



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 listopada 2016 r.

Poz. 4815

UCHWAŁA NR XXVIII/380/16 RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 21 ust. 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. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Zgierz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2016-2020 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zgierz

Marek Telenda

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/380/16
Rady Gminy Zgierz
z dnia 27 października 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2016-2020

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. z 2016 r. poz. 1250).

2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

3. Celem programu jest określenie kierunków działania gminy Zgierz w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) strukturę lokali oraz stan techniczny zasobu gminy Zgierz, a także jego prognozę wielkości;
- 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) inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

5. W latach 2016-2020 gmina Zgierz będzie prowadziła politykę mieszkaniową poprzez:

- 1) zwiększanie zasobu lokali socjalnych dla zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym;
- 2) prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie właściwej polityki czynszowej;
- 4) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań;
- 5) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

Rozdział 2 Struktura lokali pozostająca w zasobach gminy Zgierz na dzień 31.08.2016 r.

6. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale w 12 budynkach będących własnością gminy Zgierz i w 4 budynkach, w których gmina Zgierz posiada udziały, co stanowi ogółem:

- 1) 50 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1976,68 m², w tym:
 - a) 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 527,84 m².

7. Strukturę lokali będących w zasobach mieszkaniowych gminy Zgierz przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja Nr działki	Ilość lokali mieszk. w budynku	Całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w m ²)	Rodzaj lokalu
1.	Besiekierz Rudny 20 działka nr 100	6	208,34	socjalne
2.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	3	116,32	socjalne
3.	Ustronie, ul. Sportowa 34 działka nr 302	7	203,18	socjalne
4.	Kolonia Głowa 25 Działka nr 91/4	1	30,80	mieszkalne
5.	Kębliny, ul. Strykowska 8 Działka nr 271/1	3	76,00	mieszkalne
6.	Besiekierz Nawojowy 9 działka nr 232	2	120,00	mieszkalne
7.	Besiekierz Nawojowy 10 działka nr 232	2	120,00	mieszkalne
8	Biała, ul. Kościelna 1 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 500/3	2	83,54	mieszkalne
9.	Grotniki, ul. Brzozowa 23 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 36/3	6	292,72	mieszkalne
10.	Gieczno, ul. Główna 43 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 55	6	292,02	mieszkalne
11.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20	2	125,00	mieszkalne
12.	Budynek ZSG w Grotnikach ul. Brzozowa 4	2	100,00	mieszkalne
13	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 2776/5552	1	26,00	mieszkalny
14	Lućmierz Las 17 działka nr 283/1 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 10900/52227	3	84,90	mieszkalne
15.	Ustronie, ul. Chopina 2 działka nr 809 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 575/2063	2	57,50	mieszkalne
16.	Ustronie, ul. Chopina 9 działka nr 859 /wspólnota mieszkaniowa- udział gminy: 3876/10250	2	40,36	mieszkalne

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

8. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową.

9. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

10. Czynnikiem 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) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 6) warunki gruntowe;
- 7) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

11. Stan techniczny budynków opisany został w tabeli nr 2 na podstawie wykonanych w listopadzie 2015 r. przeglądów technicznych budynków, przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz przeglądów instalacji elektrycznej z wyłączeniem budynków szkół w Grotnikach i Biesiekierzu Rudnym.

Tabela nr 2

Lp.	Lokalizacja budynku Nr działki	Rodzaj lokali	Opis techniczny budynku
1.	Besiekierz Rudny 20 działka nr 100	socjalne	W zakresie elementów konstrukcji należy dokonać wymiany elementów konstrukcji ścian głównie w zakresie belki podwalinowej i końcówek słupków oraz wzmocnienia legarów podłogowych i krokwi, a także naprawy spękań i wzmocnienia ściany fundamentowej. Schody wejściowe wymagają napraw. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga naprawy poszycia ścian elewacji oraz naprawy tynków ścian wewnątrz budynku. Budynek w dostatecznym stanie technicznym, wymaga niezwłocznie napraw elementów konstrukcji. Instalacja elektryczna – bez uwag Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe i wentylacyjne drożne.
2.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	socjalne	W zakresie konstrukcji budynek wymaga napraw ław i ścian fundamentowych oraz ścian nadziemna w narożniku południowo-zachodnim budynku. Pod narożnikiem należy wykonać wzmocnienie fundamentu. Kominy ponad dachem wymagają napraw tynków. Budynek nadaje się dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.
3.	Ustronie, ul. Sportowa 34 działka nr 302	socjalne	W zakresie elementów konstrukcji należy dokonać wymiany elementów konstrukcji ścian głównie w zakresie belki podwali nowej i końcówek słupków. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga poszycia ścian elewacji, napraw naświetli drewnianych, uzupełnienia ubytków schodów wejściowych. Drewniane komórki kwalifikują się do roz-

