



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 czerwca 2013 r.

Poz. 3014

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska; Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Data: 2013-06-03 09:57:08



UCHWAŁA NR XXX/42/2013 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 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 r. Nr 80, poz. 717, 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, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, z 2008 r. Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Miejska w Koluszkach uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2013-2017, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Koluszki w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, o następującej treści:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. 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 i socjalne 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. 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 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej.

§ 2. 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 Koluszkę;
- 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 Koluszkę.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

Lp.	Liczba budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy	Ilość lokali	Ilość mieszkańców	Uwagi
Własność gminy	39	312	871	2 budynki nieuregulowany stan prawny, 1 budynek współwłasność.
Lokale gminy we wspólnotach mieszkaniowych	11	97	178	

Szczegółowy wykaz budynków i lokali mieszkalnych.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lok. komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	Liczba lokali mieszkalno-komunalnych	Liczba osób w lokalach komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba osób w lokalach socjalnych
1	Głowackiego 22	365,93	9	9	18		
2	Głowackiego 27a	102,57	2	2	6		
3	Głowackiego 27c	455,75	11	11	25		
4	Głowackiego 29	170,72	4	4	11		
5	Brzezińska 6	486,80		13	41	1	1
6	Brzezińska 6a	32,00		1	1		
7	Brzezińska 18	316,40		7	21		
8	Brzezińska 30	215,80		5	12		
9	Brzezińska 30a	93,10		3	10	1	2
10	3 Maja 5	304,15	6	6	18		
11	3 Maja 18	539,90		18	43		
12	Próchnika 18	227,45		4	15		
13	Polna 20	174,70		1	4		
14	Polna 20a	105,74		2	6	1	5
15	Polna 29	190,40		5	10		
16	Polna 29a	205,00		5	6	3	3
17	Polna 29b	251,40		5	12	6	11

18	Partyzantów 7a	62,80		2	2		
19	Partyzantów 7b	52,70		2	2		
20	Partyzantów 26	281,30		9	17	2	4
21	Teatralna 6	423,30		9	25		
22	Warszawska 78	138,60		4	7		
23	Budowlanych 4a	2 159,81		65	154	2	2
24	Partyzantów 17	100,50		2	5	1	3
25	Poprzeczna 1	154,15		5	8		
26	Partyzantów 56	399,86		12	26		
27	Partyzantów 56a	107,10		4	8		
28	Brzezińska 33	423,20		9	22	2	6
29	Kościuszki 45	216,30		4	14		
30	3 Maja 17	278,05		10	19		
31	Głowackiego 20	680,69	15	15	43		
32	Głowackiego 18	707,99	16	16	44		
33	Ludowa 1/3	1 023,44	25	25	71		
34	Ludowa 1	76,25		2	3		
35	Próchnika 25	72,00		2	10		
36	Łódzka 2a	113,00		3	7		
37	Staszica 38A	36,00		1	1		
38	Ściegiennego 6	47,80	1	1	4		
39	Towarowa 3	49,98	1	1	3		
40	Głowackiego 14	94,51	2	2	7		
41	Warszawska 124	1 915,39		16	38	42	136
42	Kolejowa 2A	56,20	1	1	6		
43	Głowackiego 6A	202,42	4	4	11		
44	Gałków Mały, ul. Łódzka 94	162,40		2	1		
45	Gałków Mały, ul. Łódzka 92	162,40		2	7	2	11
46	Gałków Mały, ul. 1 Maja 2	244,90		6	18		
47	Gałków Duży, ul. Ludowa 1	103,70		2	4		
48	Zielona Góra, ul. Główna 58	84,62		2	4		
49	Różyca, ul. Piotrkowska 15	52,80		1	1	1	2
50	Borowa, ul. Długa 197	61,00		1	5		
51	Borowa, ul. Długa 153	40,00		1	5		
52	Długie 4/1	56,00		1	2		
	SUMA	15 078,97	97	345	863	64	186

§ 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 kwalifikuje się do rozbioru, 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 40% 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 znaczącej 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 (zalanie 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:

Budynki wybudowane w latach	Liczba budynków
Przed 1918	6
1919-1945	19
1946-1980	13
1981-2000	1 ^{*)}

Po 2000	0
Razem	39

*) budynek zmodernizowany na mieszkania w roku 2007.

