

**UCHWAŁA Nr XVII/01/08
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH
z dnia 28 stycznia 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki.**

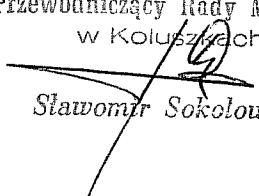
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1278) oraz 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 (tekst jednolity : Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193 , Nr 86 poz. 602 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, z 2008 r. Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska w Koluszkach uchwała :

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 – 2012, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koluszki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koluszkach


Sławomir Sokółowski

Załącznik
do uchwały Nr XVII/01/08
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia28. Stycznia 2008r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOLUSZKI

I. Wprowadzenie

Zasób mieszkaniowy Gminy jego ilość i jakość jest jednym z ważniejszych elementów decydujących o poziomie życia jej mieszkańców zwłaszcza tych o niskich dochodach.

Jedyną nadzieją dla tych rodzin jest samorząd gminy, który zgodnie z ustawą zasadniczą oraz innymi ustawami szczegółowymi jest zobowiązany do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla takich rodzin. Wobec trudnej sytuacji finansowej w dużej ilości gmin obowiązek ten nie jest realizowany w zadowalający sposób.

Mogłoby się wydawać, że sytuacja mieszkaniowa w gminie zależy przede wszystkim od samorządu jednak jego wpływ na kształtowanie warunków lokalnych jest dość ograniczony, ponieważ zależy w dużej mierze od ogólnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten ma obejmować swoim zakresem zagadnienia dotyczące tworzenia nowej komunalnej substancji mieszkaniowej, utrzymanie poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami gminnymi, polityki czynszowej i sprzedaży mieszkań.

Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków w jakich ma zmierzać polityka Gminy Koluszki w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Stopień realizacji wyznaczonych celów będzie natomiast uzależniony od sytuacji finansowej gminy w kolejnych latach.

W zależności od kształtu bieżącego budżetu w poszczególnych latach program może podlegać aktualizacji.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOLUSZKI

Zasoby mieszkaniowe Gminy Koluszki obejmują 54 budynki mieszkalne, które zlokalizowane są na terenie całego miasta i jego peryferiach jak również w Różyicy , Gałkowie , Zielonej Górze, Borowej, Długim, Leosinie. Zasobami mieszkaniowymi zarządza Zakład Usług Komunalnych w Koluszkach.

Łączna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 467, w tym 83 lokale socjalne.

Ogólnie w lokalach należących do Gminy Koluszki zamieszkuje 1139 osób.

Budynki zbudowane w latach 1950 – 1970 w liczbie - 17 stanowią 31,5% zasobów , w tym 10 budynków jest własnością Gminy , natomiast 7 budynków stanowi współwłasność Gminy i właścicieli lokali.

Budynki przedwojenne w liczbie 37 stanowią 68,5% zasobów i w 94,6 % są własnością Gminy , w tym 8 budynków jest w bardzo złym stanie technicznym i kwalifikuje się do rozbiórki , ponieważ koszty remontów przewyższyłyby wartość ich odtworzenia.

Tak więc około 3/4 budynków to budynki kilkudziesięcioletnie , wymagające kapitalnych remontów i termomodernizacji .

W pierwszej kolejności należałoby przystąpić do remontów budynków przy ul. Brzezińskiej i ul. 3 Maja, jest to 10 budynków . Koszty remontów tych budynków polegających na wymianie okien , wymianie pokryć dachowych , naprawie i pomalowaniu elewacji, wstawieniu bram szacuje się na kwotę około 496.000 zł.

Wyposażenie w media budynków będących w zasobie Gminy jest niezadowalające.

- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej posiada 41 budynków ,
- kanalizację podłączoną do sieci miejskiej posiada 12 budynków ,
- centralne ogrzewanie z sieci ogólnomiejscowej posiada 8 budynków ,
- ciepłą wodę posiada 8 budynków ,
- z sieci gazowej korzysta 7 budynków .

