

UCHWAŁA NR XII/73/2019  
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 5 sierpnia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki  
na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) Rada Miejska w Koluszkach uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2019-2023, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Koluszki w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym o następującej treści :

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2019 – 2023, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Koluszki w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Celem niniejszego opracowania jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Mieszkaniowy zasób Gminy Koluszki stanowią lokale komunalne oraz lokale będące przedmiotem najmu socjalnego w budynkach stanowiących własność Gminy, lokale w budynkach prywatnych, którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, lokale komunalne, których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Koluszki oraz propozycje zmian w tym zakresie.

3. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki Gminy wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Koluszki;
- 4) ZUK - należy przez to rozumieć Zakład Usług Komunalnych w Koluszkach;
- 5) PINB - należy przez to rozumieć Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 6) MOPS - należy przez to rozumieć Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koluszkach;
- 7) budynku komunalnym albo lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek albo lokal stanowiący własność Gminy Koluszki;
- 8) budynek wielopiętrowy, uważa się budynek o większej ilości niż dwie kondygnacje;

9) centralne ogrzewanie, rozumie się instalację zbiorczą budynku zasilanego z własnej lub miejskiej kotłowni.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 - 2023.

#### § 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019 - 2023.

Rodzaj własności	Lata	Liczba budynków	Ilość lokali	Ilość mieszkańców	Uwagi
Własność Gminy	2019	38	303	664	
	2020	32	337	664	Oddanie do użytkowania nowego bloku - 40 lokali, budowa 3 lokali w budynku w Gałkowie Dużym, ul. Dzieci Polskich 12.
	2021	31	333	660	
	2022	31	335	663	
	2023	31	335	666	
Lokale Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	2019	9	68	140	
	2020	4	10	29	
	2021	3	4	17	
	2022	2	2	9	
	2023	2	2	9	
Lokale o nieuregulowanym stanie prawnym	2019	4	33	72	
	2020	4	33	72	
	2021	4	33	72	
	2022	4	33	72	
	2023	4	33	72	

#### Szczegółowy wykaz budynków i lokali mieszkalnych stan na 2019 rok.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	Liczba lokali mieszkań-komunalnych	Liczba osób zamieszkałych	W tym liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	W tym liczba osób objętych umowami najmu socjalnego
1	Głowackiego 22	365,93	8	8	13		
2	Głowackiego 27c	419,30	9	9	16		
3	Brzezińska 6	486,80		14	29	2	2
4	Brzezińska 6a	32,00		1	1		
5	Brzezińska 18	316,40		7	22		
6	Brzezińska 30	215,80		4	10		
7	Brzezińska 30a	93,10		4	11		
8	3 Maja 5	304,15	6	6	12		
9	3 Maja 18	539,90		18	41		
10	Próchnika 18	227,45		4	14		
11	Polna 20a	105,74		3	7	1	1
12	Polna 29	190,40		5	9	1	3
13	Polna 29a	205,00		10	12	6	7
14	Polna 29b	251,40		10	11	5	4
15	Partyzantów 7a	62,80	budynek opróżniony - do sprzedaży				
16	Partyzantów 7b	52,70		2	1		
17	Partyzantów 26	281,30		11	21	2	4

18	Teatralna 6	423,30		9	23		
19	Warszawska 78	138,60		4	13	1	4
20	Budowlanych 4a	2 159,81		68	146	2	3
21	Partyzantów 17	100,50	budynek opróżniony - do sprzedaży				
22	Poprzeczna 1	154,15		5	7		
23	Partyzantów 56	399,86		12	24		
24	Partyzantów 56a	107,10		4	8		
25	Brzezińska 33	423,20		12	31	1	5
26	Kościuszki 45	216,30		4	11		
27	3 Maja 17	278,05		9	15		
28	Gałków Duży ul. Dzieci Polskich 12	58,66		1	6		
29	Ludowa 1/3	948,42	24	23	46		
30	Różycza, ul. Piotrkowska 15	52,80		2	2	1	1
31	Próchnika 25	72,00		2	8		
32	Łódzka 2a	113,00		4	3		
33	Zielona Góra, ul. Główna 58	84,62		2	4		
34	Gałów Duży ul. Ludowa 1	103,70		2	4		
35	Towarowa 3	49,98	1	1	2		
36	Warszawska 124	1 915,39		57	153	42	110
37	Kolejowa 2A	56,20	1	1	7		
38	Gałków Mały, ul. 1 Maja 2	244,90		6	12		
	SUMA	10123,63	49	344	755	61	132

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Jednak większość budynków, zwłaszcza tych, które stanowią własność Gminy oraz budynków prywatnych, którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. Dotyczy to głównie budynków wybudowanych przed 1945 r. Budynki przedwojenne w liczbie 25 stanowią 74,4% zasobów i w 95 % są własnością Gminy, w tym 5 budynków jest w bardzo złym stanie technicznym i kwalifikują się do rozbiórki, ponieważ koszty remontów przewyższyłyby ich wartość. Tak więc około 3/4 budynków to budynki kilkudziesięcioletnie, wymagające kapitalnych remontów i termomodernizacji.

2. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych. Jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich. Budynki, które zostały pobudowane przed 1945 r., ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych;
- 2) stropy i więźby dachowe drewniane wykazują znaczne zużycie ze względu na czas eksploatacji, a niekiedy przeciążenie, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone; na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym;
- 3) dachy papowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 4) tynki wewnętrzne są spękane, niestabilne i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci;
- 5) przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękane, często brak jest przewodów wentylacyjnych lub wykonane doraźnie nie zawsze w pełni spełniają swe zadania;
- 6) stolarka okienna w około 20% przeznaczona jest do wymiany;

- 7) elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku;
- 8) izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

3. Instalacje elektryczne wewnętrzne w znacznej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe.

4. Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań).

5. Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność. Na podstawie danych dotyczących stanu technicznego i wyposażenia lokali należy stwierdzić, że większość lokali wybudowanych przed 1945 r. jest w złym stanie technicznym i nie mają one dostatecznego wyposażenia: nie ma łazienek, WC w lokalu (WC na półpiętrach), CO i ciepłej wody.

6. Wiek budynków komunalnych oraz budynków prywatnych, którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, przedstawia poniższa tabela:

BUDYNEK WYBUDOWANY W LATACH	LICZBA BUDYNKÓW
Przed 1918	4
1919-1945	21
1946-1980	12
1981-2000	0
Po 2000	1*)
<b>Razem:</b>	<b>38</b>

\*) budynek zmodernizowany na mieszkania w roku 2007.

7. Wyżej wymienione budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- 1) instalacja elektryczna - 38 budynków - 100 % zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa - 36 budynków – 95% zasobu;
- 3) instalacja kanalizacyjna - 29 budynków – 76 % zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 6 budynków – 16 % zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 7 budynków – 18 % zasobu;
- 6) instalacja ciepłej wody użytkowej- 4 budynki – 11 % zasobu.

8. Ocenę stanu technicznego należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Stan techniczny budynków oceniono przyjmując powyższe kryteria w grupach określonych trójstopniową oceną techniczną: dobra, średnia i zła. Stan techniczny określany jako **dobry** oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu. Stan techniczny określany jako **średni** oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji. Stan techniczny określany jako **zły** oznacza, że budynki te wymagają w jak najszybszym czasie przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich mogą być w najbliższym czasie przeznaczone do rozbiórki. Ocena stanu technicznego w latach 2019 - 2023.

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNY W	STAN TECHNICZNY					SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	ZALECENIA REMONTOWE WYNIKAJĄCE Z PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWEJ STANU BUDYNKU	STAN PRAWNY LOKALU
		2019	2020	2021	2022	2023			

	BUDYN KU									
BRZEZIŃSKA 30 A	4	zły	zły	zły	zły	Likwidacja budynku	komunalne	Budynek przeznaczony do wysiedlenia lokatorów, a następnie do rozbiórki	Własność	
ŁÓDZKA 2a	4	zły	zły	zły	zły	likwidacja budynku	komunalne	Prace zabezpieczające. Budynek przeznaczony do rozbiórki.	Własność	
GŁOWACKIEGO 22	8	dobry	Zbycie nieruchomości				komunalne	Lokale przeznaczone do sprzedaży z możliwością zastosowania bonifikaty.	Wspólnota	
GŁOWACKIEGO 27C	9	dobry	Zbycie nieruchomości				komunalne	Lokale przeznaczone do sprzedaży z możliwością zastosowania bonifikaty	Wspólnota	
LUDOWA 1/3	23	dobry	Zbycie nieruchomości				komunalne	Lokale przeznaczone do sprzedaży z możliwością zastosowania bonifikaty.	Wspólnota	
3 MAJA 5	6	średni	średni	Zbycie mieszkań w nieruchomości			komunalne	Zaleca się sprzedaż mieszkań i wyjście ze wspólnoty	Wspólnota	
PRÓCHNIKA 18	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Utwardzenie podwórka, naprawa ogrodzenia i komórek.	Własność	
TEATRALNA 6	9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Ogrodzenie posesji, utwardzenie podwórka.	Własność	
PRÓCHNIKA 25	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Zaleca się sprzedaż mieszkań i wyjście ze wspólnoty.	Współwłas ność Gminy w 1/2	
PARTYZANTÓW 7 A	0	zły	Zbycie nieruchomości				komunalne	Budynek przeznaczony do sprzedaży	Własność	
PARTYZANTÓW 7 B	0	zły	Zbycie nieruchomości				komunalne	Budynek przeznaczony do sprzedaży	Własność	
ZIELONA GÓRA	2	zły	zły	Zbycie nieruchomości			komunalne	Prace zabezpieczające – budynek drewniany.Zaleca się sprzedaż budynku.	Własność	
GAŁKÓW MAŁY I MAJA 2	6	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Ogrodzenie posesji i utwardzenie podwórka.	Własność	
GAŁKÓW DUŻY LUDOWA I	2	średni	średni	Zbycie nieruchomości			komunalne	Naprawić ubytki w tynku elewacji, wykonać szambo, ocieplić budynek, wykonać obróbki blacharskie- zaleca się sprzedać nieruchomość.	Własność	
BUDOWLANYCH 4A	68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	2 socjalne	Wykonanie posadzek na korytarzach, wykonanie drogi pożarowej.	Własność	
3 MAJA 18	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Budynek przeznaczony do termomodernizacji	Własność	
POLNA 29	5	zły	zły	zły	zły	likwidacja budynku	komunalne	Budynek przeznaczony do rozbiórki.	Własność	
POLNA 29 A	10	zły	zły	zły	zły	likwidacja budynku	6 lokali socjalnych	Budynek przeznaczony do rozbiórki.	Własność	
POLNA 29 B	10	średni	średni	średni	średni	dobry	6 lokali socjalnych	Wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja, izolacja pozioma i pionowa fundamentów - przeznaczenie budynku na inne cele komunalne.	Własność	
PARTYZANTÓW 26	11	średni	średni	średni	dobry	dobry	2 socjalne	Kontynuacja wymiany stolarki okiennej, uzupełnić ubytki w tynku. termomodernizacja.	Własność	
BRZEZIŃSKA 6.6A	15	średni	średni	średni	dobry	dobry	1 socjalne	Uzupełnić ubytki w tynku, naprawa obróbek blacharskich, termomodernizacja, ogrzewanie mieszkań, uszczelnienie kominów	Ustalenie własności	

