

§9. Nauczycielowi lub dyrektorowi przysługuje dodatek motywacyjny w okresie przebywania na urlopie dla poratowania zdrowia lub długotrwałym zwolnieniu lekarskim, do chwili upłynięcia okresu, na który został przyznany dodatek.

§10. W przypadku rażącego naruszenia obowiązków służbowych cofa się decyzję o przyznaniu dodatku motywacyjnym za wypowiedzeniem, zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy.

Treść regulaminu uzgodniono ze związkami zawodowymi.

48

UCHWAŁA Nr XVI/199/2007 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 listopada 2007 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2008-2012

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwala się co następuje:

§1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2008-2012" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej
(-) *Michał Szmaj*

Załącznik
do uchwały Nr XVI/199/2007
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 29 listopada 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY – MIASTO OSTRÓW WIELKOPOLSKI NA LATA 2008 – 2012

Wprowadzenie

W 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), która na rady gmin nałożyła obowiązek uchwalania m.in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z

dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem

towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).

Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Właścicielem większości nieruchomości komunalnych jest Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Kościuszki 14, z wyjątkiem 34 budynków o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających własnością Miasta.

Zadaniem Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. jest właściwe realizowanie strategii gminy Miasto Ostrowie Wielkopolski w stosunku do zasobu mieszkaniowego przedstawionej w niniejszym programie.

Program został przygotowany na podstawie opracowań Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2002 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2001 r. Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- Uchwała nr VI/62/94 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 1994 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zakład Gospodarki

Mieszkaniowej celem utworzenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o., z późniejszymi zmianami

- Umowa Spółki "MZGM" z dnia 19.12.1994 r. z późniejszymi zmianami,
- Uchwała nr XXXII/462/2005 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrowie Wielkopolski,
- Uchwały Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o.:
- Nr 22/2007 z dnia 18 lipca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych,
- Nr 18/2002 z dnia 13.08.2002 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o.,
- Nr 5/2001 z dnia 06.02.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych oraz ustalenia stawek czynszu za najem lokali użytkowych,
- Uchwała Nr X/141/2003 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29.07.2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkaniowych w budynkach komunalnych i w byłych budynkach zakładowych z późniejszymi zmianami.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrowie Wielkopolski wchodzi 231 budynków obejmujących 3.059 lokali mieszkalnych oraz 8 budynków użytkowych. W 1995 roku utworzona została Spółka z o.o. pod nazwą Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o., do której Miasto wniosło aportem 202 budynki. Spółka zarządza również pozostałymi 34 budynkami będącymi własnością Miasta i osób fizycznych.

Według stanu na 30 czerwca 2007 r. z wymienionych 231 nieruchomości 136 tworzą Wspólnoty Mieszkaniowe.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- 1) 418 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 20.687 m² (w budynkach stanowiących własność Miasta),
- 2) 1664 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 86.235 m² (w budynkach stanowiących własność "MZGM" Sp. z o.o.),
- 3) 794 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 42.635 m² (w budynkach stanowiących własność Miasta oraz "MZGM" Sp. z o.o. w 136 Wspólnotach),

4) 183 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 5.811 m²

- przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 47,94 m²

- udział powierzchni lokali użytkowych w ogólnej powierzchni zarządzanych mieszkań wynosi 10%.

1.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach (ilość lokali wg stanu na 31.12.2007 r. wynosi 2.054 lokali mieszkalnych, 183 socjalne i 822 lokali wykupionych):

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalne	socjalne
1.	2008	2.068	235
2.	2009	2.018	259
3.	2010	2.047	283
4.	2011	2.073	307
5.	2012	2.099	331

Wykaz lokali obejmuje mieszkania pozyskane przez Spółkę narastająco w poszczególnych latach w budynkach nowobudowanych oraz uzyskanych w ramach adaptacji i modernizacji w istniejących zasobach, z uwzględnieniem lokali sprzedanych dotychczasowym najemcom.