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego latach 2008-2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela

ROK	WIELKOŚĆ ZASOBÓW		
	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2008*	404	316	88
2009**	373	271	102
2010***	337	231	106
2011****	306	196	110
2012*****	290	176	114

- * **5 lokali socjalnych wyodrębnionych z zasobów gminy**
- ** **14 lokali socjalnych wyodrębnionych z zasobów gminy**
- *** **4 lokale socjalne wyodrębnione z zasobów gminy**
- **** **4 lokale socjalne wyodrębnione z zasobów gminy**
- ***** **4 lokale socjalne wyodrębnione z zasobów gminy**

Prognozę oparto na następujących założeniach.

1. Utworzenie 31 mieszkań socjalnych wyodrębnionych z obecnego zasobu mieszkaniowego gminy na ulicy Polnej i ulicy Partyzantów 56,56a.
2. Zakładamy sprzedaż mieszkań czynszowych na poziomie :
 - 2008 - 45 lokali
 - 2009 - 45 lokali
 - 2010 - 40 lokali
 - 2011 - 35 lokali
 - 2012 - 20 lokali

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINY	STAN TECHNICZNY				
		2008	2009	2010	2011	2012
GŁOWACKIEGO 22	10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
GŁOWACKIEGO 27A	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
GŁOWACKIEGO 27C	13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
GŁOWACKIEGO 29	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
GŁOWACKIEGO 20	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
GŁOWACKIEGO 18	16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
LUDOWA 1/3	25	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
BUDOWLANYCH 4A	69	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3 MAJA 4	3	zły	planowana sprzedaż w latach 2008/2009			
3 MAJA 4 A	8	zły				
3 MAJA 4 B	4	zły				
3 MAJA 5	13	średni				
3 MAJA 18	18	średni	średni	średni	średni	średni
PRÓCHNIKA 18	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

POLNA 20	4	średni	średni	średni	średni	średni
POLNA 20 A	3	średni	średni	średni	średni	średni
POLNA 29	6	średni	średni	średni	średni	średni
POLNA 29 A	7	średni	średni	średni	średni	średni
POLNA 29 B	12	średni	średni	średni	średni	średni
PARTYZANTÓW 26	10	średni	średni	średni	średni	średni
BRZEZIŃSKA 6,6A	17	średni	średni	średni	średni	średni
BRZEZIŃSKA 18	7	średni	średni	średni	średni	średni
BRZEZIŃSKA 30	5	średni	średni	średni	średni	średni
BRZEZIŃSKA 30 A	4	zły	zły	zły	zły	zły
BRZEZIŃSKA 33	11	średni	średni	średni	średni	dobry
PARTYZANTÓW 56	12	średni	średni	średni	średni	średni
PARTYZANTÓW 56A	4	średni	średni	średni	średni	średni
POPZECZNA 1	5	średni	średni	średni	średni	średni
TEATRALNA 6	9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
STASZICA 38	1	średni	średni	średni	średni	średni
ŁÓDZKA 2a	3	zły	zły	zły	zły	zły
KOŚCIUSZKI 45	6	średni	średni	średni	średni	średni
3-GO MAJA 17	9	średni	planuje się przeznaczyć budynek na muzeum i centrum informacji turystycznej			
11 LISTOPADA 11 a	2	średni	średni	średni	średni	średni
PARTYZANTÓW 17	3	średni	średni	średni	średni	średni
WARSZAWSKA 124	58	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
WARSZAWSKA 78	4	średni	średni	średni	średni	średni
PRÓCHNIKA 25	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
LUDOWA 1	2	zły	zły	zły	zły	zły
PARTYZANTÓW 7 A	2	średni	średni	średni	średni	średni
PARTYZANTÓW 7 B	2	średni	średni	średni	średni	średni
ZIELONA GÓRA	2	średni	średni	średni	średni	średni

GAŁKÓW MAŁY 1 MAJA 2	6	średni	średni	średni	średni	dobry
GAŁKÓW DUŻY LUDOWA 1	2	średni	średni	średni	średni	średni
BOROWA DŁUGA 197	1	średni	średni	średni	średni	dobry
BOROWA DŁUGA 153	1	zły	zły	zły	zły	zły
DŁUGIE 4/4	1	średni	średni	średni	średni	dobry
DŁUGIE 4/2/3	1	średni	średni	średni	średni	średni
DŁUGIE 4/1	1	średni	średni	średni	średni	dobry
LEOSIN 1	1	średni	średni	średni	średni	średni
GAŁKÓW MAŁY ul. ŁÓDZKA 92	4	zły	zły	zły	zły	zły
GAŁKÓW MAŁY ul. ŁÓDZKA 94	4	zły	zły	zły	zły	zły
RÓŻYCA. ul. PIOTRKOWSKA 15	2	średni	średni	średni	średni	średni