									spalinowych i wentylacyjnych.	
BRZEZIŃSKA 18	7	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Budynek przeznaczony do termomodernizacji.	Własność	
BRZEZIŃSKA 30	4	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Budynek przeznaczony do termomodernizacji.	Własność	
BRZEZIŃSKA 33	12	średni	średni	średni	średni	dobry	2 socjalne	Konserwacja dachu na budynku i komórkach, termomodernizacja.	Ustalenie własności	
PARTYZANTÓW 56A	4	średni	średni	średni	dobry	dobry	komunalne	Naprawa mieszkań w tym instalacji elektrycznej przed przekazaniem mieszkań kolejnym najemcom.	Własność	
POPRZECZNA 1	5	średni	średni	średni	dobry	dobry	komunalne	Termomodernizacja lub zmiana funkcji budynku.	Własność	
WARSZAWSKA 124	57	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	52 socjalne	Wykonanie drogi dojazdowej oraz utwardzenie miejsc postojowych.	Własność	
WARSZAWSKA 78	4	zły	zły	średni	średni	średni	komunalne	Naprawa dachu i obróbek blacharskich, uzupełnić ubytki w tynku, ocieplenie budynku.	Ustalenie własności	
RÓŻYCA ul. PIOTRKOWSKA 15	2	średni	średni	średni	średni	dobry	komunalne	Termomodernizacja, możliwość zaadoptowania strychu na mieszkanie.	Własność	
KOŚCIUSZKI 45	4	średni	średni	średni	średni	dobry	komunalne	Termomodernizacja, uszczelnienie przewodów kominowych i wentylacyjnych	Ustalenie własności	
PARTYZANTÓW 56	12	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	komunalne	Budynek przeznaczony do termomodernizacji.	Własność	
3 MAJA 17	9	zły	Budynek przeznaczony do przebudowy				komunalne	Zmiana przeznaczenia budynku.	Własność	
POLNA 20 A	3	zły	zły	zły	zły	Likwidacja budynku	1 socjalne	Budynek przeznaczony do rozbiórki.	Własność	

9. Gmina posiada lokale w 6 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W wykazanych budynkach, Gmina jako właściciel lokali, posiada 49 lokali. W związku z posiadaniem udziałów, Gmina zobowiązana jest do partycypowania w kosztach remontów przyjętych uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

§ 5. 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego uzależnione będzie od ilości napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów będzie powodowało szybkie pogarszenie się stanu technicznego, zwiększanie się liczby budynków zagrożonych katastrofą budowlaną.

2. Zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz podejmowanie nowych inwestycji polegających na budowie budynków. W latach 2007-2011 pozyskano i przebudowano na lokale socjalne, uzyskując 58 lokali, budynek przy ul. Warszawskiej 124.

3. Również w latach 2013 - 2018 Gmina dążyła do zwiększenia i poprawienia zasobu stanu komunalnego. Przygotowano warunki finansowe i techniczno-budowlane do rozpoczęcia w roku 2018 budowy nowego budynku socjalno-komunalnego na działce znajdującej się przy ulicy Warszawskiej 124 w Koluszkach oraz pozyskano środki pomocowe na termomodernizację 10 budynków komunalnych.

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądów okresowych, decyzji PINB oraz niezbędnych napraw głównych (remontów kapitałnych) przewiduje się konieczność zapewnienia lokali zamiennych w czasie prowadzonych prac remontowych.

5. Należy również zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze.

6. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

7. W związku z prowadzonymi pracami rządowymi w zakresie uruchomienia programu mieszkaniowego "Mieszkanie Plus" oraz podjętych starań Gminy w zakresie lokowania w naszej gminie mieszkań budowanych w tym zakresie, przewidzieć należy możliwość pozyskiwania przez naszych mieszkańców niedrogich mieszkań na wynajem. Działania te spowodować powinny częściowe zmniejszenie zainteresowania ze strony mieszkańców Gminy Koluszkki mieszkaniem komunalnymi.

8. Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na lata 2019-2023 z tytułu stanu technicznego budynków, realizacji list przydziałów oraz realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, szacuje się na około 40 lokali socjalnych. Pozyskanie lokali socjalnych pozwoli również na uwolnienie lokali komunalnych we wspólnotach, ich ewentualną sprzedaż i uzyskanie środków na remonty zasobu mieszkalnego. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. W związku z powyższym, zgodnie z art. 25a ustawy, który nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczone będą na wynajem, gmina wydzieli z zasobu, które będą przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe.