W przypadku lokali socjalnych uwzględniono mieszkania socjalne wybudowane przez gminę Miasto Ostrów Wielkopolski oraz pozyskane przez Spółkę w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących mieszkań komunalnych.

Przy typowaniu lokali socjalnych wzięto pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być, ze względu na wyposażenie, przekwalifikowane na lokale socjalne.

Są to lokale w budynkach przy ul. Wrocławskiej nr 126 i nr 128, ul. Spokojnej nr 8, ul. Klasztornej nr 8 oraz przy ul. Partyzanckiej nr 16.

Przewidywana budowa lokali socjalnych w latach 2008-2012 realizowanych ze środków Miasta:

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali
1.	2008	52
2.	2009	24
3.	2010	24
4.	2011	24
5.	2012	24
	Ogółem:	148

Przewidywany wzrost ilości mieszkań komunalnych realizowanych przez "MZGM" Sp. z o.o.

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali	
		Nowo budowanych	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2008	24	15
2.	2009	-	20
3.	2010	24	5
4.	2011	24	2
5.	2012	24	2
	Ogółem:	96	44

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

2.1. Liczba budynków wybudowana w latach:

Lata budowy	do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2002	2003-2006
Liczba budynków	30	80	50	23	6	2
%	16	42	26	12	3	1

Warunki sanitarno - socjalne zasobów mieszkaniowych:

Liczba lokali mieszkalnych wyposażonych w:								
Instalacje wod.- kan.	łazienki	WC	WC wspólne	piece	c.o.	c.w.u.	c.o. gazowe	Instalacje gazowe
3059	2688	2786	240	911	2054	565	94	2734
100%	87,87%	91,07%	7,88%	29,78%	67,15%	18,47%	3,07%	89,37%

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 58%, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację – 30 budynków wybudowano przed 1900 rokiem.

Z ogólnej liczby 110 budynków wybudowanych do 1945 roku 2 kwalifikują się do rozbiórki ze względu na znaczne zużycie poszczególnych elementów. Budynki te znajdują się w złym stanie technicznym, co wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na ich remonty i modernizację. Koszty remontów przekroczyłyby wartość tych budynków.

Są to budynki przy ul. Wysockiej nr 59, ul. Staroprzygodzkiej nr 100. Ponadto do rozbiórki kwalifikuje się 1 budynek ("barak") przy ul. Wrocławskiej nr 150A. Budynek ten został wybudowany w 1952 roku jako pomieszczenie hotelowe dla pracowników prowadzących rozbudowę ówczesnych ZNTK, jednak obecny jego stan techniczny (zniszczona stolarka okienna - drzwiowa, podłogi, ściany o konstrukcji drewnianej, pilny remont konstrukcji dachu z pokryciem) stawia pod znakiem zapytania opłacalność remontu budynku.

2.3. Poniższa tabela przedstawia liczbę rodzin, które będą musiały otrzymać lokale zamienne w przypadku rozbiórki budynków:

Lp.	Adres budynku	Liczba rodzin	Liczba osób
1.	Wrocławska 150 A	24	41
2.	Wysocka 59	2	2
3.	Staroprzygodzka 100	3	8

Pilnego remontu głównie pokryć dachowych, elewacji, osuszenia wymagają budynki przy ul. Prof. Kaliny nr 41, ul. Żwirki nr 11, ul. Waryńskiego nr 9 i nr 21 oraz budynki przy ul. Piłsudskiego nr 49, nr 55, nr 57.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2008 - 2012

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją i w stanie technicznym nie pogorszonym.

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określanych podczas corocznych przeglądów technicznych.

Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność miasta zarządzanych przez Spółkę, własność Spółki i wspólnot mieszkaniowych.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawiono w tabeli.