Użyte określenia w zestawieniu oznaczają:

- stan dobry - budynki wymagają ocieplenia i wymiany stolarki okiennej , konstrukcja budynku-dobra
- stan średni - budynki wymagają wymiany stolarki okiennej, napraw elewacji, wymiany obróbek blacharskich, okryć dachowych, doprowadzenie kanalizacji, naprawy schodów, pomalowanie klatek schodowych.
- stan zły - podlegające rozbiórce.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2008 – 2012.

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2008-2012 nie jest możliwe z uwagi na fakt, że konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów wynika z nagłego pogorszenia się stanu technicznego danego budynku.

Ponadto prowadzenie prac remontowych jest przecież uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Tymczasem nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z opłat czynszowych oraz stanu budżetu miasta na kolejnych pięć lat.

W związku z tym zarządca zasobów mieszkalnych Gminy Koluszki corocznie będzie opracowywał szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na następny rok, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikającą z bieżącego administrowania i przeprowadzonych okresowo przeglądów, oraz zgodnie z planem finansowym Zakładu oraz możliwościami finansowymi budżetu Gminy.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych są uchwały podejmowane przez ich członków.

Uchwały te określają, zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane.

W tych przypadkach Gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnocie.

Poniższa tabela przedstawia inwentaryzację potrzeb remontowych w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Główne zadania w zakresie remontów wynikające z przeprowadzonej inwentaryzacji obejmują:

- remonty dachów
- docieplenie ścian i remonty elewacji budynków,
- wymianę stolarki okiennej.
- remonty klatek schodowych,
- remonty balkonów.

Zestawienie potrzeb remontowych obrazuje poniższa tabela:

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE						
	ADRES BUDYNKU	ROK BUDOWY	POWIERZCHNIA [m ²]		ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH	ROK
			OGÓLEM	GMINY		
1.	GŁOWACKIEGO 22	1970	1161,98	382,33	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy.	2008-2012
					Ocieplenie ścian budynku i remont elewacji zgodnie z uchwałami Wspólnoty.	2008-2012
2.	GŁOWACKIEGO 29	1965	761,04	170,72	Konserwacja dachu oraz ocieplenie elewacji zgodnie z uchwałą Wspólnoty.	2008-2012
					Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy	2008-2012

3.	GŁOWACKIEGO 27A	1965	1161,41	133,10	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy.	2008-2012
					Remont ocieplenia szczytów, ocieplenie ścian elewacji wg. Uchwały Wspólnoty.	2008-2012
4.	GŁOWACKIEGO 27C	1965	2240,36	537,15	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy.	2008-2012
					Wymiana stolarki okiennej w piwnicach wg. uchwały Wspólnoty.	2008
					Docieplenie elewacji zachodniej j.w.	2009
5.	LUDOWA 1/3	1970	2150,61	1023,44	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy.	2008-2012
					Malowanie klatek schodowych oraz docieplenie ścian elewacji wg. uchwały Wspólnoty.	2008-2012
6.	GŁOWACKIEGO 20	1970	2152,85	680,69	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy.	2008-2012
7.	GŁOWACKIEGO 18	1970	2152,85	707,99	Konserwacja dachu, malowanie	2008
					obróbek blacharskich, ułożenie chodników z kostki brukowej, wg uchwały wspólnoty	
					Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych w lokalach gminnych	2008-2012
					Malowanie klatek schodowych wg uchwały Wspólnoty.	2009
					Ocieplenie elewacji zgodnie z uchwałą Wspólnoty	2010-2012

BUDYNKI DO SPRZEDAŻY W CAŁOŚCI

	ADRES BUDYNKU	ROK BUDOWY	POWIERZCHNIA [m ²]		ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH	ROK
			OGÓŁEM	GMINY		
8.	3 MAJA 4	1900	125,57	125,57	Ze względu na zły stan techniczny, przeznaczony do rozbiórki – koszty remontu przewyższyłyby jego wartość	
9.	3 MAJA 4A		107,28	107,28	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	
10.	3 MAJA 4B	1900	127,20	127,20	Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży.	
11.	3 MAJA 5	1930	539,25	539,25	Jak wyżej.	
12.	DŁUGIE 4/2 i 3		90,0	90,00	Jak wyżej.	