9. Prognozę dotyczącą zapotrzebowania Gminy na lokale w latach 2019-2023, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe przedstawia poniższa tabela: **Zapotrzebowanie Gminy na lokale w latach 2019 - 2023**

Lp.	Podstawa zapotrzebowania na lokale	Zapotrzebowanie na lokale w latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	2					
1	Wykwaterowania na podstawie decyzji PINB lub oceny stanu budynku z przeglądów okresowych	0	0	2	0	26
2	Realizacje wyroków eksmisyjnych	3	3	3	3	3
3	Realizacje list przydziałów	0	5	3	3	2
Suma:		3	8	8	6	31
RAZEM		56				

### Rozdział 3.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2019 -2023.**

§ 6. 1. Budynki zagrożone i przeznaczone do remontu głównego. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych zakwalifikowano do rozbiórki lub sprzedaży w istniejącym stanie technicznym 8 budynków, remontów głównych oraz pilnych prac zabezpieczających 12 budynków. Powyższe potrzeby remontowe, należy zaplanować na okres najbliższych 5 lat, kwalifikując kolejność robót sukcesywnie, biorąc pod uwagę najbardziej zdegradowane budynki, które zagrażają bezpieczeństwu użytkownika. **Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki przedstawia poniższa tabela:**

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	IŁOŚĆ OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU	PRZEWIDYWANY ROK PRZEPROWADZENIA ROZBIÓRKI
Koluszkki, ul. Polna 29a	10	12	2023
Koluszkki, ul. Brzezińska 30a	4	11	2023
Koluszkki, ul. Polna 20a	3	7	2023
Koluszkki, ul. Polna 29	5	9	2023
Koluszkki, ul. Łódzka 2a	4	3	2023
Koluszkki, ul. Partyzantów 7 i Partyzantów 7A	4	0	2020
Zielona Góra ul. Główna 58	2	4	2021

Szacunkowy koszt rozbiórki budynku parterowego to około 20 tysięcy złotych. Główny koszt to utylizacja i składowanie odpadów porozbiórkowych. W przypadku niektórych nieruchomości, takich jak Koluszkki, ul. Łódzka 1, Zielona Góra, ul. Główna 58, Koluszkki, ul. Partyzantów 7 i 7A można dążyć do zbycia nieruchomości wraz z budynkami, ograniczając w ten sposób koszty związane z rozebraniem budynku. Przeprowadzenie rozbiórek lub sprzedaż wiązać się będzie z wykwaterowaniem 46 osób.

2. Remonty bieżące i modernizacja. Budynki, które należą do Gminy i budynki prywatne oraz wszystkie lokale, których właścicielem jest Gmina, poddawane są bieżącym remontom i modernizacjom. Będą realizowane z różnicy wynikającej z wpływów z tytułu czynszów oraz kosztów zarządu nieruchomościami oraz z środków przeznaczonych na ten cel przez Gminę Koluszki w tym ze środków pozyskiwanych z dofinansowania Unii Europejskiej. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników (instalacje elektryczne, gazowe). Każdorazowo, gdy taka potrzeba zostanie stwierdzona, wymiana instalacji elektrycznych będzie realizowana po opróżnieniu lokalu i przygotowaniu go dla nowych najemców.

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie. W przypadku rozbudowy sieci ciepłowniczej na terenie miasta Koluszki oraz sieci kanalizacyjnej, należy przewidywać przyłączenie wielorodzinnych budynków komunalnych. Remonty bieżące i modernizacje, realizowane będą na podstawie planu remontowego, ustalonego na podstawie zaleceń przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych, decyzji PINB oraz weryfikowanych przez pracowników ZUK, wniosków lokatorów. Plan taki będzie sporządzany przez ZUK w terminie określonym przez Burmistrza, a następnie zatwierdzany przez gminę. Plan ten będzie określał wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

4. Dodatkowo występuje pilna konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny występują trudności z prowadzeniem remontów, przy których wymagane są pozwolenia na roboty budowlane lub zgłoszenia. W takim przypadku z wnioskiem o dokonanie rozbiórki musi wystąpić właściciel obiektu. Zabezpieczenie takich nieruchomości generuje nieuzasadnione koszty.

5. Budynki stanowiące komunalny zasób gminy, są każdego roku przeglądane i oceniane. Na podstawie zebranych informacji tworzy się plan remontów i modernizacji. W związku z tym, że większość komunalnych budynków nie spełnia dziś obowiązujących norm cieplnych oraz innych warunków użytkowania budynków mieszkalnych, Gmina podjęła decyzję o kompleksowym remoncie budynków wielorodzinnych, które nie są przewidziane do zbycia, a ich stan techniczny zapewni wieloletnie dalsze użytkowanie.

6. W roku 2017 Gminie udało się pozyskać środki finansowe na przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynków mieszkalnych, jak również innych budynków użyteczności publicznej. Przeprowadzony został audyt energetyczny, oraz opracowano dokumentację techniczną, a w niezbędnym zakresie uzyskano pozwolenie na budowę. Zakres planowanych prac obejmuje wykonanie kompleksowego remontu budynku mającego za zadanie poprawę warunków użytkowych obiektu. W wytypowanych budynkach, których wykaz znajduje się w tabeli poniżej przewidziano: naprawę izolacji poziomych i pionowych budynków, ocieplenie ścian zewnętrznych, instalację okien i drzwi o wyższych parametrach izolacyjnych, izolacje termiczne stropów lub dachów, wykonanie nowych pokryć dachowych połączone z wymianą obróbek blacharskich oraz rynien, wymiana źródeł ogrzewania na bardziej ekologiczne, modernizacja i naprawa wentylacji pomieszczeń. **Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego w latach 2019 - 2023**

