

**Uchwała nr XXXV/335/01
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 12 grudnia 2001 roku**

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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 roku nr 13, poz. 74 wraz z późniejszymi zmianami) 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. nr 71, poz. 733)

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

§1

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2002-2006”, którego tekst stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Aleksandrów Łódzki.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2002 roku oraz podlega ogłoszeniu:

- 1) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki,
- 2) w lokalnej prasie.

Rozdział I

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

1. Informacja dotycząca zasobów komunalnych na koniec czerwca 2001 roku.

zasoby mieszkaniowe:

- ilość budynków ogółem	348 szt.
w tym: miasto	323 szt.
wieś	25 szt.
- ilość budynków tylko z mieszkaniami komunalnymi	299 szt.
- ilość budynków w których są mieszkania własnościowe	51 szt.
- ilość mieszkań ogółem	1531 szt.
w tym: mieszkań komunalnych	1341 szt.
mieszkań własnościowych	190 szt.
- powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem	56 282,20 m ²
w tym: mieszkań komunalnych zasiedlonych	48 635,00 m ²
mieszkań własnościowych	7 647,20 m ²

W latach 2002-2006 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 2002-2006

W celu poprawy stanu technicznego budynków, w latach 2002-2006 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	5 lat	400			
2	Wymiana instalacji wod.-kan. i wykonanie nowych podłączeń	5 lat	650			
3	Podłączenie dwóch budynków wielorodzinnych do sieci c.o.	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)	5 lat 5 lat 5 lat Siat 5 lat	500 530 350 200 250			
6	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje	5 lat	200			
		RAZEM:	4800			
Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w tysiącach złotych w poszczególnych latach				
		2002	2003	2004	2005	2006
1	Wymiana instalacji elektrycznych	65	70	80	85	100
2	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i wykonywanie nowych instalacji	130	130	130	130	130
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, b) naprawy dekarско-błacharskie, c) wymiana lub naprawy stolarki, d) wymiana lub naprawa podłóg, e) prace pozostałe, f) dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje.	124 180 70 65 120 20	80 120 70 50 70 40	91 100 70 40 25 40	100 105 70 30 20 50	105 65 70 15 15 50
6	RAZEM	994	900	906	1000	1000

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagałoby poniesienia na ten cel corocznie w okresie 2002-2006 wydatków rzędu 960.000. 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 2002-2006 przyjęto na poziomie:

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

Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala *Zarząd* 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 2002-2006 maksymalne stawki czynszu podstawowego - bazowego za 1 m² 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. 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, we	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 Zarządu 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 Zarząd 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, póź. 733), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z roku 2000 nr 46, póź. 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, póź. 903), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2002 roku nr 46, póź. 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 2002-2006 w złotych

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

Środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego tysiącach złotych

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

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
Eksploatacja (w tym koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi)	711 30	760 30	815 35	870 35	930 40
Remonty, modernizacja i wydatki inwestycyjne	994	900	906	1000	1000
Razem	1705	1660	1721	1870	1930

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.