Rodzaj remontu	Ilość wykonanych	Ilość do wykonania
Remonty dachów	119	100
Remont elewacji	28	197
Remont balkonów	360	680
Malowanie klatek schodowych	140	110
Przebudowa pieców kaflowych	700	250
Wymiana stolarki okiennej	1880	4670
Wymiana drzwi	120	640
Wymiana instalacji wod.-kan.	55	170
Wymiana instalacji gazu	174	32
Remonty instalacji centralnego ogrzewania	22	94
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	41	100
Wymiana instalacji elektrycznej	51	170

W latach 2008-2012 przewiduje się wykonanie następujących remontów w budynkach mieszkalnych:

Lp.	Rodzaj robót	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
		szt/tys. zł	szt/tys. zł	szt/tys. zł	szt/tys. zł	szt/tys. zł	szt/tys. zł
1.	Remonty dachów	7/98	5/87	5/91	5/95	5/99	27/470
2.	Remont elewacji i balkonów	3/84	3/92	3/97	3/111	3/116	15/500
3.	Malowanie klatek schodowych	4/30	5/39	5/41	5/43	5/45	24/198

4.	Przebudowa piecy kaflowych	30/39	30/44	30/52	30/59	30/68	150/262
5.	Wymiana stolarki okiennej	250/225	250/258	250/297	250/342	250/393	1250/1515
6.	Wymiana drzwi	8/24	8/27	8/32	8/36	8/42	40/161
7.	Wymiana instalacji wod.-kan.	4/90	4/99	4/108	4/119	4/131	20/547
8.	Wymiana instalacji gazu	4/72	4/82	3/72	3/82	2/62	16/370
9.	Remonty instalacji centralnego ogrz.	2/64	2/70	3/115	3/127	3/139	13/515
10.	Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	4/148	4/170	5/244	5/281	5/303	23/1146
11.	Wymiana instalacji elektrycznej	6/30	6/35	6/40	6/45	6/52	30/202
12.	Rezerwa na remonty nieprzewidziane (remonty bieżące, awarie)	80	80	80	80	80	400
	Ogółem:	984	1.083	1.269	1.420	1.530	6.286

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Sprzedaż lokali realizowana jest na podstawie załącznika nr 1 do uchwały Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. nr 18/2002 z dnia 13.08.2002 roku.

Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali pełnowartościowych, ewentualnie lokali o nieznacznie obniżo-

nym stanie technicznym. Wielkość powierzchni lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.

W najbliższych latach, tj. do 2011 roku, nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań, a w szczególności zakończenie sprzedaży tzw. "byłych mieszkań zakładowych", w których zastosowano dodatkowe obniżki przy wykupie.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

rok	planowana sprzedaż lokali	ogółem liczba lokali własnościowych
stan na 30.06.2007 r.		794
2008	25	819
2009	70	889

Zakończenie sprzedaży mieszkań w 2009 r. podyktowane jest potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy, który jest niezbędny dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi w Ostrowie Wielkopolskim. Obserwuje się obecnie zjawisko wykupu mieszkań nie w celu zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a dla odsprzedaży ich ze znacznym zyskiem.

Po 2009 r. planuje się sprzedaż wyłącznie lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, których stan prawny uniemożliwiał wcześniejszą sprzedaż lokali, nie później jednak niż do 2011 r. Pozwoli to na jednakowe traktowanie wszystkich mieszkańców.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, jeden raz w roku.

Przyjęto zasadę, że wzrost czynszu powinien rekompensować coroczną inflację oraz zachować odpowiednią proporcję do tzw. wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego.