			<p>biórki.</p> <p>Wskazana jest częściowa wymiana belki podwalinowej i końcówek słupków.</p> <p>Instalacja elektryczna – do wymiany</p> <p>Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.</p>
4.	Kolonia Głowa 25 Działka nr 91/4	mieszkalny	<p>W zakresie elementów konstrukcji, budynek nie wymaga napraw. W zakresie elementów wykończeniowych, budynek wymaga nałożenia tynku cienkowarstwowego na elewacjach, malowania drzwi wejściowych oraz konserwacji pokrycia dachu. Instalacja elektryczna bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych-przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.</p>
5.	Kębliny, ul. Strykowska 8 Działka nr 271/1	mieszkalne	<p>W zakresie elementów wykończeniowych należy wykonać naprawy i malowanie tynków elewacji bocznej i tylnej. Ściana szczytowa poddasza od strony południowej wymaga założenia izolacji. Okno poddasza nad wejściem do budynku należy wymienić. Ogólny stan budynku dobry, budynek nadaje się do dalszego użytkowania nie stwarzając zagrożenia dla ludzi i mienia. Instalacja elektryczna - do wymiany. Przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.</p>
6.	Besiekierz Nawojowy 9 działka nr 232	mieszkalne	<p>W zakresie konstrukcji budynek nie wymaga napraw. W zakresie elementów wykończeniowych należy wykonać wymianę pokrycia dachu z płyt azbestowych, naprawę i malowanie lub wymianę rynien i rur spustowych oraz kontynuację termomodernizacji ścian elewacji. Kominy ponad dachem wymagają napraw tynków po wcześniejszym wykonaniu przemurowań. Ogólny stan budynku – dobry. Instalacja elektryczna bez uwag. Przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych. Należy otynkować głowice kominowe.</p>
7.	Besiekierz Nawojowy 10 działka nr 232	mieszkalne	<p>Tynki zewnętrzne elewacji wymagają napraw i malowania. W zakresie elementów wykończeniowych należy wykonać wymianę pokrycia dachu z płyt azbestowych, wymianę rynien i rur spustowych oraz naprawę i malowanie lub termomodernizację ścian elewacji. Ogólny stan budynku - dobry. Instalacja elektryczna bez uwag. Przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych. Należy zamontować drzwiczki wycierowe do wybierania sadzy i otynkować głowicę kominową.</p>
8	Biała, ul. Kościelna 1 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 500/3	mieszkalne	<p>Budynek w dobrym stanie technicznym. Nie wymaga napraw z zakresu konstrukcji. Z zakresu elementów wykończeniowych wymaga termomodernizacji lub malowania ścian ele-</p>

			wacji. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe i wentylacyjne drożne.
9.	Grotniki, ul. Brzozowa 23 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 36/3	mieszkalne	Budynek w dobrym stanie technicznym. Nie wymaga napraw z zakresu konstrukcji. Z zakresu elementów wykończeniowych wymaga dokończenia termomodernizacji, napraw nawierzchni i tynków schodów oraz tarasów. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe i wentylacyjne drożne.
10.	Gieczno, ul. Główna 43 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 55	mieszkalne	Budynek w dobrym stanie technicznym. Nie wymaga napraw z zakresu konstrukcji. Z zakresu elementów wykończeniowych wymaga napraw i malowania tynków lub termomodernizacji ścian elewacji, napraw nawierzchni i tynków schodów oraz tarasów Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe i wentylacyjne drożne.
11.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20	mieszkalne	
12.	Budynek ZSG w Grotnikach ul. Brzozowa 4	mieszkalne	
13	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 2776/5552	mieszkalne	W zakresie konstrukcji budynek nie wymaga napraw. Tynki zewnętrzne elewacji wymagają malowania. Schody zewnętrzne wymagają wykonania uzupełnień ubytków. Drzwi drewniane wejściowe kwalifikują się do malowania. W zakresie elementów wykończeniowych należy wykonać wymianę rynien i rur spustowych. Ogólny stan budynku – dobry. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.
14	Lućmierz Las 17 działka nr 283/1 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 10900/52227	mieszkalne	W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga uzupełnienia ubytków schodów wejściowych, naprawy tynków schodów i cokołów, uzupełnienia podbitki dachu, termomodernizacji ścian, zabezpieczenia stopek belek stropu Kleina i poprawy mocowania balustrady schodów wewnętrznych oraz uzupełnienia desek wsuwanki stropu na poddaszu. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.
15.	Ustronie, ul. Chopina 2 działka nr 809	mieszkalne	Budynek w zasadniczej części w dostatecznym stanie technicznym w zakresie konstrukcji,