LP	ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY NA 2018 ROK	UMOWA NA NAJEM SOCJALNY, KOMUNALNY	ZALECENIA REMONTOWE WYNIKAJĄCE Z PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWEJ STANU BUDYNKU	TERMIN PROWADZENIA PRAC W LATACH
1.	ul. Próchnika 18	4	dobry	komunalne	ogrodzenie nieruchomości	2019
					naprawa komórek	2020
					utwardzenie podwórka	2021
					ogrodzenie posesji	2023
2.	ul. Teatralna 6	9	dobry	komunalne	utwardzenie podwórka	2023
3.	Gańków Mały ul. 1 Maja 2	6	średni	komunalne	ogrodzenie posesji	2022
4.	Gańków Duży ul. Ludowa 1	2	średni	komunalne	szambo	2020
					naprawa ubytków w tynku elewacji,	2021



					wykonać ocieplenie budynku, oraz obróbek blacharskich	
					wykonanie posadzek na korytarzach	2022
5.	ul. Budowlanych 4A	68	dobry	2 socjalne	wykonanie drogi pożarowe	2023
6.	ul. 3 Maja 18	18	dobry	komunalny	budynek przeznaczony do termomodernizacji	2019
7.	ul. Polna 29B	10	średni	6 socjalnych	wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja, izolacja pozioma i pionowa fundamentów - przeznaczenie budynku na inne cele komunalne	2023
8.	ul. Partyzantów 26	11	średni	2 socjalne	kontynuacja wymiany stolarki okiennej, uzupełnienie ubytków w tynku, termomodernizacja.	2022
9.	ul. Brzezińska 6,6A	15	średni	1 socjalne	uszczelnienie kominów spalinowych i wentylacyjnych	2020
					uzupełnienie ubytków w tynkach, naprawa obróbek blacharskich, ogrzewanie mieszkań	2022 (po wyprowadzeniu spraw własnościowych nieruchomości)
10.	ul. Brzezińska 18	7	średni	komunalne	budynek przeznaczony do termomodernizacji	2019
11.	ul. Brzezińska 30	4	średni	komunalne	budynek przeznaczony do termomodernizacji	2019
12.	ul. Brzezinska 33	12	średni	2 socjalne	konserwacja dachu na budynku i komórkach	2020
					termomodernizacja	2022 (po wyprowadzeniu spraw własnościowych nieruchomości)
13.	ul. Partyzantów 56A	4	średni	komunalne	naprawa instalacji elektrycznej	2020-2021
					naprawa mieszkań przed przekazaniem kolejnym najemcom	2019 - 2023
14.	ul. Poprzeczna I	5	średni	komunalne	termomodernizacja lub zmiana funkcji budynku	2022
15.	ul. Warszawska 124	57	b.dobry	komunalne	wykonanie drogi dojazdowej oraz utwardzenie miejsc postojowych	2021

16.	ul. Warszawska 78	4	średni	komunalne	naprawa dachu i obróbek blacharskich, uzupełnienie ubytków w tynkach, ocieplenie budynku	2020
17.	Różyca ul. Piotrkowska 15	2	średni	komunalne	termomodernizacja, możliwość zaadaptowanie strychu na mieszkania	2023
18.	ul. Kościuszki 45	4	średni	komunalne	uszczelnienie przewodów	2019
19.	ul. Partyzantów 56	12	średni	komunalne	budynek przeznaczony do termomodernizacji	2019

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2019 – 2023

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, których właścicielem jest gmina realizowana jest w oparciu o dogodne warunki ich wykupu, określone w uchwale Rady Miejskiej w Koluszkach.

1) szczegółowa wysokość bonifikaty ustalana będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Koluszkach. **Lokale przewidziane do sprzedaży z bonifikatą:**

LP.	ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	PROPOZYCJE SPRZEDAŻY ORAZ BONIFIKATY	TERMIN SPRZEDAŻY W LATACH
			2018			
1	KOLUSZKI UL. GŁOWACKIEGO 22	8	dobry	Komunalne	Trwa realizacja uchwały Nr XXV/104/2016 z dnia 26.10.2016 r.	2019
2	KOLUSZKI UL. GŁOWACKIEGO 27C	9	dobry	Komunalne	Trwa realizacja uchwały Nr XXV/104/2016 z dnia 26.10.2016 r.	2019
4	KOLUSZKI UL. LUDOWA 1/3	23	dobry	Komunalne	Trwa realizacja uchwały Nr XXV/104/2016 z dnia 26.10.2016 r.	2019
5	KOLUSZKI UL. 3 MAJA 5	6	średni	Komunalne	Do sprzedaży	2020
6	KOLUSZKI UL. PRÓCHNIKA 25	2	dobry	Komunalne	Do sprzedaży	2020
7	KOLUSZKI UL. PARTYZANTÓW 7 A	2	zły	Komunalne	Do sprzedaży	2019
8	KOLUSZKI UL. PARTYZANTÓW 7 B	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży	2019
9	GALKÓW DUŻY UL. LUDOWA 1	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży	2020
10	ZIELONA GÓRA UL. GŁÓWNA 58	2	dobry	Komunalne	Do sprzedaży	2020
11	KOLUSZKI UL. PARTYZANTÓW 17	3	zły	Komunalne	Do sprzedaży	2019
12	KOLUSZKI UL. LUDOWA 1	2	zły	Komunalne	Rozbiórka budynku	2019
13	KOLUSZKI UL. ŁÓDZKA 2A	4	zły	Komunalne	Do sprzedaży budynek drewniany	2023

Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

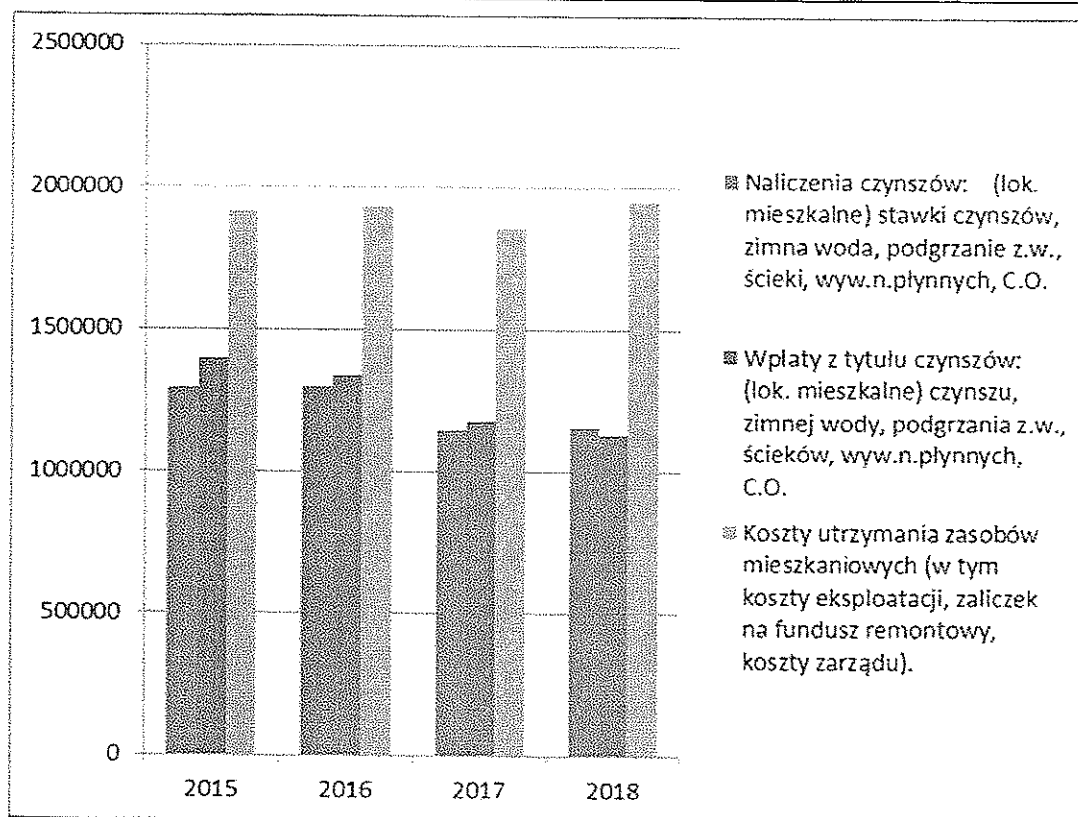
#### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2019 - 2023.

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej:

- 1) poważnym problemem zasobów mieszkaniowych Gminy jest w wielu wypadkach postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów.
- 2) mieszkania komunalne i socjalne, ze swego założenia przeznaczone są dla osób o niskim poziomie dochodów. Wysokość czynszów już od wielu lat nie pokrywa całkowitych kosztów utrzymania mienia gminnego w niepogorszonym stanie. Również duża część lokatorów, z powodu niskich dochodów, nie reguluje opłat czynszowych na bieżąco. Powstają w ten sposób wielotysięczne zaległości. Fakt ten w znaczący sposób ogranicza prowadzenie racjonalnej gospodarki mieniem gminnym. Z tego też powodu, część zaplanowanych w poprzednim programie remontów nie została wykonana;
- 3) w najbliższych latach należy dążyć stopniowo do ustalenia czynszów na poziomie ekonomicznym, gwarantującym pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków. Czynsz ustalany przez Burmistrza powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, z uwzględnieniem programu dodatków mieszkaniowych. **Koszty i wpływy w gospodarce mieszkaniowej oraz zaległości czynszowe w latach 2015 - 2018;**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015	2016	2017	2018
1	Naliczenia czynszów wg stawek obowiązujących w danym roku.	1296160,29	1298398,79	1149314,19	1159286,60
2	Wpłaty z tytułu czynszów: lokale mieszkalne i użytkowe w tym wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na c.o., wywóz nieczystości, woda) wraz z wpływami zaległymi z prowadzonej windykacji	1396791,76	1333650,41	1178238,36	1131400,48
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu).	1915620,83	1929148,09	1855109,62	1950045,88
<b>Różnica (3-1)</b>		619460,5	630749,3	705795,4	790759,3
<b>Różnica (3-2)</b>		518829,1	590497,7	676871,3	875100,27



Powyższy wykres obrazuje koszty i wpływy w gospodarce mieszkaniowej oraz zaległości czynszowe w latach 2015-2018.

§ 9. 1. Podstawowe zasady polityki czynszowej powinny uwzględniać następujące czynniki:

- 1) wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty).

Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów;

- 2) należy dążyć do tego, aby coroczna podwyżka czynszu pokrywała co najmniej koszty inflacji i była tak kształtowana, aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkiwania;
- 3) Burmistrz Koluszek, ustala stawkę czynszu z 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
- 4) stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy najniższego czynszu w lokalach komunalnych Gminy Koluszek;
- 5) w uzasadnionych przypadkach upoważnia się Burmistrza Koluszek do podwyższenia czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo;
- 6) Burmistrz Koluszek przy ustalaniu stawki czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 7) Gmina Koluszek prowadzi będzie efektywne działania w zakresie polityki czynszowej poprzez:
  - a) windykację zaległości czynszowych,
  - b) prowadzenie systemu zamiany lokali,
  - c) wprowadzenie systemu odpracowywania zaległości czynszowych.

§ 10. 1. Gmina prowadzi aktywną politykę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w celu poprawy efektywności gospodarowania.

2. Upoważnia się Burmistrza Koluszek do zmiany stawek czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego, będącego w zasobie Gminy, do poziomu pozwalającego na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszek.

3. Upoważnia się Burmistrza Koluszek do sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w § 7 niniejszego programu.

4. Ogranicza się sprzedaż lokali mieszkalnych do nieruchomości, w których wyodrębnienie własności lokalu, nie spowoduje utworzenie nowej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy Koluszek.

§ 11. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik obniżający stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku przeznaczonym na podstawie decyzji PiNB do rozbiórki	20%
2	Lokal znajduje się w suterenie, na poddaszu, w budynku barakowym lub drewnianych oficynach	10%
3	Lokal z instalacją wodociągowo – kanalizacyjną w budynku ze wspólnymi wygodami	5%
4	Lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej ze wspólnymi wygodami	10%
5	Lokal z instalacją wodociągową w budynku bez W.C.	15%
6	Lokal w budynku bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej i wspólnych wygod.	20%

§ 13. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację *)	10%
2	Lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2000 r.	25%
3	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania	10%
4	Lokal wyposażony jest w bieżącą ciepłą wodę	10%
5	Lokal z łazienką	10%
6	Lokal położony na pierwszym piętrze w budynku wielopiętrowym	5%
7	Lokal przyłączony jest do instalacji gazowej znajdującej się w budynku	20%

**\*) nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2000 r.**

§ 14. Przez termomodernizację rozumie się docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku.

§ 15. 1. Stawka czynszu lokalu mieszkalnego może zostać zmieniona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20% stawki czynszu.

3. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 60%, stawki bazowej czynszu. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu, określone w § 12 i § 13, będą stosowane od następnej zmiany stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne.

§ 16. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy.

§ 17. 1. Stawki czynszu w lokalach użytkowych ustalane są w drodze przetargu i podwyższane będą co roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Wyraża się zgodę dla Zarządcy zasobem mieszkaniowym gminy na zawieranie kolejnej umowy na okres do 3 lat po umowie zawartej na okres 3 lat pod warunkiem wywiązywania się najemcy z płatności w okresie trwania umowy.

3. Cenę na kolejny okres umowy za najem lokalu użytkowego ustala się na podstawie średnich cen najmu lokali użytkowych stosowanych w ZUK w roku, w którym wygasa umowa najmu, a w przypadku gdy takich cen nie uda się ustalić według średniej ceny najmu w roku poprzedzającym podwyższonej o 10%.

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019 -2023.**

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy Koluszki zarządza Zakład Usług Komunalnych w Koluszkach na podstawie uchwalonego statutu.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Zakład Usług Komunalnych, zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 - 2023.**

§ 19. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2019-2023 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizację;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych;
- 3) fundusze pomocowe Unii Europejskiej.

## Rozdział 8.

**Wysokość wydatków w latach 2019 - 2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 20. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Prognozę na lata 2019-2023 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w porównaniu do przewidywanych wpływów z czynszów, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza - lata (zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Naliczenia czynszów wg. stawek obowiązujących w danym roku	1234200,00	1357620,00	1493382,00	1642720,20	1806992,22
2	Wpływy z tytułu czynszów na lokale mieszkalne i użytkowe, w tym wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na co., wywóz nieczystości, wodę) wraz z wpływami zaległymi z prowadzonej windykacji.	1241036,68	1365140,35	1501654,38	1651819,82	1817001,80
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu)	1645815,20	1728105,96	1814511,26	1905236,83	2000438,67
Różnica (3-1)		411615,20	370486,00	321129,30	262516,60	193446,50
Różnica (3-2)		404778,50	362965,60	312856,90	253417,00	183436,90

3. Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu Gminy i wpływy z czynszów należy zauważyć, że w roku 2019 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, nie będą wystarczające na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

4. W latach 2019-2023, zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne, istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali. Z wpływów z czynszu Zakład Usług Komunalnych reguluje należności takie jak: bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym: min. koszty eksploatacji), koszty remontów bieżących i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada prawo własności do lokali oraz koszty zarządzania zasobami Gminy.

5. W przedstawionej prognozie przyjęto wzrost zaliczek na fundusz remontowy na poziomie 3%, a kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości na poziomie 4%.

6. Wzrost czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przedstawione w kolejnych latach zostały obliczone przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

7. Powyższa prognoza potwierdza konieczność wprowadzenia przez Gminę w najbliższych latach podwyżek stawek czynszu przynajmniej do wysokości 3,59 zł. Spowoduje to realną możliwość przeznaczania większych środków finansowych na remonty bieżące i modernizację zasobu. W przeciwnym razie, należy liczyć się ze zmniejszeniem środków finansowych na remonty, co będzie prowadziło do degradacji starej substancji mieszkaniowej.

