



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 października 2016 r.

Poz. 4442

UCHWAŁA NR XXVI/309/16 RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz w latach 2016-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8, poz. 1250), **Rada Miasta Zgierza**

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2016-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

Radosław Gajda

Załącznik do uchwały Nr XXVI/309/16
Rady Miasta Zgierza z dnia 29 września 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2016 – 2021

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2016 – 2021 zwanego dalej Programem, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Miasto Zgierz, zwaną dalej Gminą;
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2016 – 2021.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy;
- 2) analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- 8) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2016 – 2021

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. tworzą:

- 1) budynki Gminy – 250 budynków;
- 2) budynki wspólnot mieszkaniowych – 89 budynków w 85 wspólnotach mieszkaniowych;
- 3) budynki prywatne w zarządzie Gminy – 37 budynków.

2. Budynki mieszkalne, z uwagi na wiek, podzielić można na 3 grupy:

- 1) wybudowane przed 1919 r. – 195 budynków;
- 2) wybudowane w latach 1919 – 1945 – 92 budynki;
- 3) wybudowane po 1945 r. – 89 budynków.

3. Z ogólnej liczby 376 budynków, 67 to budynki zabytkowe, w tym:

- 1) murowane – 24;
- 2) drewniane – 43;
- 3) wpisane do rejestru zabytków – 13;
- 4) wpisane do ewidencji zabytków – 54.

§ 4. Według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 2630 lokali mieszkalnych, o powierzchni 98.471,88 m², w tym:

- 1) lokale socjalne – 1.430 lokali o powierzchni 44.965,04 m²;
- 2) pozostałe lokale – 1.200 lokali o powierzchni 53.506,84 m².

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 1 stycznia 2016 r. przedstawia się następująco:

Kryterium podziału budynków		Budynki		
		w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
Wybudowane przed 1919 r.	WM ¹	5	1	-
	GMZ ²	56	119	14
Wybudowane w latach 1919 -1945	WM	5	2	-
	GMZ	33	48	4
Wybudowane po 1945 r.	WM	72	-	-
	GMZ	10	5	2

¹ WM - Wspólnoty Mieszkaniowe

² GMZ - Gmina Miasto Zgierz

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 1) wiek budynku;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj konstrukcji budynku;
- 4) rodzaj i stan pokrycia dachowego;
- 5) warunki gruntowe;
- 6) sposób utrzymania budynku;
- 7) sposób użytkowania przez mieszkańców.

3. Jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, a wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy ocenia się jako:

- 1) stary;
- 2) o złym stanie technicznym (15% budynków);
- 3) z dużą ilością budynków zabytkowych (67 budynków), których remonty są kilka razy droższe od remontów innych budynków.

5. Budynkami o dobrym stanie technicznym są budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej połowa środków na ich utrzymanie, to środki wnoszone przez właścicieli lokali wyodrębnionych.

6. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne, według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. przedstawia się następująco:

- 1) budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazową i wodno-kanalizacyjną – 44;
- 2) budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wodno-kanalizacyjną – 25;
- 3) budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, gazową i wodno-kanalizacyjną – 5;

- 4) budynki wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną – 242;
- 5) budynki wyposażone w instalację wodociągową – 15;
- 6) budynki wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną i gazową – 9;
- 7) budynki bez urządzeń – 36.

7. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne ocenia się jako niewystarczające – 64% budynków posiada wyłącznie instalacje wodno-kanalizacyjne, a 36 budynków (10% zasobów) pozbawionych jest jakichkolwiek instalacji. Jediną grupą zasobów o najwyższym standardzie technicznym są budynki wspólnot mieszkaniowych.

§ 6. 1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016 – 2021 odzwierciedla poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali w budynkach do rozbiórki	Ilość lokali Gminy		
		Ogółem	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
2016	-	2570	1430	1140
2017	2	2508	1428	1080
2018	10	2491	1466	1025
2019	10	2426	1456	970
2020	4	2367	1452	915
2021	8	2304	1444	860

2. W latach 2016 – 2018 realizowana będzie inwestycja przebudowy budynku szkoły na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Chemików 9 i 11 w Zgierzu przyjęta uchwałą nr VI/62/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia Gminy Miasto Zgierz do Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w celu realizacji inwestycji polegającej na przebudowie budynku szkoły na budynek mieszkalny wielorodzinny z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Chemików 9 i 11 w Zgierzu.

3. W latach 2016 – 2021 planowana jest rozbiórka 5 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu nieopłacalności remontu, uzasadnionej ich złym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w instalacje (przy ulicy Łęczyckiej nr 16, nr 18 i nr 28A, przy ulicy Rembowskiego nr 2 – oficyna, przy ulicy Bazylijskiej nr 19).