BUDYNKI W KTÓRYCH BĘDĄ SPRZEDANE LOKALE Z 90% BONIFIKATĄ

	ADRES BUDYNKU	ROK BUDOWY	POWIERZCHNIA [m ²]		ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH	ROK
			OGÓŁEM	GMINY		
13.	PRÓCHNIKA 18		227,45	227,45	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
14.	BRZEZIŃSKA 30A	1910	93,10	93,10	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
15.	PRÓCHNIKA 25	1960	72,00	72,00	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
16.	PARTYZANTÓW 17	1920	100,50	100,50	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
17.	LUDOWA 1	1920	78,25	78,25	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
18.	PARTYZANTÓW 7A	1920	157,63	157,63	Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
					Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012

19.	PARTYZANTÓW 7B					Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
20.	ŁÓDZKA 2A		113,00	113,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
21.	STASZICA 38		36,00	36,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
22.	11 LISTOPADA 11a	1930	49,70	49,70		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
23.	RÓŻYCA ul. Piotrkowska 15	1920	186,85	186,85		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
24.	ZIELONA GÓRA ul. Główna 58	1918	84,62	84,62		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
25.	GAŁKÓW DUŻY ul. Ludowa 1		103,70	103,70		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
26.	BOROWA ul. Długa 197		61,00	61,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
27.	BOROWA ul. Długa 153		40,00	40,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
28.	DŁUGIE 4/4		48,00	48,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
29.	DŁUGIE 4/1		56,00	56,00		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży	2008-2012
30.	LEOSIN 1		32,69	32,69		Niezbędne prace konserwacyjne do czasu sprzedaży	2008-2012
						Prace zabezpieczające do czasu sprzedaży.	2008-2012

BUDYNKI NIE PODLEGAJĄCE SPRZEDAŻY- ZASÓB KOMUNALNY

	ADRES BUDYNKU	ROK BUDOWY	POWIERZCHNIA [m ²]		ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH	ROK
			OGÓŁEM	GMINY		
31.	TEATRALNA 6	1950	423,00	423,00	Wymiana stolarki okiennej.	2008-2012
					Docieplenie i naprawa elewacji.	2008
32.	BRZEZIŃSKA 6	1915	534,7	534,7	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.	2008-2012
					Naprawa i malowanie elewacji.	2008
					Wymiana bramy.	2009
33.	BRZEZIŃSKA 6A	1930	32,00	32,00	Naprawa i malowanie elewacji.	2008
34.	3 MAJA 17	1925	553,30	553,30	Planowana modernizacja budynku ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego dla woj. łódzkiego	2008-2012
35.	3 MAJA 18	1925	553,30	553,30	Wymiana stolarki okiennej.	2008-2012
					Naprawa i malowanie klatki schodowej.	2008
					Naprawa i malowanie elewacji.	2010
36.	PARTYZANTÓW 26	1935	276,90	276,90	Remont dachu-wymiana pokrycia.	2008
					Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2008-2012
					Naprawa elewacji.	2008
37.	BUDOWLANYCH 4A	1970	2159,81	2159,81	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.	2008-2012
					Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych.	2008
					Docieplenie i naprawa elewacji.	2012
					Malowanie i naprawa klatek schodowych.	2009
38.	BRZEZIŃSKA 33		621,80	621,80	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego oraz instalacji wewnętrznej.	2008
					Wymiana stolarki okiennej.	2009
					Naprawa i malowanie klatki schodowej.	2009
					Naprawa i malowanie elewacji.	2010
39.	KOŚCIUSZKI 45	1928	216,30	216,30	Wymiana stolarki okiennej.	2008-2012
					Naprawa i malowanie klatki schodowej.	2008
40.	BRZEZIŃSKA 18		451,78	451,78	Wymiana stolarki okiennej	2008
					Naprawa, malowanie elewacji	2009

