

Uchwała nr IV/46/07
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 stycznia 2007 roku

w sprawie: **zmiany uchwały nr XXXV/335/01 w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2006”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591, z 2002 r., nr 23, poz. 220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271, nr 214, poz. 1806, z 2003 r., nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568 oraz 2004 r., nr 102, poz. 1055 i nr 116, poz. 1203 z 2005 r., nr 172, poz. 1441 z 2006 r., nr 17, poz. 128, nr 181, poz. 1337) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266, nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r., nr 86, poz. 602, nr 167, poz. 1193 i nr 249, poz. 1833)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała, co następuje:

- § 1.** W uchwale nr XXXV/335/01 w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2006” dokonuje się następujących zmian:
- 1) tytuł uchwały otrzymuje brzmienie: „w sprawie: przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2007”,
 - 2) § 1 otrzymuje brzmienie: „Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2007”, którego tekst stanowi załącznik do niniejszej uchwały,
 - 3) załącznik do uchwały otrzymuje nowe brzmienie. Nowy załącznik stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Aleksandrów Łódzki.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik do uchwały nr IV/46/07
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 stycznia 2007 roku

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Aleksandrów Łódzki w poszczególnych latach**

Informacja o stanie administrowanych przez „PGKiM” sp. z o.o. zasobów komunalnych na koniec grudnia 2006 roku.

	Miasto	Wieś	Razem
1. Ilość budynków mieszkalnych szt.	294	5	299
2. Ilość lokali mieszkalnych szt. w tym:	1417	32	1449
lokali mieszk. komunalnych zasiedlonych	1091	15	1106
lokali własnościowych	245	17	262
lokali socjalnych zasiedlonych	65	-	65
lokali przygot. do zasiedlenia	18	-	18
3. Pow. użytkowa mieszkań ogółem m kw. w tym:	52 283,33	1 461,77	53 745,1
lokali mieszk. komunalnych zasiedlonych	40 200,96	668,96	40 869,92
lokali własnościowych	9 715,09	792,81	10 507,90
lokali socjalnych zasiedlonych	1 831,33	-	1 831,33
lokali przygot. do zasiedlenia	535,95	-	535,95
4. Ilość osób zamieszkałych w zasobach	3 335	80	3 415
5. Ogólna liczba wspólnot mieszkaniowych w tym:	61	4	65
powierzchnia będąca w posiadaniu Gminy m kw.	14 801,60	514,40	15316
ogólna powierzchnia wspólnot m kw.	24 516,69	1 307,21	25 823,90
ogólna liczba mieszkań we wspólnotach	639	29	668
liczba mieszkań we wspólnotach należących do właścicieli indywidualnych	245	17	262
liczba mieszkań we wspólnotach należących do Gminy	394	12	406

W latach 2002-2007 planuje się zmniejszenie powierzchni mieszkalnej z uwagi na sprzedaż lokali i rozbiórkę budynków ze względu na stan techniczny. Jest on bowiem zróżnicowany w Gminie Aleksandrów Łódzki i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Mieszkania komunalne znajdujące się w budynkach wybudowanych w latach 1918-1945 charakteryzują się w większości złym stanem technicznym oraz brakiem wyposażenia w media. W latach 1950-1970 wybudowano 12 wielorodzinnych

budynków komunalnych na osiedlu Al. Wyzwolenia, w których znajduje się 321 lokali mieszkalnych. W 2002 roku Gmina Aleksandrów Łódzki z zasobu mieszkaniowego wydzieli część lokali, które zostaną przekazane na wynajem jako lokale socjalne.

Rozdział 2

Analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków mieszkalnych

Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2007

W celu poprawy stanu technicznego budynków, w latach 2002-2007 niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności:

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt (w tys. zł.)
1	Wymiana instalacji elektrycznych	6 lat	500
2	Wymiana instalacji wod.-kan. i wykonanie nowych podłączeń	6 lat	850
3	Podłączenie dwóch budynków wielorodzinnych do sieci co.	2 lata	220
4	Docieplenie budynków wielorodzinnych (8 szt.)	5 lat	1500
5	Ogólnobudowlane: wymiana pokryć dachów naprawy dekarско-błacharskie wymiany i naprawy stolarki budowlanej wymiany i naprawy podłóg prace pozostałe (odnawianie lokali, awarie, rozbiórki)	6 lat 6 lat 6 lat 6 lat 6 lat	700 640 480 250 340
6	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje	5 lat	270
		RAZEM:	5 750

Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w tysiącach złotych w poszczególnych latach					
		2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	Wymiana instalacji elektrycznych	65	70	80	85	100	100
2	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i wykonywanie nowych instalacji	130	130	130	130	130	200
3	Podłączenie 2 budynków do sieci centralnego ogrzewania	-	-	-	120	100	-
4	Ocieplenie 8 budynków	220	270	330	330	350	-
5	Remonty ogólnobudowlane, a w tym						
	a) wymiana pokrycia dachów,	124	80	91	100	105	200
	b) naprawy dekarско-błacharskie,	180	120	100	105	65	110
	c) wymiana lub naprawy stolarki,	70	70	70	70	70	130
	d) wymiana lub naprawa podłóg,	65	50	40	30	15	50
	e) prace pozostałe,	120	70	25	20	15	90
	0 dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje.	20	40	40	50	50	70
6	RAZEM	994	900	906	1000	1000	950

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagałoby poniesienia na ten cel corocznie w okresie 2002-2007 wydatków rzędu 958.000. zł.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Aleksandrów Łódzki. Z tego też względu w latach tych poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- 1) remonty pokryć dachowych i konstrukcji dachowych,
- 2) remonty stropów i balkonów,
- 3) remonty kominów,
- 4) wymiany instalacji elektrycznych,
- 5) wymiany instalacji wodnych i kanalizacyjnych, podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
- 6) wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków.