Wartość odtworzeniową 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych latach obrazuje poniższe zestawienie:

Od 1 października 2001 r. do 30 września 2004 r. – 1.840 zł

Od 1 października 2004 r. do 31 marca 2005 r. – 1.880 zł

Od 1 kwietnia 2005 r. do 31 marca 2006 r. – 2.000 zł

Od 1 kwietnia 2006 r. do 30 września 2006 r. – 1.907 zł

Od 1 października 2006 r. do 31 marca 2007 r. – 2.250 zł

Od 1 kwietnia 2007 r. do 30 września 2007 r. – 2.640 zł

Od 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r. – 2.670 zł

Stosunek stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej 1 m² przedstawiał się następująco:

Lokale komunalne			
Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ²	Wartość odtworzeniowa 1 m ²	%
2003	3,52	1840	0,19
2004	3,64	1880	0,19
2005	3,76	2000	0,19
2006	3,89	1907	0,20
2007	4,02	2250	0,18
2007	4,02	2640	0,15
2007/2008	4,02	2670	0,15

PORÓWNANIE STAWEK

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1 m ² (zł)	Roboty budowlano-montażowe (zł/h)	Wartość odtworzeniowa 1 m ² (zł)
2003	3,52	4,80	1.840,00
2004	3,64	5,50	1.880,00
2005	3,76	6,00	2.000,00
2006	3,89	8,20	1.907,00
2007	4,02	10,00	2.640,00

Pomimo wzrostu stawek bazowych czynszu w poszczególnych latach o 3,45% proporcja procentowa stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej ulega zmniejszeniu, co wpływa niekorzystnie na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Przyjmuje się, że optymalny wskaźnik procentowy tej wartości powinien wynosić 0,5%.

Do wyliczeń wartości odtworzeniowej w latach od 2008 r. do 2012 r. przyjęto wzrost o 5%, natomiast wzrost stawki bazowej czynszu o 8% w stosunku do roku poprzedzającego.

Stawki bazowe czynszu w latach 2008-2012 przedstawia poniższa tabela:

Ustala się stawki bazowe czynszu w latach:					
rok	data zmiany	stawka bazowa w zł/m ²	stawka dla lokali socjalnych i tymczasowych w zł/m ²	szacunkowa wartość odtworzeniowa	%
2008	01.01.2008	4,34	1,74	2.670 zł	0,16
2009	01.01.2009	4,69	1,88	2.804 zł	0,17
2010	01.01.2010	5,06	2,03	2.944 zł	0,17
2011	01.01.2011	5,47	2,19	3.091 zł	0,18
2012	01.01.2012	5,91	2,36	3.245 zł	0,18

Dla powyższych wyliczeń stawki bazowej przyjęto mnożnik 8%.

Stawkę bazową czynszu za lokale socjalne obniżono o 60% co wyczerpuje dyspozycje art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie bez urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych albo bez wc w obrębie mieszkania - 7%
- mieszkanie w suterenie, na strychu lub położone w całości w oficynie - 4%
- mieszkanie mające wspólny korytarz-przedpokój - 4%
- mieszkanie bez centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej lub miejskiej - 4%
- mieszkanie bez ciepłej wody z sieci miejskiej - 4%

- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki prawomocną decyzją właściwego organu - 7%

- mieszkanie bez łazienki - 4%

- mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez otworu okiennego - 4%

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- mieszkania wyposażone w domofon przez Spółkę - 1%

- mieszkania wyposażone w telewizję przemysłową (monitorowane) - 4%

- mieszkania wyposażone w okna z szybami termoizolacyjnymi o współczynniku przenikania ciepła $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ - 4%

- mieszkania w budynkach, w których w wyniku termomodernizacji uzyskano współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ - 10%

- mieszkania w budynkach nowo budowanych - 10%

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku - wyposażenia lokali w urządzenia podnoszące ich standard, w wyniku modernizacji lub wybudowania budynków ze środków własnych MZGM Sp. z o.o.

Suma czynników podwyższających stawkę bazową czynszu nie może przekraczać 10%.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania dla lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

W 1995 roku w celu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy utworzona została Spółka pod nazwą Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, w której 100% udziałów otrzymało Miasto za wniesiony do Spółki aport. W roku 1996 jedynym właścicielem Spółki został Holdikom S.A., który przejął udziały Miasta. W 2004 r. gmina Miasto Ostrów Wielkopolski objęła 18% udziałów po wniesieniu aportem nowo wybudowanego budynku socjalnego przy ul. Zielonej. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi 231 budynków, w tym 34 budynki stanowiące własność Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oraz 8 budynków użytkowych.