7. Wyżej wymienione budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- 1) instalacja elektryczna - 39 budynki - 100% zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa - 30 budynków - 77% zasobu;
- 3) instalacja kanalizacyjna - 30 budynków - 77% zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 1 budynków - 2,6% zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 1 budynków - 2,6 % zasobu;
- 6) instalacja ciepłej wody użytkowej - 1 budynku - 2,6 % 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.

9. Ocena stanu technicznego

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINY W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	Zalecenia remontowe wynikające z protokołów kontroli okresowej stanu budynku	Stan prawny nieruchomości
		Na 2013 r			
POLNA 20	6	zły	5 socjalnych	Konserwacja dachu, obróbek blacharskich, Zabezpieczenie pęknięć ścian, wymienić stolarkę okienną	Własność
BRZEZIŃSKA 30 A	4	zły	komunalne		Własność
GAŁKÓW MAŁY ul. ŁÓDZKA 92	4	zły	1 socjalny	Prace zabezpieczające do czasu rozbiórki	W trakcie ustalenia własności
GAŁKÓW MAŁY ul. ŁÓDZKA 94	4	zły	komunalne	Prace zabezpieczające do czasu rozbiórki	W trakcie ustalenia własności
ŁÓDZKA 2a	3	zły	komunalne	Prace zabezpieczające	Własność
GŁOWACKIEGO 22	9	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
GŁOWACKIEGO 27A	2	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
GŁOWACKIEGO 27C	13	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
GŁOWACKIEGO 29	4	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
GŁOWACKIEGO 20	14	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
GŁOWACKIEGO 18	16	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota

LUDOWA 1/3	25	dobry	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Wspólnota
3 MAJA 5	6	średni	komunalne		Wspólnota
PRÓCHNIKA 18	4	dobry	komunalne	Przebudować schody, kontynuować wymianę stolarki okiennej	Własność
TEATRALNA 6	9	dobry	komunalne	Konserwacja dachu, naprawa obróbek blacharskich	Własność
STASZICA 38	1	średni	komunalne		Własność
PRÓCHNIKA 25	2	dobry	komunalne	Wykonać konserwację dachu, wymienić obróbki blacharskie, wykonać opaskę wokół budynku	Współwłasność gminy w 1/2
PARTYZANTÓW 7 A	2	średni	komunalne		Własność
PARTYZANTÓW 7 B	2	średni	komunalne	Naprawa obróbek blacharskich	Własność
ZIELONA GÓRA	2	średni	komunalne	Prace zabezpieczające – budynek drewniany	Własność
GALKÓW MAŁY I MAJA 2	6	średni	komunalne	Wymiana pokrycia dachu i obróbek blacharskich	Własność
BOROWA DŁUGA 197	1	średni	komunalne		Własność
DŁUGIE 4/1	1	średni	komunalne	Wymiana stolarki okiennej	Własność
BOROWA DŁUGA 153	1	zły	komunalne		Własność
GALKÓW DUŻY LUDOWA 1	2	średni	komunalne	Naprawić ubytki w tynku elewacji, wykonać szambo	Własność
PARTYZANTÓW 17	3	zły	komunalne	Przebudować kominy, Konserwacja dachu i obróbek blacharskich, budynek drewniany	Własność
LUDOWA 1	2	zły	komunalne	Bieżące prace zabezpieczające	Własność
BUDOWLANYCH 4A	69	dobry	2 socjalne	Wymiana rur spustowych	Własność
3 MAJA 18	18	dobry	komunalne		Własność
POLNA 29	6	zły	komunalne	Uzupełnić ubytki tynku elewacji, konserwacja dachu, wymiana stolarki	Własność
POLNA 29 A	7	zły	3 socjalne	Przebudowa kominów, naprawa elewacji, wymiana stolarki okiennej	Własność
POLNA 29 B	12	średni	6 socjalnych	Przebudowa kominów, wymiana stolarki okiennej, malowanie drabiny metalowej na dach	Własność
PARTYZANTÓW 26	11	średni	2 socjalne	Kontynuacja wymiany stolarki okiennej, uzupełnić ubytki w tynku	Własność
BRZEZIŃSKA 6,6A	15	średni	1 socjalne	Uzupełnić ubytki w tynku, naprawa obróbek blacharskich, przyłącze kanalizacyjne budynku 6A	Ustalenie własności
BRZEZIŃSKA 18	7	średni	komunalne	Konserwacja pokrycia dachu, wymiana rur spustowych, wymiana stolarki okiennej	Własność