4. Planowane rozbiórki budynków stanowiących własność Gminy w latach 2016 – 2021 przedstawiają się następująco:

- 1) 2016 r. – nie planuje się rozbiórek;
- 2) 2017 r. – 1 budynek;
- 3) 2018 r. – 1 budynek;
- 4) 2019 r. – 1 budynek;
- 5) 2020 r. – 1 budynek;
- 6) 2021 r. – 1 budynek.

§ 7. 1. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016 – 2021 przedstawia się następująco:

Ilość budynków		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wybudowane przed 1919 r., w tym:	WM	6	6	6	6	6	6
	GMZ	188	187	184	183	183	182
1. w dobrym stanie technicznym	WM	5	5	5	5	6	6
	GMZ	56	58	60	62	62	62
2. w dostatecznym stanie technicznym	WM	1	1	1	1	-	-
	GMZ	119	117	115	113	113	113
3. w złym stanie technicznym	WM	-	-	-	-	-	-
	GMZ	13	12	9	8	8	7

Wybudowane w latach 1919-1945, w tym:	WM	7	7	7	7	7	7
	GMZ	85	85	85	85	85	84
1. w dobrym stanie technicznym	WM	5	5	5	6	6	7
	GMZ	33	34	35	36	36	36
2. w dostatecznym stanie technicznym	WM	2	2	2	1	1	1
	GMZ	48	47	46	45	45	45
3. w złym stanie technicznym	WM	-	-	-	-	-	-
	GMZ	4	4	4	4	4	3
Wybudowane po 1945 r., w tym:	WM	72	72	72	72	72	72
	GMZ	17	16	16	16	15	15
1. w dobrym stanie technicznym	WM	72	72	72	72	72	72
	GMZ	10	10	10	10	10	10
2. w dostatecznym stanie technicznym	WM	-	-	-	-	-	-
	GMZ	5	5	5	5	5	5
3. w złym stanie technicznym	WM	-	-	-	-	-	-
	GMZ	2	1	1	1	0	0

2. Realizacja planowanych rozbiórek i sukcesywne remontowanie istniejącej substancji mieszkaniowej przyczyni się do znacznej poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami, w okresie objętym Programem liczba budynków w złym stanie technicznym z 19 obiektów w 2016 r. powinna się zmniejszyć do 10 na koniec 2021 r.

3. Prognoza wyposażenia budynków w instalacje techniczne w latach 2016 – 2021 przedstawia się następująco:

Ilość budynków		2016	2017	2018	2019	2020	2021
z wyposażeniem w instalacje: c.o., c.w.u., gaz, wod-kan	WM	44	45	45	46	46	46
	GMZ	-	-	-	-	-	-
z wyposażeniem w instalacje: c.o., c.w.u., wod-kan	WM	24	25	25	26	26	26
	GMZ	1	3	6	9	9	9
z wyposażeniem w instalacje: c.o., gaz, wod-kan	WM	4	4	4	4	4	4
	GMZ	1	1	1	1	1	1
z wyposażeniem w instalację wod- kan	WM	12	10	10	8	8	8
	GMZ	230	230	227	225	225	225
z wyposażeniem w instalację wodociągową	WM	1	1	1	1	1	1
	GMZ	14	13	13	13	13	13
z wyposażeniem w instalacje: wod-kan i gaz	GMZ	9	9	9	9	9	9
bez urządzeń	GMZ	36	35	35	34	34	34

4. Zabezpieczenie w budżecie Gminy przyjętych w Programie środków finansowych na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwoli na podniesienie standardu budynków i lokali, między innymi w zakresie wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.

Rozdział 3

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

§ 8. 1. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2016 – 2021 przedstawia się następująco:

Rodzaj robót	j.m.		Ilość	Wartość szacunkowa w tys. zł
Remont dachów	m ²	WM	11 000	519,1
		GMZ	33 280	4 460,0
Wymiana stolarki	m ²	GMZ	2 530	1 192,0
Przemurowanie kominów	m ³	GMZ	388	843,5

Remont elewacji	m ²	GMZ	8 570	643
Remont klatek schodowych	m ²	WM	1 450	68,4
		GMZ	409	69,5
Remont instalacji wewnętrznych	lokal	WM	750	362,1
		GMZ	377	603
Remont bram, ogrodzeń	posesja	WM	7	39,1
		GMZ	28	230,7
Termomodernizacja budynków	m ² pow. użyt.	WM	1 855	306,3
		GMZ	3 600	2 470,8
Wykonanie instalacji wewnętrznych	lokal	WM	56	263,3
		GMZ	240	746
Inne roboty	-	GMZ	-	3 643,3

2. Znaczny stopień dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych wskazuje na potrzebę przeznaczenia na remonty poważnych środków finansowych i utrzymania takiej polityki remontowej przez najbliższe lata. Potrzeby remontowe i modernizacyjne będą realizowane w ramach środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na te cele.