Dyspozycja lokalami mieszkalnymi została zastrzeżona do kompetencji organów gminy na podstawie uchwały Rady

Miasta Ostrowa Wielkopolskiego. Kompetencje Spółki wynikają z uchwały nr VI/62/94 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 1994 roku, umowy Spółki, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego nr XXXII/462/2005 z dnia 30 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

Zasadniczym celem Spółki jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu Spółka działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, natomiast celowym zadaniem będzie po uregulowaniu stanu prawnego przejęcie, na własność Spółki, budynków będących dotąd własnością Miasta.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
3. dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych,
4. zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

L. p	Wyszczególnienie	J.m	2008	2009	2010	2011	2012	Razem L.p 3-7
1	Kwota środków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej	tys. zł	6.320	6.474	6.640	6.806	6.976	33.216
2	Środki finansowe na utrzymanie 1 m ² zasobów mieszkaniowych	zł	69,45	73,57	78,12	85,08	91,79	x
3	Przychody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	tys. zł	4.550	4.660	4.780	4.900	5.022	23.912
4	Przychody z czynszów z tytułu najmu lokali socjalnych	tys. zł	105	108	110	113	116	582
5	Przychody z czynszów tytułu najmu lokali użytkowych	tys. zł	1.665	1.706	1.750	1.793	1.838	8.753
6	Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	tys. zł	480	500	500	550	580	2.610
7	Przychody od wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	11	11	14	14	14	64

W związku planowanymi sprzedażami lokali zasób mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych zwiększy się o lokale wykupione, a co za tym idzie udział przychodów

Spółki MZGM z tytułu zarządzania tymi wspólnotami podlegać będzie wzrostowi. Spółka zabiegać będzie również o przejmowanie zarządu wspólnot, w których nie posiada udziałów.

Należy zaznaczyć, że wykup lokali mieszkalnych powoduje przejęcie przez właścicieli tych lokali wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej i remontach. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz remonty właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Udział w tym zakresie umniejsza koszty eksploatacyjne, jednak z drugiej strony zmniejsza przychody Spółki z tytułu wpłacanych czynszów.

Aktualnie Spółka prowadzi zarząd 136 wspólnot mieszkaniowych. W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r.) na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na naprawy i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Z przedstawionego wyżej katalogu wynika, że ustawodawca regulując kwestię kosztów zarządu użył tego pojęcia w znaczeniu szerokim stwierdzając, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się nie tylko wydatki związane z funkcjonowaniem zarządcy (wynagrodzenie zarządcy, utrzymanie siedziby, inne wydatki biurowe), ale przede wszystkim sądząc po kolejności ich ujęcia w cyt. przepisie wszelkie inne wydatki związane bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Wyliczenie wydatków składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi katalogu zamkniętego, co pozwala uznać, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się wszelkie koszty związane z bezpośrednio utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli występują na danej indywidualnie wskazanej nieruchomości.

Zważywszy na powyższe stwierdzić należy, że jeżeli w związku z zarządzaniem indywidualnie oznaczoną nieruchomością wspólną wystąpią wydatki wskazane powyżej to należy je zaliczyć do kosztów zarządu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele lokali w danej nieruchomości zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli lokali o sposobie ustalenia oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności faktyczne związane z częściową nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, wreszcie złożonością zachowań działających w granicach przysługujących im uprawnień współwłaścicieli lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obciążone dużym ryzykiem popełnienia błędu, jednakże opierając się na analizie dostępnych danych z lat ubiegłych można założyć, że suma wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadających na Spółkę (Gminę) stanowiącą równowartość całości udziałów w nieruchomościach wspólnych będzie o ok. 10% wyższa od kosztów poniesionych w 2007 roku.