BRZEZIŃSKA 30	5	średni	komunalne	Otynkować ścianę szczytową	Gmina/1 mieszkanie własność prywatna
BRZEZIŃSKA 33	11	średni	2 socjalne	Konserwacja dachu na budynku i komórkach	Ustalenie własności
PARTYZANTÓW 56A	4	średni	komunalne	Naprawa elewacji i obróbek blacharskich	Własność
POPRZECZNA 1	5	średni	komunalne	Naprawa elewacji, przyłącze kanalizacyjne, instalacja wewnętrzna kanalizacyjna chodnik przy budynku	Własność
WARSZAWSKA 124	58	b.dobry	52 socjalne		Własność
WARSZAWSKA 78	4	średni	komunalne	Naprawa dachu i obróbek blacharskich, uzupełnić ubytki w tynku	Ustalenie własności
RÓŻYCA ul. PIOTR-KOWSKA 15	2	średni	1 socjalne	Wymienić drzwi w werandzie, zamurować częściowo okna	Własność
KOŚCIUSZKI 45	4	średni	komunalne		Ustalenie własności
PARTYZANTÓW 56	12	średni	komunalne	Otynkować ścianę szczytową, wykonać pokrycie dachu, wymienić obróbki blacharskie	Własność
3 MAJA 17	10	średni	komunalne	Wykonać nowe pokrycie dachu i obróbek blacharskich, uzupełnić ubytki w tynku	Własność
POLNA 20 A	3	średni	1 socjalne	Uzupełnić ubytki tynku elewacji, uzupełnić kolana rur spustowych, konserwacja dachu	Własność

10. Gmina posiada lokale w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W wykazanych budynkach, gmina jako właściciel lokali, posiada 97 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 pogarszanie się stanu technicznego, zwiększanie się liczby budynków zagrożonych katastrofą budowlaną. W celu zapobiegania takiemu stanowi, zasadnym byłoby zwiększenie środków finansowych na remonty główne budynków.

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. W latach 2013-2017 gmina będzie dążyła do zwiększenia zasobu mieszkaniowego w lokale socjalne poprzez budowę lub modernizację pozyskanych budynków.

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądów okresowych, decyzji PINB oraz niezbędnych napraw głównych (remontów kapitalnych) 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, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

7. Nie bez znaczenia dla prognozowania potrzeb w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, jest fakt, iż na przydział lokalu oczekuje około 19 rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny lub lokal socjalny. Z uwagi na tendencje ekonomiczne należy spodziewać się zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego i wniosków o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny. Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na lata 2013-2017 z tytułu stanu technicznego budynków, realizacji list przydziałów oraz realizacji sądowych wyroków orzekających eksmisję, szacuje się na około 60 lokali socjalnych. Pozyskanie lokali socjalnych pozwoli również na uwolnienie lokali komunalnych we wspólnotach, ich ewentualną sprzedaż i uzyskanie środków na remonty zasobu mieszkaniowego.

8. 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 2 lokale, które będą przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe.

