

**UCHWAŁA NR XXI/164/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryków
na lata 2016-2020**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryków na lata 2016-2020", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

¹⁾Zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRYKÓW NA LATA 2016 - 2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Strykowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 2. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryków na lata 2016 - 2020, który w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata ;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Stryków tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Stryków.

§ 4. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. mieszkaniowy zasób gminy to 177 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6438 m² w tym:

- 1) 96 lokali o powierzchni 3198 m² w 33 budynkach stanowiących własność gminy
- 2) 81 lokali o powierzchni 3240 m² w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

§ 5. Na dzień 01 stycznia 2016 r. Gmina Stryków nie dysponuje lokalami socjalnymi.

§ 6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 7. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom, z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej będzie się zwiększał z uwagi na pozyskanie nowych lokali.

§ 8. W okresie 2016-2020 planuje się znaczące zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w drodze inwestycji. Planuje się wybudowanie dwóch budynków wielomieszkaniowych.

§ 9. Planuje się tworzenie zasobu lokali socjalnych poprzez przeznaczanie budynków mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne. Będą to jednak działania doraźne, zaspokajające występujące w tym zakresie potrzeby.

§ 10. Modernizacja budynków i lokali będzie następować wedle zasad celowości i rachunku ekonomicznego.

§ 11. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

1) w budynkach stanowiących własność gminy

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali ogółem
2016	33	96	0	96
2017	34	120	5	125
2018	34	120	5	125
2019	35	147	2	149
2020	35	145	2	147

2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali
2016	13	80
2017	11	79
2018	11	77
2019	11	75
2020	11	73

3) Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2020 zasób mieszkaniowy ulegnie zwiększeniu poprzez budowę nowych budynków komunalnych. Koszty nowych budynków komunalnych finansowane będą z budżetu Gminy Stryków. Ponadto planuje się wydzielenie lokali socjalnych.. Na lokale socjalne będą przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym we wszystkich budynkach komunalnych.

Rozdział 3

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 12. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Stryków powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie.

§ 13. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;
- 5) prowadzenie działań mających na celu dostosowanie stawki czynszów do takiej wysokości, aby przychody z czynszów pozwalały na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej w zakresie odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych.

§ 14. Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy Stryków oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynoszą według stanu na dzień 01 stycznia 2016 r.,

- 1) liczba budynków - własność gminy 33
- 2) liczba budynków - wspólnoty mieszkaniowe 13
- 3) liczba lokali mieszkalnych ogółem 177

- 4) powierzchnia lokali mieszkalnych w m2 ogółem 6438
- 5) liczba lokali w budynkach gminy 96
- 6) liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych ogółem 147 w tym
- a) własność gminy 81
- b) osób fizycznych 66

§ 15. Administrowanie budynkami wspólnot z udziałem gminy powierzono zarządom wybranym przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

§ 16. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 17. 1. Gmina Stryków w latach 2016 -2020 będzie dysponować nowym zasobem nie wymagającym

remontów oraz starym zasobem mieszkaniowym, którego ocena stanu technicznego kształtuje się na poziomie dostatecznym.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych i 5-letnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane, ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez pracowników Zakładu, jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków.

3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na lata 2016 - 2020, przedstawia się następująco:

L.p.	Nazwa zadania	2016 w tys. zł	2017 w tys. zł	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł
1.	Remonty i konserwacje dachów	45.000	47.300	50.000	52.200	54.800
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	22.000	23.100	24.300	25.500	26.800
3.	Remonty instalacji wewnętrznych w lokalach	18.000	18.900	19.800	20.800	22.000
4.	Remonty bieżące i usuwanie awarii	110.000	115.500	122.000	127.400	133.700
5.	Remonty elewacyjne i dociepleniowe	48.000	50.400	53.000	55.600	58.400

4. Plan sporządzono w oparciu o wydatki remontowe w roku 2015.

5. Remonty i modernizacje organizowane i wykonywane będą przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie. W wyjątkowych przypadkach mogą być zlecane innym podmiotom.

6. Finansowanie remontów i modernizacji odbywać się będzie ze środków pochodzących z opłat czynszowych oraz dotacji gminy.

7. W wyjątkowych przypadkach, finansowanie prac remontowych i modernizacyjnych może nastąpić po złożeniu przez zarządcę zasobów gminnych wniosku do Burmistrza Strykowa o udzielenie dotacji z przeznaczeniem na wskazane zadanie.

8. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 18. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków odbywać się będzie przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedażą będą mogły być objęte lokale w budynkach jednolokalowych.

3. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemcę.

4. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

5. Zasady sprzedaży i stosowanie preferencji dla kupujących określa Rada Miejska w Strykowie w drodze odrębnej uchwały.

6. Prognoza sprzedaży lokali:

- 1) rok 2016 - 1 lokal
- 2) rok 2017 - 1 lokal
- 3) rok 2018 - 2 lokale
- 4) rok 2019 - 2 lokale
- 5) rok 2020 - 2 lokale

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 19. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016 - 2020, które zapewniłyby należyte utrzymanie budynków mieszkalnych, podniesienie standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych.

§ 20. 1. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Stryków za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Strykowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. W latach 2016-2020 postanawia się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku, nie więcej niż 20%.

§ 21. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 22. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) wod. - kan. 30%
 - b) centralne ogrzewanie 20%
 - c) ciepła woda 20%
 - d) gaz 10%
- 2) położenie lokalu w budynku - piętro pierwsze i drugie 5%
- 3) położenie lokalu w nowych budynkach komunalnych 20% przyjmując, od czasu zasiedlenia okres 10 lat

§ 23. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) przeznaczenie budynku lub lokalu do remontu kapitalnego 25%,
- 2) brak wod.-kan. 30%
- 3) brak centralnego ogrzewania 20%

- 4) brak ciepłej wody - 20%
- 5) wspólne wygody 20%
- 6) położenie lokalu w budynku - suterena strych 5%

§ 24. Zmniejszenie stawki czynszu o czynniki określone w § 21 nie może przekroczyć 30%.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 25. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy - dotacje.

2. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty bieżące j eksploatacji i konserwacji oraz część kosztów koniecznych remontów.

3. Prognoza przychodów na lata 2016 -2020

Rok	Planowane przychody z tytułu opłat czynszowych w zł.	Planowane dotacje z budżetu Gminy w zł.
2016	276.000	220.000
2017	394.200	230.000
2018	433.600	230.000
2019	567.600	240.000
2020	624.300	240.000

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i wydatki inwestycyjne

§ 26. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w następującej wysokości w latach 2016 -2020

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów i modernizacji w zł.	Wydatki inwestycyjne w zł.
2016	140 771	371 095	1.893.000
2017	147 809	389 649	1.198.000
2018	155 200	409 191	500.000
2019	162 960	429 587	2.000.000
2020	171 108	451 067	1.000.000

§ 27. Wydatki inwestycyjne będą finansowane dotacjami z budżetu gminy oraz środkami ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 28. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Stryków były adekwatne do potrzeb;
- 3) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 5) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;

6) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;

7) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

§ 29. Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach Gminy w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie.

§ 30. W budynkach, w których większość lokali została sprzedana należy dążyć do całkowitej prywatyzacji.