

**Uchwała nr XLVII/442/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 listopada 2017 roku**

w sprawie: **przyjęcia aktualizacji „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008-2020”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610; zm.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1442 i poz. 1529)

**Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się aktualizację „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008-2020 ” przyjętej uchwałą nr XVI/188/2008 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 stycznia 2008 roku. Treść aktualizacji strategii stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu.

Załącznik do uchwały nr XLVII/442/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 listopada 2017r.

Aktualizacja

„Strategii

rozwoju mieszkalnictwa

w Gminie Aleksandrów

Łódzki

na lata 2008 – 2020”

Aleksandrów Łódzki, listopad 2017 rok

I Wstęp do aktualizacji

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 w czasie upływie lat, konieczne jest dokonanie zmian.

Jest to sytuacja normalna i zawarta wprost w Strategii, której zapisy stanowią „strategia mieszkaniowa jest procesem dynamicznym, wymagającym stałego kontrolowania i ciągłego podejmowania działań koordynacyjnych”.

Niniejsza aktualizacja jest podyktowana koniecznością dostosowania zapisów strategii do zaleceń Regionalnej Izby Obrachunkowej.

Przyjęcie aktualizacji „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020” stanowi działanie koordynacyjne dokumentu przyjętego w 2007 roku oraz jej aktualizacji z roku 2011 pod kątem wskazówek zawartych w raporcie RIO.

II Wysokości wydatków gminnych w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

1. Wprowadzenie do tematyki.

Gmina Aleksandrów Łódzki jest współwłaścicielem nieruchomości co skutkuje wydatkowaniem corocznie pewnych środków na opłacanie tzw. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

2. Wnioski aktualizacyjne.

Biorąc pod uwagę treść uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zakłada się, że wydatki gminne w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli będą w początkowej fazie nieznacznie rosły. W kolejnych latach wydatki te będą się obniżać, co będzie spowodowane wykupem lokali komunalnych w kolejnych latach przez dotychczasowych najemców. Wpłynie to na zmniejszenie udziałów Gminy w nieruchomościach wspólnych, a więc zaliczki z tego tytułu także stopniowo powinny się zmniejszać.

I tak prognoza wydatków gminnych w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli z podziałem na poszczególne lata przedstawia się następująco:

2017 - 555 000,00 zł,

2018 - 560 000,00 zł,

2019 - 550 000,00 zł,

2020 - 540 000,00 zł.

3. Tematyka zawarta w niniejszym rozdziale aktualizuje problematykę wskazaną na str. 34 Strategii.

III System zwyczaj i zniżek czynszowych

1. Wprowadzenie do tematyki.

Kolejnym, ważnym elementem polityki czynszowej jest system tzw. zwyczaj i zniżek czynszowych. 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 uwzględnić w niniejszym systemie położenie budynku na terenie Gminy z uwzględnieniem jego atrakcyjności lokalizacyjnej.

W związku z powyższym, począwszy od dnia 1.01.2018 roku ustala się następujące czynniki podwyższające i zmniejszające stawkę bazową czynszu:

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wskaźnik zwyczaj [%]
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	40
	– pozostawiające do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny	20

Zwyczaj 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

5	Położenie budynku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki -poza miastem	5
---	---	---

Obowiązują dwie najkorzystniejsze dla lokatora zniżki.

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

IV Podsumowanie aktualizacji

Wskazane powyżej rozwiązania stanowią aktualizację stanu prawnego i faktycznego, który zawarto w Strategii uchwalonej w 2007 roku oraz jej aktualizacji z 2011 roku.

Pewne zapisy ulegają dezaktualizacji, co rodzi konieczność szybkiego podejmowania działań korekcyjnych, jak również dostosowywania ich do zaleceń organów kontrolnych.

Należy założyć, że opracowanie to będzie poddawane dalszej analizie, mającej na celu dostosowywanie jej do wciąż zmieniającego się stanu faktycznego, aż do uchwalenia nowego dokumentu w 2020 roku.