9. Prognozę dotyczącą zapotrzebowania gminy na lokale w latach 2013-2017, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zapotrzebowanie na lokale	Lokale socjalne	Lokale pozostałe
1	Wykwaterowania na podstawie decyzji PINB lub oceny stanu budynku z przeglądów okresowych	9	14
2	Realizacje wyroków eksmisyjnych	6	15
3	Realizacje list przydziałów	13	6
Suma:		28	35

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Budynki zagrożone i przeznaczone do remontu głównego.

Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych oraz decyzji PINB zakwalifikowano do rozbiórki 6 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. Potrzeby remontowe z rozróżnieniem na budynki, które należą do gminy oraz budynki prywatne, przedstawione są w dalszej części programu. Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki przedstawia poniższa tabela:

Adres budynku	Liczba lokali gminnych w budynku	Ilość osób zamieszkałych w lokalu	Orientacyjny koszt rozbiórki
Koluszki, ul. Polna 20	6	16	22711,00
Koluszki, ul. Brzezińska 30a	4	10	12090,00
Gąków Mały, ul. Łódzka 92	4	11	21112,00
Gąków Mały, ul. Łódzka 94	4	1	21112,00
Koluszki, ul. Łódzka 2a	3	4	14690,00
Koluszki, ul. Polna 20a	3	11	13746,00
Koluszki, ul. Ludowa 1	2	3	9912,00

Przeprowadzenie rozbiórek wiązać się będzie z wykwaterowaniem 24 rodzin. Wykaz budynków, które wymagają przeprowadzenia pilnych prac zabezpieczających oraz remontów głównych:

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	Zalecenia remontowe wynikające z protokołów kontroli okresowej stanu budynku	PROPONOWANE REMONTY
		2013			
BUDOWLANYCH 4A	69	dobry	2 socjalne	wymiana rur spustowych	Remont pokrycia dachowego, docieplenie elewacji, okna
3 MAJA 18	18	dobry	komunalne		Pokrycie dachowe, tynkowanie komórek, likwidacja śmietnika
POLNA 29	6	średni	komunalne	Uzupełnić ubytki tynku elewacji, konserwacja dachu. Wymiana stolarki	Naprawa pęknięć ścian docieplenie elewacji, wymiana części stolarki okiennej
POLNA 29 A	7	zły	3 socjalne	Przebudowa kominów, naprawa elewacji, wymiana stolarki okiennej	Kominy, okna, przyłącza kanalizacyjne
POLNA 29 B	12	średni	6 socjalnych	Przebudowa kominów, wymiana stolarki okiennej, malowanie drabiny metalowej na dach	Przebudowa schodów, przyłącze kanalizacyjne do budynku
PARTYZANTÓW 26	11	średni	2 socjalne	Kontynuacja wymiany stolarki okiennej, uzupełnić ubytki w tynku	Przyłącze kanalizacyjne, instalacja wewnętrzna kan., docieplenie elewacji
BRZEZIŃSKA 6,6A	15	średni	1 socjalny	Uzupełnić ubytki w tynku, naprawa obróbek blacharskich, przyłącze kanalizacyjne budynku 6A	Malowanie elewacji, dach, brama. Przyłącze kanalizacyjne budynku 6A
BRZEZIŃSKA 18	7	średni	komunalne	Konserwacja pokrycia dachu, wymiana rur spustowych, wymiana stolarki okiennej	Dach, docieplenie elewacja, okna
BRZEZIŃSKA 30	5	średni	komunalne	Otynkować ścianę szczytową	Docieplenie elewacji dach, okna, brama
BRZEZIŃSKA 33	11	średni	2 socjalne	Konserwacja dachu na budynku i komórkach	Malowanie elewacji od strony podwórka, malowanie klatki schodowej
PARTYZANTÓW 56A	4	średni	komunalne	Naprawa elewacji i obróbek blacharskich	Docieplenie elewacji, dach, obróbki blacharskie
POPZECZNA 1	5	średni	komunalne	Naprawa elewacji, przyłącze kanalizacyjne, instalacja wewnętrzna kanalizacyjna chodnik przy budynku	Docieplenie, dach, obróbki blacharskie, kominy, kanalizacja, toalety, naprawa schodów drewnianych
WARSZAWSKA 78	4	średni	komunalne	Naprawa dachu i obróbek blacharskich, uzupełnić ubytki w tynku	Elewacja, dach, rynny, przyłącze kanalizacyjne, instalacje wewnętrzne
RÓŻYCA ul. PIOTRKOWSKA 15	2	średni	1 socjalne	Wymienić drzwi w werandzie, zamurować częściowo okna	Szambo, kanalizacja, okna drzwi, elewacja ogrodzenie
PARTYZANTÓW 56	12	średni	komunalne	Otynkować ścianę szczytową, wykonać pokrycie dachu, wymienić obróbki blacharskie	Docieplenie elewacji frontowych, dach, obróbki blacharskie, malowanie klatki schodowej, okna na klatce i dokończenie wymiany okien w mieszkaniach
3 MAJA 17	10	średni	komunalne	Wykonać nowe pokrycie dachu i obróbek blacharskich, uzupełnić ubytki w tynku	Stropy, dach, okna, budynek nieprzystosowany szerokościami klatek i wielkością drzwi wejściowych do ewakuacji, docieplenia elewacji