41.	POPRZECZNA 1	1920	154,15	154,15	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego.	2008
					Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Naprawa elewacji.	2009
42.	WARSZAWSKA 78	1920	138,60	138,60	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Remont i malowanie klatki schodowej.	2009
					Docieplenie elewacji.	2012
43.	GAŁKÓW MAŁY ul. 1 Maja 2	1920	244,90	244,90	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Prace konserwacyjne dachu (smarowanie smołą, malowanie obróbek blacharskich).	2008
					Docieplenie i naprawa elewacji.	2011
44.	BRZEZIŃSKA 30	1910	217,56	217,56	Wymiana stolarki okiennej	2008
					Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego i instalacji wewnętrznej	2009 -2012
					Naprawa i malowanie elewacji	2012

LOKALE SOCJALNE

	ADRES BUDYNKU	ROK BUDO-WY	POWIERZCHNIA [m ²]		ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH	ROK
			OGŁÓEM	GMINY		
45.	POLNA 20		174,70	174,70	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Prace konserwacyjne dachu.	2008
					Naprawa elewacji.	2008
46.	POLNA 20A	1955	205,00	205,00	Remont dachu	2008
					Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Naprawa elewacji.	2008
47.	POLNA 29		190,40	190,40	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Wymiana drzwi wejściowych	2008
48.	POLNA 29A	1968	205,00	205,00	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Remont dachu	2008
					Naprawa elewacji.	2009
49.	POLNA 29B	1968	251,40	251,40	Wymiana stolarki okiennej.	2008 -2012
					Remont schodów wejściowych i wymiana drzwi wejściowych.	2008
					Naprawa elewacji.	2009

50.	PARTYZANTÓW 56	1918	399,86	399,86	Wymiana stolarki okiennej.	2008-2012
					Naprawa i malowanie klatki schodowej.	2009
					Docieplenie i naprawa elewacji.	2011
51.	PARTYZANTÓW 56A	1970	107,10	107,10	Docieplenie i naprawa elewacji.	2012
52.	GAŁKÓW MAŁY ul. Łódzka 92	1900	162,30	162,30	Budynek w złym stanie technicznym. Niezbędne prace konserwacyjne i remontowe.	
53.	GAŁKÓW MAŁY ul. Łódzka 94	1900	162,40	162,40	Budynek w złym stanie technicznym. Niezbędne prace konserwacyjne i remontowe	
54.	WARSZAWSKA 124	2006	1915,39	1 915,39	Prace konserwacyjne.	

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008 - 2012

Gmina Koluszki prowadzi na podstawie wcześniej podjętych uchwał Rady Miejskiej w Koluszkach sprzedaż lokali mieszkalnych oraz budynków .

Planowana sprzedaż lokali oraz budynków w poszczególnych latach:

W roku 2008 – planuje się sprzedaż w całości 5 budynków położonych w Koluszkach przy ul. 3 Maja 4, 3 Maja 4A, 3 Maja 4B ,3 Maja 5 oraz Długie 4 /2/3/.

W latach 2008-2012 planuje się 90% bonifikatę przy sprzedaży lokali w budynkach:

Koluszki, ul. Brzezińska 30A	-	4 lokale
Koluszki, ul. Próchnika 18	-	4 lokale
Koluszki, ul. 11 Listopada 11a	-	2 lokale
Koluszki, ul. Partyzantów 17	-	3 lokale
Koluszki, ul. Próchnika 25	-	2 lokale
Koluszki, ul. Ludowa 1	-	2 lokale
Koluszki, ul. Partyzantów 7A	-	2 lokale
Koluszki, ul. Partyzantów 7B	-	2 lokale
Koluszki, ul. Łódzka 2A	-	3 lokale
Koluszki, ul. Staszica 38	-	1 lokal
Różycza, ul. Piotrkowska 15	-	2 lokale
Zielona Góra, ul. Główna 58	-	2 lokale
Gańków Duży, ul. Ludowa 1	-	2 lokale
Borowa, ul. Długa 197	-	1 lokal
Borowa, ul. Długa 153	-	1 lokal
Długie, 4/1	-	1 lokal
Długie, 4/4	-	1 lokal
Leosin 1	-	1 lokal

W latach 2008-2012 planuje się 40% bonifikatę przy sprzedaży lokali w budynkach:

Koluszki, ul. Głowackiego 22	-	10 lokali
Koluszki, ul. Głowackiego 27A	-	3 lokale
Koluszki, ul. Głowackiego 27 C	-	13 lokali
Koluszki, ul. Głowackiego 29	-	4 lokale
Koluszki, ul. Głowackiego 20	-	18 lokali
Koluszki, ul. Głowackiego 18	-	16 lokali
Koluszki, ul. Ludowa 1/3	-	25 lokali

Budynki i lokale, które nie będą podlegały sprzedaży:

Koluszki, ul. Teatralna 6	-	9 lokali
Koluszki, ul. Brzezińska 6,6A	-	17 lokali
Koluszki, ul.3 Maja 17	-	9 lokali
Koluszki, ul.3 Maja 18	-	18 lokali
Koluszki, ul. Partyzantów 26	-	10 lokali
Koluszki, ul. Poprzeczna 1	-	5 lokali
Koluszki, ul. Brzezińska 30	-	5 lokali
Koluszki, ul. Budowlanych 4A	-	69 lokali

Koluszki, ul. Brzezińska 33	-	11 lokali
Koluszki, ul. Brzezińska 18	-	7 lokali
Koluszki, ul. Kościuszki 45	-	6 lokali
Koluszki, ul. Warszawska 78	-	4 lokale
Gańków Mały, ul. 1 Maja 2	-	6 lokali

Zasób socjalny Gminy:

Kouszki, ul. Polna 20	-	4 lokale
Koluszki, ul. Polna 20A	-	3 lokale
Koluszki, ul. Polna 29	-	6 lokali
Koluszki, ul. Polna 29A	-	7 lokali
Koluszki, ul. Polna 29B	-	12 lokali
Koluszki, ul. Partyzantów 56	-	12 lokali
Koluszki, ul. Partyzantów 56 a	-	4 lokale
Koluszki, ul. Warszawska 124	-	58 lokali
Gańków Mały, ul. Łódzka 92	-	4 lokale
Gańków Mały, ul. Łódzka 94	-	4 lokale

Planuje się także sprzedaż uwalnianych lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

Lokale użytkowe nie podlegają zbyciu.

V. Zasady polityki czynszowej w latach 2008 – 2012.

1. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających, o których mowa w niniejszej uchwale, ustala Burmistrz Miasta Koluszki.

Ustala się do podstawowej stawki czynszu czynniki podwyższające stawki czynszu w zależności od wyposażenia w następujące instalacje :

- 1) mieszkanie z łazienką.....10%
- 2) mieszkanie z instalacją centralnego ogrzewania.....10%
- 3) mieszkanie z instalacją centralną ciepłą wodą.....10%
- 4) mieszkanie położone na pierwszym piętrze w budynku wielopiętrowym.....5%
- 5) mieszkanie z przewodową instalacją gazową.....20%

Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu :

- 1) mieszkanie w budynku o złym stanie technicznym.....20%
- 2) mieszkanie usytuowane w kondygnacjach strychowych lub drewnianych oficynach...10%
- 3) mieszkanie z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną w budynku ze wspólnymi wygodami.....5%
- 4) mieszkanie bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej ze wspólnymi wygodami.....10%
- 5) mieszkanie z instalacją wodociągową w budynku bez w. c.15%
- 6) mieszkanie w budynku bez doprowadzonej instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej... 20%

3. Przyjmuje się jako zasadę, że ustalone nowe stawki czynszu będą obowiązywać przez okres co najmniej 12 miesięcy.
4. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konto bankowe.
5. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Regulacja stawek czynszu dokonywana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21-06-2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
Regulacje stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koluszki obowiązującej w roku 2007 w wysokości 1,84 zł. będą dokonywane zgodnie z zapisem w punkcie 3 od 5% do 10% powyżej wskaźnika inflacji na wniosek zarządcy zasobu mieszkaniowego.
7. 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.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach 2008 – 2012.