8. W latach 2019 - 2023 Gmina planuje w ramach wydatków inwestycyjnych dokończenie budowy budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będzie około 40 lokali. Planuje się także oddanie do użytku 3 lokali w budynku przy ul. Dzieci Polskich 12 w Gałkowie Dużym. **Planowana wysokość wydatków na inwestycje w latach 2019 - 2023**

Rok	Zadanie	Liczba lokali	Wartość (w zł)
2019-2020	Budowa budynku mieszkalnego	40	5 079 000,00
2019	Mieszkania w budynku przy ul. Dzieci Polskich 12	3	521 558,00
	<b>Razem</b>	<b>43</b>	<b>5 600 558,00</b>

#### Rozdział 9.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019 -2023.

§ 21. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

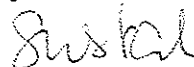
- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 3) prowadzenie działań mających na celu realizację szeroko pojętego programu zamiany mieszkań;
- 4) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 5) przekwalifikowanie lokalu socjalnego na mieszkalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 6) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez ZUK, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 7) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 8) podejmowanie działań w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne, a którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 9) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 10) podejmowanie działań w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywanie terenów od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe;
- 11) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy - art. 25a, który nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

§ 23. Traci moc uchwała nr IX/50/2019 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2019 - 2023.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Koluszkach



Anna Szostak





# Raport Głosowania

Numer: XII/145/2019 Data głosowania: 05 sierpień 2019

Rozpoczęcie: 14:36:03 Zakończenie: 14:37:15

Rodzaj głosowania: JAWNE Jaka większość: ZWYKŁA

Ile uprawniony posiadał głosów: 1

Tekst pytania: *Podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2019-2023 (druk nr 2) opiniuje Komisja Mienia Komunalnego i Gospodarki Komunalnej*

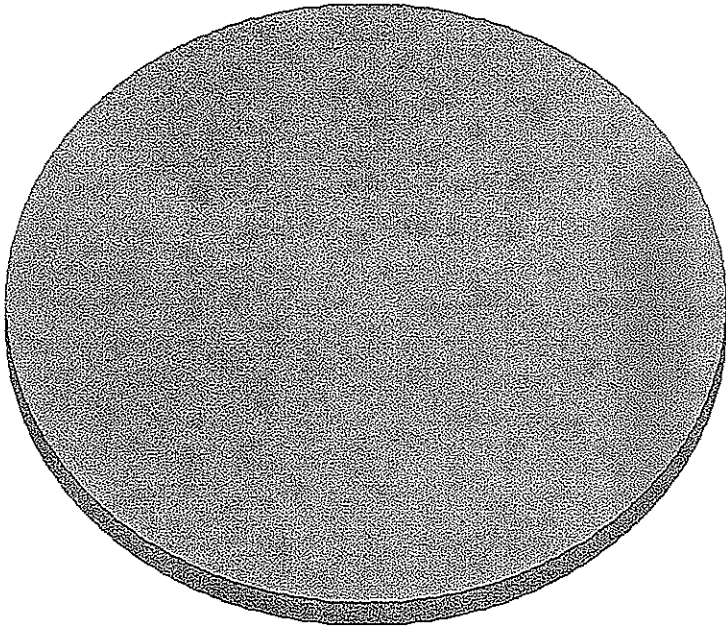
## WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA	18
PRZECIW	0
WSTRZYMAŁO SIĘ	0

Uprawnionych do głosowania:	21
Głosowało:	18

**Uchwała została uchwalona**

ZA - 100.0%



# Lista głosujących

Imię i nazwisko	Głosował(a)	Data	Czas	Jak głosował(a)
Dariusz Borkowski	TAK	05.08.2019	14:36:58	ZA
Jacek Dudka	TAK	05.08.2019	14:37:00	ZA
Dariusz Janeczek	NIE			
Jarosław Kłosiński	TAK	05.08.2019	14:37:00	ZA
Jan Kołaczkowski	TAK	05.08.2019	14:37:01	ZA
Krzysztof Kubasiewicz	TAK	05.08.2019	14:37:01	ZA
Adrian Kut	TAK	05.08.2019	14:36:57	ZA
Paweł Lewiak	NIE			
Arkadiusz Loba	TAK	05.08.2019	14:36:59	ZA
Maria Markowska Kurc	TAK	05.08.2019	14:37:01	ZA
Michał Nowak	TAK	05.08.2019	14:37:00	ZA
Ryszard Piasny	NIE			
Ewelina Przygodzka	TAK	05.08.2019	14:36:59	ZA
Katarzyna Staroń	TAK	05.08.2019	14:36:57	ZA
Piotr Stefańczyk	TAK	05.08.2019	14:36:59	ZA
Michał Sudowski	TAK	05.08.2019	14:36:57	ZA
Mirosław Supera	TAK	05.08.2019	14:37:04	ZA
Marcin Szadkowski	TAK	05.08.2019	14:37:01	ZA
Anna Szostak	TAK	05.08.2019	14:37:05	ZA
Antoni Tomczyk	TAK	05.08.2019	14:36:55	ZA
Ścieszko Wiesław	TAK	05.08.2019	14:36:59	ZA