Orientacyjny koszt robót rozbiórkowych, pilnych prac zabezpieczających oraz remontów głównych na lata 2013-2017 wynosi ok. 1.565.000,00 zł.

2. Remonty bieżące i modernizacje. 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 utrzymania nieruchomości, kosztów zaliczek na fundusz remontowy i kosztów zarządu nieruchomościami oraz ze środków przeznaczanych na ten cel przez Gminę Koluszki. 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 przygotowywaniu go dla nowych najemców. Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie, z uwagi na wiek budynków wymaga również w ciągu najbliższych lat przeprowadzenia modernizacji zwłaszcza w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej - likwidacja suchych ubikacji. 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 ten będzie określał wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

3. Nie można również pominąć podczas prognozowania wydatków na potrzeby remontowe środków, które gmina przeznaczona na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale. Wysokość zaliczek na fundusz remontowy ustalana jest podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych. Przyjmowana jest zgodnie z podjętymi uchwałami, a uzależniona od uchwalonych na dany rok planów remontów, przyjętych przez współwłaścicieli nieruchomości. Gmina wpłaca zaliczki na fundusz remontowy do wysokości swoich udziałów. Prognozując wysokość wpłat na fundusz remontowy, należy założyć, że wpłaty w każdym roku będą wzrastały o 3%. Prognozuje się, że w latach 2013-2017 zaliczki na fundusz remontowy będą kształtowały się następująco:

- 1) w 2013 r. - ok. 42.444 zł;
- 2) w 2014 r. - ok. 43.712 zł;
- 3) w 2015 r. - ok. 45.029 zł;
- 4) w 2016 r. - ok. 46.380 zł;
- 5) w 2017 r. - ok. 47.771 zł.

4. Dodatkowo występuje pilna konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne. Z uwagi na nieregulowany stan prawny występują trudności z prowadzeniem remontów, przy których wymagane są pozwolenia na roboty budowlane lub zgłoszenia. Zabezpieczenia takich nieruchomości generują nieuzasadnione koszty.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013–2017

§ 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 wysokości bonifikaty ustalana będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Koluszkach. Lokale przewidziane do sprzedaży z bonifikatą;

	ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	PROPOZYCJE SPRZEDAŻY ORAZ BONIFIKATY
			2013		
1	GŁOWACKIEGO 22	9	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
2	GŁOWACKIEGO 27A	2	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
3	GŁOWACKIEGO 27C	13	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku

4	GŁOWACKIEGO 29	4	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
5	GŁOWACKIEGO 20	14	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
6	GŁOWACKIEGO 18	16	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
7	LUDOWA 1/3	25	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w bloku
8	3 MAJA 5	6	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w budynku
9	PRÓCHNIKA 18	4	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w budynku
10	TEATRALNA 6	9	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 60% - wykup wszystkich lokali w budynku
11	STASZICA 38	1	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie
12	PRÓCHNIKA 25	2	dobry	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie
13	PARTYZANTÓW 7 A	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 50% - wykup wszystkich lokali w budynku
14	PARTYZANTÓW 7 B	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 50% - wykup wszystkich lokali w budynku
15	ZIELONA GÓRA	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 50% - wykup wszystkich lokali w budynku
16	GĄLKÓW MAŁY 1 MAJA 2	6	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 50% - wykup wszystkich lokali w budynku
17	BOROWA DŁUGA 197	1	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 50% - indywidualnie
18	DŁUGIE 4/1	1	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 50% - indywidualnie
19	BOROWA DŁUGA 153	1	zły	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 50% - indywidualnie
20	GĄLKÓW DUŻY LUDOWA 1	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży Bonifikaty: 40% - indywidualnie 50% - wykup wszystkich lokali w budynku
21	PARTYZANTÓW 17	3	zły	Komunalne	Do sprzedaży – bez bonifikaty
22	LUDOWA 1	2	zły	Komunalne	Do sprzedaży, budynek drewniany

- 2) przewiduje się, że w latach 2013-2017 gmina dokona około 127 sprzedaży lokali;
- 3) każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
Na podstawie analizy wycen w roku 2012, średnia wartość 1 m² powierzchni mieszkalnej wynosiła 2.331,00 zł, natomiast średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego to 40 m²;
- 4) przy nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata w wysokości określonej w tabeli. Przy zastosowaniu maksymalnych stawek bonifikaty średnia cena 1 m² powierzchni mieszkalnej lokalu wynosiła około 1.356,21 zł;
- 5) spodziewane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 określa się na kwotę około 1.193.472,00 zł;
- 6) prawo do bonifikaty przysługuje najemcom, którzy zamieszkują w lokalu co najmniej pięć lat i nie zalegają z płatnościami na dzień złożenia wniosku o wykup.

Rozdział 5

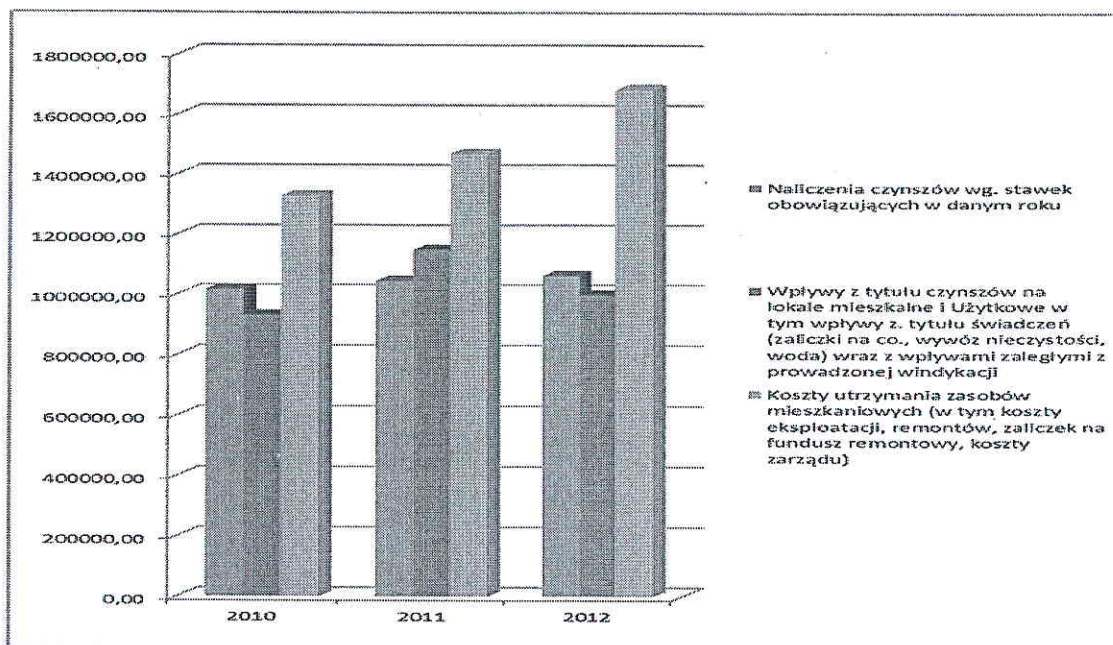
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Zasady polityki czynszowej:

- 1) poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest w wielu wypadkach postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów. Czynsze w naszej gminie nie były zmieniane od roku 2009;
- 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 2010-2012;

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012
1	Naliczenia czynszów wg. stawek obowiązujących w danym roku	541.480,52	567.299,18	612.266,51
2	Wpływy z tytułu czynszów na lokale mieszkalne	498.162,08	618.356,11	575.530,52
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu)	665.509,98	671.234,67	803.636,41
	Różnica (3-1)	311.684,30	423.838,40	621.079,49
	Różnica (3-2)	396.553,10	319.679,00	685.226,15

Wykres 1. Koszty i wpływy w gospodarce mieszkaniowej oraz zaległości czynszowe w latach 2010-2012



§ 9. 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 m² 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 Koluszki;
- 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 m² powierzchni użytkowej, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 7) Gmina Koluszki prowadzić będzie efektywne działania w zakresie polityki czynszowej poprzez:
 - a) windykację zaległości czynszowych,
 - b) prowadzenie systemu zamiany lokali,
 - c) wprowadzeniu 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego, będącego w zasobie gminy, do poziomu pozwalającego na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki.

3. Upoważnia się Burmistrza Kuluszek 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 Kuluszki.

§ 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 ¹⁾	10%
2	Lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2000 r. ²⁾	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%

¹⁾ nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2000 r.;

²⁾ nie dotyczy budynku przy ul. Warszawskiej 124.

§ 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 bazowej 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 konto bankowe.

§ 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 kolejnych latach

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszkich 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, ZUK zarządza lokalami będącymi własnością gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2013-2017 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.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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 nie pogorszonym.

2. Czynsz pozostający do dyspozycji Zakładu Usług Komunalnych za rok 2012 wynosi 436 928,00 zł.

3. Prognozę na lata 2013-2017 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)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Naliczenia czynszów wg. stawek obowiązujących w danym roku	605.800,00	666.380,00	733.018,00	806.319,80	886.951,78
2	Wpływy z tytułu czynszów na lokale mieszkalne	620.417,86	682.459,64	750.705,61	825.776,17	908353,79

3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu)	749.133,37	786.590,04	825.919,54	867.215,52	910.576,29
Różnica (3-1)		621080,49	621081,49	621082,49	621083,49	621084,49
Różnica (3-2)		685227,15	685228,15	685229,15	685230,15	685231,15

3. Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu gminy i wpływy z czynszów należy zauważyć, że w roku 2013 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, nie będą wystarczające na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

4. W latach 2013-2017, zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne, istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali. Z wpływów z czynszu ZUK 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 zaplanowano na poziomie 10%. Prognozowane wartości wpływów z tytułu 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 2013-2017 gmina planuje w ramach wydatków inwestycyjnych wybudowanie trzech nowych budynków, w których znajdować się będzie około 60 lokali, co przedstawiono w poniższej tabeli:

Planowana wysokość wydatków na inwestycje w latach 2013-2017			
Rok	Zadanie	Liczba lokali mieszkalnych	Wartość (w zł)
2013-2014	Budowa budynku mieszkalnego	ok. 20	600.000,00
2015	Budynek mieszkalny	ok. 20	624.000,00
2016	Budynek mieszkalny	ok. 20	648.960,00
Razem		ok. 60	1.872.960,00

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 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;
- 10) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 11) podejmowanie działań w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie skaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywanie terenów od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe;
- 12) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy - art. 25a, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Koluszkach:
Sławomir Sokołowski