Ustala się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

1. Należy utrzymać w stanie nie pogorszonym zasób mieszkaniowy przeznaczony do sprzedaży, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych, socjalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczony do zachowania.
2. Zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Zakład Usług Komunalnych w Koluszkach powołany uchwałą Nr XXXII/85/05 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 3 października 2005 roku.
3. W trakcie realizacji niniejszego programu istnieje możliwość w zależności od wielkości zasobów mieszkaniowych, wyników finansowych uzyskanych przez Zakład Usług Komunalnych dokonanie zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.
4. W budynkach gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe właściciele lokali wykupionych mogą korzystać z innego zarządcy niż jednostka organizacyjna tj. Zakład Usług Komunalnych w Koluszkach.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2012.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2012 będą dochody własne Zakładu Usług Komunalnych w Koluszkach.
2. Planuje się udzielanie dotacji przez Gminę jednostce organizacyjnej zarządzającej zasobami mieszkaniowymi tj. Zakładowi Usług Komunalnych w Koluszkach na utrzymanie zasobów socjalnych.
3. Planuje się pozyskanie środków zewnętrznych - pożyczek lub dotacji z funduszy specjalnych (np. Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), środków z budżetu państwa na termomodernizację budynków komunalnych.
4. Planuje się pozyskanie środków finansowych z Unii Europejskiej w ramach zatwierdzonego przez Radę Miejską planu rewitalizacji Miasta Koluszki z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2013.

VIII. Planowane wydatki w latach 2008 – 2012 dotyczące kosztów remontów oraz modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koluszki.

Na podstawie analizy dokonanej w wyniku przeglądu technicznego, obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę poniesienia znacznych nakładów finansowych. Około 70% zasobów to budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym.

Poniższa tabela obrazuje zakres finansowy planu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy/w tys. zł./

Rok	Naprawa dachów, obróbki blacharskie	Instalacje	Stołarka okienna i drzwiowa	Elewacje i naprawa tynków	Razem
2008	33	30	65	15	143
2009	30	25	45	20	120
2010	28	20	30	25	103
2011	25	15	25	20	85
2012	20	5	10	10	45
OGÓŁEM	136	95	175	90	496

Zakład Usług Komunalnych przedstawia corocznie plan finansowy, który zawiera przewidywane przychody z czynszów oraz plan kosztów. Z przewidywanych przychodów planowane są między innymi prace remontowe w budynkach i lokalach.

Do przeprowadzenia remontów w budynkach wyznacza się przede wszystkim budynki będące w 100% własnością Gminy. Remonty w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli.

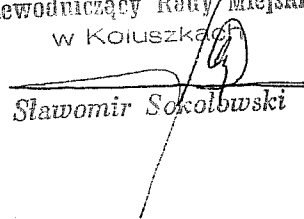
W zakresie egzekucji należności obowiązywać będą niżej wymienione zasady:

- 1) W przypadku miesięcznej zwłoki w zapłacie zobowiązania wysyłane będą wezwania z określonym terminem wpłaty.
- 2) Po bezskutecznym upływie terminu wpłaty określonego w wezwaniu do zapłaty wysyłane będą wezwania ostateczne, a w przypadku braku wpłaty kierowane będą sprawy na drogę postępowania sądowego z uwzględnieniem okresu zalegania nie dłuższym niż 6 miesięcy.
- 3) W przypadku orzeczenia o bezskuteczności egzekucji oraz powtórnym spraw sądowych, brany będzie pod uwagę rachunek ekonomiczny i przekazywane będą sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

IX. Opis działań naprawczych mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki (niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali).

1. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w pkt. III do niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.
2. W celu racjonalizacji i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych oraz budynków określonych w pkt. IV.
3. W przypadkach szczególnych, uzasadnionych okolicznościami można podjąć decyzję o zasiedleniu lokali komunalnych na warunkach określonych dla lokali socjalnych, do czasu podjęcia przez Radę Gminy uchwały o wyodrębnieniu tych lokali jako lokali socjalnych.
Planuje się wydzielić z istniejącej substancji mieszkaniowej lokale socjalne, w budynkach usytuowanych przy ulicy Polnej i ulicy Partyzantów 56,56a w Koluszkach.
4. W związku z powyższym należy pozyskać około 20 – 25 lokali dla rodzin nie zalegających w opłatach czynszu dotychczas zamieszkujących w w/w budynkach.
5. Planuje się sprzedaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe prywatnym inwestorom celem ich aktywizacji. Powinno to korzystnie wpłynąć na zwiększenie zasobów mieszkaniowych na terenie naszej Gminy, a między innymi i na wysokość czynszu w zasobach prywatnych, które powinny stanowić uzupełnienie zasobów Gminnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koluszkach


Sławomir Sokołowski