3. Plan rzeczowy i finansowy remontów i modernizacji w latach 2016 – 2021 przedstawia się następująco:

Rodzaj robót		2016 tys. zł	2017 tys. zł	2018 tys. zł	2019 tys. zł	2020 tys. zł	2021 tys. zł
Remont dachów	WM	7	90,4	35	69	182,8	51,3
	GMZ	405	486	583	700	840	1 008
Wymiana stolarki	GMZ	108,5	130	156	187	225	270
Przemurowanie i uszczelnienie kominów	GMZ	78	94	113	135	162	195
Remont elewacji	GMZ	60	75	90	105	125	150
Remont klatek schodowych	WM	-	6,6	10	8,5	7,8	12,5
	GMZ	6	8	10	12	14	16
Remont instalacji wewnętrznych	WM	136,2	35,4	58,5	92	40	-
	GMZ	55	66	80	100	115	140
Remont bram, ogrodzeń	WM	3,6	6,6	-	-	3,6	23
	GMZ	22,7	27	32	38	46	55
Termomoderniz. budynków komunalnych	WM	230	-	-	-	-	-
	GMZ	-	978,6	919,4	553,8	-	-
Wykonanie instalacji wewnętrznych	WM	136	-	-	70,1	-	-
	GMZ	-	100	120	144	173	207
Inne roboty	GMZ	332,8	399	479	575	690	828

4. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przemurowanie i uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków. Zaplanowano również sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie klatek schodowych.

5. W zakresie standardu lokali realizowane będą przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w niepogorszonym stanie technicznym i wpłynąć na poprawę warunków mieszkaniowych.

6. Planowana jest realizacja projektu pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz zasobu komunalnego Zgierza” w ramach projektu pn. „Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna, w ramach którego wielorodzinne budynki mieszkalne należące do zasobu komunalnego usytuowane na terenie nieruchomości przy ul. Długiej nr 16, nr 18, nr 19, nr 22, nr 30, nr 32, nr 35 i nr 40 poddane zostaną termomodernizacji poprzez:

- a) ocieplenie i pokrycie dachów,
- b) ocieplenie ścian zewnętrznych,
- c) wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków,
- d) przyłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej,
- e) montaż wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

7. Zakłada się również realizację projektu pn. „Szlakiem Architektury Włókienniczej Zgierza” w ramach projektu pn. „Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna, zgodnie z którym przewiduje się rewitalizację gminnych budynków mieszkalnych w obrębie: ul. Narutowicza, ul. Długiej i ul. Rembowskiego, polegającą między innymi na:

- a) remoncie elewacji wraz z wymianą okien,
- b) remoncie dachów i kominów,
- c) wykonaniu prac odtworzeniowych instalacyjnych.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali**

§ 9. 1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców oraz wolnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu określają przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, poz. 1250, poz. 1271);
- 2) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- 3) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490);
- 4) uchwały Nr 88/95 Zarządu Miasta Zgierza z dnia 4 października 1995 r. w sprawie zbycia mienia komunalnego;
- 5) uchwały Nr XLVI/425/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie udzielenia bonifikaty oraz określenia warunków jej stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz;
- 6) zarządzenia Nr 75/V/2010 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie zbycia lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- 7) zarządzenia Nr 138/V/2008 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w domach wielolokalowych.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków ze sprzedaży lokali na rzecz mieszkalnictwa.

3. Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy w latach 2016-2021 przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali wykupionych	Wpływy ze sprzedaży w zł
2016	60	2.000.000
2017	60	2.000.000
2018	55	1.800.000
2019	55	1.800.000
2020	55	1.800.000
2021	55	1.800.000

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej**

§ 10. 1. Na terenie Gminy Prezydent Miasta Zgierza ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustalona stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z niżej wymienionymi czynnikami:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszową:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie o 15%,
- b) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej o 10%,
- c) lokal wyposażony w gaz przewodowy o 10%,
- d) lokal w budynku ocieplonym o 15%;

2) czynniki obniżające stawkę czynszową:

- a) brak urządzeń wodociągowych w budynku o 20%,
- b) brak łazienki w lokalu o 10%,
- c) WC poza budynkiem o 20%,
- d) lokal ze wspólną używalnością łazienki lub WC o 5%,
- e) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny o 20%,
- f) lokal usytuowany powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy o 5%,
- g) lokal w budynku usytuowanym w strefie peryferyjnej o 5%.

3. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

4. Obniżenie stawki czynszu ustalonego z uwzględnieniem czynników podwyższających, określonych w ust. 2 pkt 1 następuje tylko z tytułu jednego – najwyższego czynnika wymienionego w ust. 2 pkt 2.

5. Strefę peryferyjną tworzy obszar usytuowany poza granicą wyznaczoną przez tory PKP, biegnącą od stacji Zgierz - Północ w kierunku wschodnim do ulicy Andrzeja Struga, dalej biegnącą ulicą Andrzeja Struga do ulicy Miroszewskiej i ulicą Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego do ulicy Żytniej, ulicą Żytnią do ulicy Cegielnianej, ulicą Cegielnianą do ulicy Jedlickiej, ulicą Jedlicką w kierunku stacji PKP Zgierz – Północ.

6. Budynki zlokalizowane przy zbiegu ulic należących do różnych stref, zalicza się do tej strefy, dla której stawki czynszu są niższe.

§ 11. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wynosi 50% stawki najniższego czynszu, a dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych korzystających z urządzeń wodociągowych i WC usytuowanych poza budynkiem, stawka czynszu wynosi 35 % stawki najniższego czynszu.

§ 12. Do stawek czynszu za lokale, o których mowa w § 11 nie mają zastosowania zasady określone w § 10 ust. 2.

§ 13. 1. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Stawka czynszu, o której mowa w § 10 ust. 1 może ulegać podwyższeniu o nie mniej niż 5% i nie więcej niż 10%, przy czym podstawą podwyżki będzie stawka czynszu ustalona dla roku poprzedzającego rok, w którym następuje podwyżka.

3. Obowiązującą na dzień wejścia w życie uchwały jest stawka czynszu w wysokości 4,47zł.

4. W umowach najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawartych po dniu wejścia w życie uchwały, dla ustalenia czynszu stosuje się zasady zawarte w niniejszej uchwale.

§ 14. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, spełniającego łącznie następujące warunki:

- 1) wysokość dochodu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miasta Zgierza Nr XV/204/15 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2016 r. poz. 460);
- 2) powierzchnia użytkowa wynajmowanego lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, 984, z 2015 r. poz. 693, 1220, z 2016 r. poz. 195.)

2. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym:
 - a) do 100% najniższej emerytury – obniżka o 30%,
 - b) powyżej 100%, a nie więcej niż 160% najniższej emerytury – obniżka o 20%;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym:
 - a) do 60% najniższej emerytury – obniżka o 30%,
 - b) powyżej 60%, a nie więcej niż 110% najniższej emerytury – obniżka o 20%.
3. Obniżka czynszu nie przysługuje:
 - a) w przypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, poz. 1250),
 - b) najemcom lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
 - c) najemcom zalegającym z zapłatą należności za zajmowany lokal za co najmniej jeden okres płatności, chyba że otrzymali zgodę Prezydenta Miasta Zgierza na ratalną spłatę zaległości,
 - d) najemcom, którzy w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu, mają przyznany dodatek mieszkaniowy,
 - e) najemcom, którym wypowiedziano umowę najmu.

Rozdział 6

Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. 1. Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy wykonuje Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Zgierzu na podstawie uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie zasad i trybu powierzenia Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy Miasto Zgierz.

2. Zakres czynności i warunków wykonywania zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Zgierzu określa zarządzenie Nr 318/VI/2012 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 18 grudnia 2012 roku w sprawie ustalenia zakresu czynności i warunków wykonywania przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy Miasto Zgierz, z późn. zm.

3. W latach 2016 – 2021 określony w ust. 1 i 2 sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie nadal stosowany.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne;
- 3) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze z Unii Europejskiej;
- 2) kredyty i pożyczki;
- 3) inne źródła finansowania.

Rozdział 8

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych

§ 18. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą i inne urządzenia;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynku;
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni;
- 7) wynagrodzenie za administrowanie.

2. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych w latach 2016 – 2021 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tys. zł					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami komunalnymi ogółem, w tym:		3.655	3.963	4.346	4.790	5.319

	3.338					
1. koszty bieżącej eksploatacji	2.270	2.270	2.300	2.400	2.450	2.450
2. koszty remontów i modernizacji	1.068	1.385	1.663	1.996	2.390	2.869

3. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2016 – 2021 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tys. zł					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi ogółem, w tym:						
1. zaliczka na koszty zarządu	980	980	980	1.000	1.000	1.000
2. wpłaty na fundusz remontowy	1.050	1.050	1.050	1.100	1.100	1.100

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. 1. Intensyfikacja zamian lokali dla dostosowania standardu lokali do potrzeb mieszkańców.

2. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. Przygotowywanie gruntów pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe dla Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu i Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Zgierzu.