Ze względu na brak pokrycia przewidywanych kosztów prac remontowo - modernizacyjnych z wpływów czynszowych należy rozważyć umieszczenie dotacji na ten cel w budżecie Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 1998-2001 kształtowała się średnio na poziomie 14 lokali rocznie i miała tendencję malejącą.

Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Aleksandrów Łódzki. W związku z tym sprzedaż na lata 2002-2007 przyjęto na poziomie:

- 1) 2002-15 szt.
- 2) 2003-10 szt.
- 3) 2004-10 szt.
- 4) 2005-10 szt.
- 5) 2006-10 szt.
- 6) 2007-12 szt.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala organ wykonawczy Gminy Aleksandrów Łódzki w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku.
3. Wysokość stawek czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego.
4. Przez wskaźnik przeliczeniowy należy rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Zgierskiego, ogłaszanego przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.
5. Ustala się na lata 2002-2007 maksymalne stawki czynszu podstawowego - bazowego za 1 m powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 9 ust. 3 ustawy, w wysokości:
 - 1) w 2002 roku - 1,36% wskaźnika przeliczeniowego,
 - 2) w 2003 roku - 1,51% wskaźnika przeliczeniowego,

- 3) w 2004 roku - 1,66% wskaźnika przeliczeniowego,
 - 4) w 2005 roku - 1,81 % wskaźnika przeliczeniowego,
 - 5) w 2006 roku - 1,96% wskaźnika przeliczeniowego.
 - 6) w 2007 roku - 1,96% wskaźnika przeliczeniowego.
6. Ustala się czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu. Zwiększenie nie jest naliczane, jeżeli najemca zmodernizował mieszkanie we własnym zakresie.

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Stawka w %
1	Centralne ogrzewanie	20
2	Gaz przewodowy	20
3	Łazienka, wc	10

7. Ustala się czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu. Maksymalne zmniejszenie będzie naliczane z dwóch najkorzystniejszych dla najemcy czynników.

L.p.	Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu	Stawka w %
1	Budynek przeznaczony do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny	20
2	Ciemna kuchnia	20
3	Brak wody	20
4	Brak odpływu	10
5	Lokal sytuowany powyżej 3 - go piętra	10

8. Przez lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny należy rozumieć lokal położony w budynku, który został przeznaczony do rozbiórki decyzją organów nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie organu wykonawczego Gminy Aleksandrów Łódzki.
9. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszowej.
10. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 - go dnia miesiąca.
11. Wysokość czynszu miesięcznego stanowi 1 / 12 iloczynu stawki ustalonej zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz ilości m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przez organ wykonawczy Gminy Aleksandrów Łódzki polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
 - 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i ich windykacją,
 - 5) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,

6) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

2. Zarządzanie zasobami:

1) komunalnymi - odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z roku 2000 nr 46, poz. 543), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Miejskiej i innych przepisów,

2) lokalami stanowiącymi współwłasność - w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2002 roku nr 46, poz. 543), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów,

3) zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki powierzono „PGKiM” Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzki na podstawie umowy zawartej 24 maja 2000 roku.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Średnie stawki opłat w gminnym zasobie mieszkaniowym w latach 2002-2007 w złotych.

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stawka podstawowa %	1,36	1,51	1,66	1,81	1,96	1,36
Stawka podstawowa zł.	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	2,75
Stawka maks. zł.	3,38	3,75	4,12	4,49	4,86	4,12
Stawka min. zł.	1,35	1,50	1,65	1,80	1,95	1,65
Średnia stawka zł.	2,16	2,31	2,46	2,63	2,81	2,53
Stawka w lokalu socjalnym zł.	0,68	0,75	0,83	0,90	0,98	0,82

Środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w tysiącach złotych.

L.p.	Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	Lokale mieszkalne	1173	1257	1334	1420	1517	1487
2	Lokale socjalne	2	2	2	3	3	18
3	Pozostałe dochody z lokali użytkowych, dotacji budżetu	530	401	385	447	410	188
4	Razem	1705	1660	1721	1870	1930	1693

Rozdział 7

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych

Gminy Aleksandrów Łódzki

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) koszty utrzymania technicznego.

Wyszczególnienie	Koszty w poszczególnych latach w tysiącach złotych					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Eksploatacja (w tym koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi)	711 30	760 30	815 35	870 35	930 40	743 289
Remonty, modernizacja i wydatki inwestycyjne	994	900	906	1000	1000	950
Razem	1705	1660	1721	1870	1930	1693

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale 3.
3. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Aleksandrów Łódzki.
4. Gmina Aleksandrów Łódzki uczestniczy w realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe remontach budynków, w których jest współwłaścicielem nieruchomości.
5. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zawiera cele operacyjne wyszczególnione w strategii rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2000-2015.