

Aktualizacja

„Strategii

rozwoju mieszkalnictwa

w Gminie Aleksandrów

Łódzki

na lata 2008 – 2020”

Aleksandrów Łódzki, kwiecień 2011 roku

I. Wstęp do aktualizacji

Jak wskazano w „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020”, cały wówczas przedstawiony materiał odnosił się do realiów obowiązujących w 2007 roku. Naturalnym jest więc, że po upływie 4 lat, konieczne jest dokonanie pewnych korekt wynikających z dynamicznej sytuacji występującej w zakresie mieszkalnictwa na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki.

Jest to sytuacja jak najbardziej normalna i przewidywana przez autorów Strategii, którzy wskazują że „strategia mieszkaniowa jest procesem dynamicznym, wymagającym stałego kontrolowania i ciągłego podejmowania działań koordynacyjnych”.

Niniejsza aktualizacja jest podyktowana koniecznością dostosowania zapisów strategii do realiów występujących obecnie w Gminie Aleksandrów Łódzki (dotyczy to m.in. uwzględnienia w szerszym zakresie, niż miało to miejsce w Strategii – bloku komunalnego). Uzupełnieniem zapisów aktualizacyjnych są także zalecenia wskazane po kontroli NIK.

Przyjęcie aktualizacji „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020” stanowi działanie koordynacyjne dokumentu przyjętego w 2007 roku, jak również dostosowuje jej zapisy do aktualnego stanu faktycznego występującego w Gminie Aleksandrów Łódzki oraz wskazówek zawartych w raporcie NIK.

II Prognoza wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Aleksandrów Łódzki przedstawia się następująco:

	2006	2007	2008	2009	2010 - 2013*	2014 – 2017*	2018 – 2020*
Ilość budynków ogółem	314	303	300	292	292	283	276
w tym:							
- stanowiących własność gminy,	244	233	230	224	226	222	219
- stanowiących współwłasność gminy,	67	67	64	62	60	55	52
- o nieuregulowanym stanie prawnym	3	3	3	3	3	3	2
- budynków socjalnych	0	0	3	3	3	3	3
Ilość lokali mieszkalnych	1235	1193	1315	1306	1284	1197	1148
w tym:							
- stanowiących własność gminy,	1145	1115	1212	1194	1175	1090	1042
- lokali socjalnych	83	71	96	105	102	100	100
- lokali o nieuregulowanym stanie prawnym	7	7	7	7	7	7	4
Ilość mieszkań chronionych	-	-	-	-	-	-	-

* - prognoza na kolejne lata

2. Tematyka zawarta w niniejszym rozdziale aktualizuje problematykę wskazaną na str. 24 Strategii.

III Plan kosztów bieżącej eksploatacji i kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałami gminy oraz wydatków inwestycyjnych w latach obowiązywania strategii

1. Jednostkowy koszt bieżącej eksploatacji wyniósł w roku 2006 $K_j = 4,82$ zł/m² p.u. miesięcznie. Założono stały wzrost tego kosztu przy racjonalizacji wydatków do roku 2020. Obrazuje to poniższa tabela.

Rok	Stawka kosztu
2006	4,82 zł
2007	4,92 zł
2008	5,01 zł

2009	5,12 zł
2010	5,22 zł
2011	5,32 zł
2012	5,43 zł
2013	5,54 zł
2014	5,65 zł
2015	5,76 zł
2016	5,88 zł
2017	5,99 zł
2018	6,11 zł
2019	6,24 zł
2020	6,36 zł

2. Powyższa tabela uzupełnia tematykę zawartą na str. 38 Strategii.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałami gminy.

Zgodnie z przyjętym w strategii kierunkiem wzrostu stawki czynszu, należy utrzymywać poziom zaliczek nieprzekraczający tych kwot a przedstawiony w poniższej tabeli. Tabela ta stanowi ograniczenie wzrostu stawki czynszu w poszczególnych latach.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Procent wartości odtworzeniowej [%]	1,21	1,35	1,50	1,65	1,80	1,95	2,10	2,25	2,40

4. Powyższa tabela uzupełnia tematykę zawartą na str. 47 i 48 Strategii.

IV. Wydatki na modernizacje i inwestycje

1. Tabela przedstawia rozkład wydatków na te zadania w funkcji czasu.

Plan modernizacji i inwestycji na lata 2008 – 2020:

Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w mln zł. w poszczególnych latach			
		2008 –2010	2011 - 2013	2014 - 2016	2017 - 2020
1	Wymiana WLZ	0,40	0,30	0,30	0,20
2	Wymiana pokryć dachowych	0,90	0,60	0,50	0,40

3	Remonty kominów z doszczelnieniem	0,30	0,30	0,30	0,30
4	Wymiana stolarki okiennej	0,50	0,30	0,30	0,20
5	Wykonywanie przyłączy do sieci mediów miejskich	0,50	0,50	0,40	0,60
6	Wymiana podłóg	0,20	0,20	0,30	0,30
7	Docieplenie budynków	0,40	0,50	0,50	0,50
8	Wymiana instalacji wod.-kan.	0,30	0,30	0,40	0,40
9	Budowa mieszkań komunalnych	8,00	-	-	-
	Razem	11,50 mln	3,00 mln	3,00 mln	2,90 mln

2. Tematyka zawarta w niniejszym zestawieniu aktualizuje problematykę wskazaną na str. 41 i 42 Strategii.

V. System zwyczaj i zniżek czynszowych

1. Wprowadzenie do tematyki.

Kolejnym, ważnym elementem polityki czynszowej jest system tzw. zwyczaj i zniżek czynszowych. Również w Aleksandrowie Łódzkim takie zjawisko obecnie występuje. Polega on na tym, że stawka bazowa stanowi swoistą podstawę naliczania czynszów, istnieje jednak możliwość podwyższenia lub obniżenia czynszu ze względu na występowanie określonych czynników.

2. Wnioski aktualizacyjne.

Należy utrzymać zwyczajki czynszowe na dotychczasowym poziomie, przy jednoczesnym uwzględnieniu nowo oddawanych budynków, gdzie standard zamieszkiwania jest najwyższy (co pozwoli na rozszerzenie systemu zwyczaj w takich właśnie nieruchomościach).

W związku z powyższym ustala się następujące czynniki podwyższające i zmniejszające stawkę bazową czynszu:

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wskaźnik zwyczajki [%]
1	Centralne ogrzewanie	20
2	Gaz przewodowy	20

3	Ciepła woda użytkowa	20
4	Łazienka, WC	10
5	Budynki oddane do użytku od roku 2010 zasiedlone przez rodziny: – nie pozostawiające do dyspozycji Gminy lokalu mieszkalnego – pozostawiające do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny	40 20

Zwyżki czynszu można łączyć w zależności od wyposażenia i roku budowy.

L.p.	Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu	Wskaźnik zniżki [%]
1	Budynek przeznaczony do rozbiórki	20
2	Ciemna kuchnia	20
3	Brak instalacji wodociągowej	20
4	Brak instalacji kanalizacyjnej	10

Obowiązują dwie najkorzystniejsze dla lokatora zniżki.

3. Tematyka zawarta w niniejszym rozdziale aktualizuje problematykę wskazaną na str. 45 – 47 Strategii.

VI Podsumowanie aktualizacji

Wskazane powyżej rozwiązania stanowią aktualizację stanu prawnego i faktycznego który zawarto w Strategii uchwalonej w 2007 roku. Dynamiczna sytuacja Gminy Aleksandrów Łódzki powoduje, iż pewne zapisy szybko ulegają dezaktualizacji, co rodzi konieczność szybkiego podejmowania działań korekcyjnych. Może się zdarzyć że pewne wartości umieszczone w dokumencie z 2007 roku zasadniczo będą odbiegać od danych zawartych w opracowaniu aktualizacyjnym. Taka sytuacja będzie miała miejsce także w przypadku niniejszej aktualizacji. Nie da się bowiem przewidzieć w chwili tworzenia dokumentu, jakie zapisy znajdą odzwierciedlenie w realiach, na przestrzeni kilkunastu kolejnych lat. Dlatego też konieczne i celowe jest kontynuowanie działań kontrolnych oraz korygujących, gdyż jedynie poprzez szczegółową analizę danych zawartych w Strategii, możliwa jest jej korekta, odzwierciedlająca stan faktyczny na dzień jej sporządzania.

Należy założyć, że jest to jedynie początek procesu aktualizującego „Strategię rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020” i opracowanie to będzie poddawane dalszej analizie, mającej na celu dostosowywanie jej do wciąż zmieniającego się stanu faktycznego.