------------|------|-----------|-----------|-----------------|--------------------------|
| | | | | a | ych | GAZ | CO | CCW | KAN.SIEC. | KAN.SZAM. | | |
| 1. | Krasiejów, ul. Senfta 2* | 1 1 | 1 | 68,20 | 68,20 68,20 | ---- | ---- | ---- | ----- | x | średni | mieszkanie w przedszkolu |
| 2. | Antoniów. ul. Powst. Śl. 52 | 1 1 | 1 | 67,92 | 67,92 67,92 | ---- | ---- | ---- | x | ---- | średni | mieszkanie w remizie |
| Razem ilość mieszkań | | 2 | | | 136,12 | m² | p.u. | | | | | |

* Lokal mieszkalny przy ul. Senfta 2 o powierzchni 68.20 m2 znajdujący się na 1 piętrze budynku Przedszkola nr 2 w Krasiejowie wyłącza się z gminnego zasobu mieszkaniowego. Pomieszczenia zostaną przejęte na potrzeby przedszkola. Lokal jest niezbędny do wykonywania przez gminę zadań publicznych, co jest ważną przyczyną do podjęcia działań wykwaterowania zamieszkałych lokatorów.

3) Lokale z najmem socjalnym i komunalnym w budynku stanowiącym własność gminy.

| Lp. | Adres budynku | Ilość | Numer mieszkania | p.u./m ² mieszkani | p.u./m ² mieszkań komunalnych | Rodzaj wyposażenia poza en. elektr i wodą | | | | | Stan techniczny | Inne |
|-----|---------------|-------|------------------|-------------------------------|--|---|----|-----|-----------|-----------|-----------------|-------|
| | | | | a | ych | GAZ | CO | CCW | KAN.SIEC. | KAN.SZAM. | | |
| | | | | m2 | m2 | GAZ | CO | CCW | KAN.SIEC. | KAN.SZAM. | | najem |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------|--------|-------|---------------|-------|-------|-------|----|--------|-----------|---------------------------|-----------|
| 1. | Ozimek, ul. Dworcowa 10B | 25 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 1 | 29,06 | 29,06 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 20,57 | 20,57 | | | | | | | | komunalny |
| | | | 1 | 65,26 | 65,26 | | | | | | | | komunalny |
| | | | 1 | 27,60 | 27,60 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 25,87 | 25,87 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 13,92 | 13,92 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 28,87 | 28,87 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 15,15 | 15,15 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 13,90 | 13,90 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 12,20 | 12,20 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 14,26 | 14,26 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 27,35 | 27,35 | ----- | x | x | x | ----- | zadawal. | | |
| | | | 1 | 7,48 | 7,48 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 13,39 | 13,39 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 26,11 | 26,11 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 12,75 | 12,75 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 15,42 | 15,42 | | | | | | | | komunalny |
| | | | 1 | 12,56 | 12,56 | | | | | | | | |
| | | | 1 | 28,64 | 28,64 | | | | | | | | |
| | 1 | 12,39 | 12,39 | | | | | | | | | | |
| | 1 | 21,48 | 21,48 | | | | | | | | | | |
| | 1 | 13,78 | 13,78 | | | | | | | | | | |
| | 1 | 12,26 | 12,26 | | | | | | | | | | |
| | 1 | 24,31 | 24,31 | | | | | | | | komunalny | | |
| | 2 najemców | 1 | 20,20a | 7,98 | 15,96 | | | | | | | | |
| | | | | | 510,54 | | | | | | | | |
| 2 | Ozimek, ul. Dworcowa 10B Kontener mieszkalny 2 najemców | 1 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 1K, 2K | 10,05 | 20,10 | ----- | ----- | ----- | x. | -----. | | | |
| Razem ilość mieszkań | | 26 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | m2 530,64 p.u. | |

4) Ponadto Gmina Ozimek wynajmuje niżej wymienione lokale z najmem socjalnym od PKGiM Sp. z o.o. w Antoniewie:.

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| 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 niepogorszonym. 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 zadowolający. 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) rozdzielenie 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 uprawniającej 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, ogłaszanych 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 nie pogorszonym,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
- 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach 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 1 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.