W kolejnych latach prognozujemy wzrost wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych o zakładany wskaźnik inflacji na kolejne lata.

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Spółka zamierza dokonać zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych na lokale użytkowe na parterach budynków w centrum miasta tworzących atrakcyjne ciągi handlowe.

W roku 2008 zamierza się pozyskać 3 lokale użytkowe, natomiast w kolejnych latach, tj. 2009 – 2012 zamierza się pozyskać dodatkowo 2-4 lokale użytkowe.

Zakładając pełną skuteczność przy pozyskaniu lokali użytkowych należy przyjąć dochody w granicach od 10 - 20 tys. zł w skali roku. Środki te przeznaczone zostaną na remont substancji mieszkaniowej.

Planuje się również w latach 2008 - 2012 zaadaptować mało atrakcyjne lokale użytkowe na lokale mieszkalne:

- rok 2008 – 20 lokali mieszkalnych,
- rok 2009 – 10 lokali mieszkalnych,
- rok 2010 – 5 lokali mieszkalnych,
- rok 2011 – 2 lokale mieszkalne,
- rok 2012 – 2 lokale mieszkalne.

Lokale mogą być adaptowane w ramach planowanych nakładów MZGM, natomiast nie uwzględniono ewentualnych adaptacji pomieszczeń wspólnych niemieszkalnych (strychów, suszarni, wózkowni), wykonanych staraniem i na koszt przyszłych najemców. Pozyskany po zawarciu umowy czynsz stanowić będzie przychód Spółki lub wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec miasta, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika.
3. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.
4. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.
5. Umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów, wózkowni) przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

5. Wynajmowanie lokali w budynkach komunalnych nowo budowanych na zasadach umożliwiających wykup lokalu w długoterminowych ratach.

Lokale komunalne w budynkach wybudowanych ze środków Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim od 2007 r. będą wynajmowane na nowych zasadach umożliwiających wykupienie tych lokali w ratach. Jest to program kierowany w pierwszej kolejności do najemców lokali komunalnych oraz wnioskodawców umiesz-

czonych na listach osób uprawnionych do zawarcia umów na lokale komunalne (program dla systematycznych).

Na poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta ma także wpływ uchwała Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego nr XXXII/462/2005 z dnia 30 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrow Wielkopolski oraz inne regulacje prawne, które przyczyniają się w znacznym stopniu do podniesienia efektywności gospodarki mieszkaniowej.

49

UCHWAŁA Nr XVI/200/2007 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 listopada 2007 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie Miasta Ostrowa Wielkopolskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zmianami) po zasięgnięciu opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Uchwała określa szczegółowe wymagania w zakresie:

- 1) utrzymania czystości i porządku na nieruchomościach położonych na terenie Miasta Ostrowa Wielkopolskiego;
- 2) rodzaju i minimalnej pojemności urządzeń przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości oraz wymagania dotyczące ich rozmieszczenia i utrzymania;
- 3) częstotliwości i sposobu pozbywania się odpadów komunalnych lub nieczystości ciekłych z terenu nieruchomości oraz z terenów przeznaczonych do użytku publicznego;
- 4) maksymalnego poziomu odpadów komunalnych ulegających biodegradacji dopuszczonych do składowania na składowiskach odpadów;

- 5) obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe;
- 6) wymagań w zakresie utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolnej; wyznaczania obszarów obowiązkowej deratyzacji i terminów jej przeprowadzania.

§2. Ilekróć mowa w uchwale o:

- 1) właścicieli nieruchomości – należy przez to rozumieć także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomościami. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym, w którym ustanowiono odrębne własności lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany;
- 2) odpadach komunalnych – należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
- 3) odpadach wielkogabarytowych – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje wymiary nie mogą być zbierane w typowych pojemnikach stanowiących wyposażenie nieruchomości np.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego o dużych gabarytach, dywany, materace itp.