	/wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 575 / 2063		wymaga wykonania wzmocnień konstrukcji. Konstrukcja werandy w poziomie piętra od strony ulicy wymaga wykonania wymiany i wzmocnień części elementów lub całkowitej odbudowy. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga napraw tynków ścian, malowania, wymiany okien drewnianych, wymiany wejściowych drzwi drewnianych, wymiany części stopni wewnętrznych schodów na poddasze. Budynek w dostatecznym stanie technicznym. Instalacja elektryczna – do wymiany. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.
16.	Ustronie. ul. Chopina 9 działka nr 859 /wspólnota mieszkaniowa – udział gminy: 3876/10250	mieszkalne	W zakresie elementów konstrukcji należy dokonać naprawy konstrukcji nośnej wybrzuszonej ściany przy wejściu do lokalu od strony ulicy Chopina, naprawy cokołów fundamentowych. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga naprawy poszycia ścian elewacji, wymiany okien drewnianych, wykonania wymiany pokrycia dachu, montażu rynien i nowych rur spustowych i uzupełnienia ubytków schodów wejściowych. Instalacja elektryczna – do wymiany. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych - przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych.

12. Stan wyposażenia w media lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Lokalizacja budynku Nr działki	Wyposażenie Przyłącze wodociągowe	kanalizacja	c.o.
1.	Besiekierz Rudny 20 działka nr 100	Zimna woda doprowadzona do punktu czerpalnego na zewnątrz budynku –studnia -pompa elektryczna	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
2.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3		brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
3.	Ustronie, ul. Sportowa 34 działka nr 302	Zimna woda doprowadzona do punktu czerpalnego na zewnątrz budynku	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
4.	Kolonia Głowa 25 Działka nr 91/4	tak	brak Instalacja-tak wewnątrz budynku ale brak szamba	brak (piec węglowy)
5.	Kębliny ,ul. Strykowska 8 Działka nr 271/1	brak (studnia na zewnątrz budynku	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
6.	Besiekierz Nawojowy 9 działka nr 232	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
7.	Besiekierz Nawojowy 10 działka nr 232	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
8	Biała, ul. Kościelna 1	tak	tak	tak

	- budynek ośrodka zdrowia działka nr 500/3		(szambo bezodpły- wowe)	(kotłownia lokal- na – węgiel)
9.	Grotniki, ul. Brzozowa 23 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 36/3	tak	tak (szambo bezodpły- wowe)	tak (kotłownia lokal- na – ekogroszek)
10.	Gieczno, ul. Główna 43 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 55	tak	tak (szambo bezodpły- wowe)	tak (kotłownia lokal- na – ekogroszek)
11.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20	tak	tak (szambo bezodpły- wowe)	tak (kotłownia lokal- na – węgiel)
12.	Budynek ZSG w Grotni- kach ul. Brzozowa 4	tak	tak (szambo bezodpły- wowe)	tak (kotłownia lokal- na)
13	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4 udział gminy: 2776/5552	tak	brak	brak (piec węglowy)
14	Lućmierz Las 17 działka nr 283/1 udział gminy: 10900/52227	tak	tak (szambo bezodpły- wowe)	brak (piece węglowe)
15.	Ustronie, ul. Chopina 2 działka nr 809 udział gminy: 575 / 2063	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
16.	Ustronie, ul. Chopina 9 działka nr 859 udział gminy: 3876/10250	Zimna woda doprowadzona do punktu czerpalnego na zewnątrz budynku	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)

13. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy Zgierz są następujące:

1) dotyczy budynków:

- a) elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- b) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- c) instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- d) instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- e) elewacja budynków bez ubytków tynków,
- f) pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- g) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- h) malowane klatki schodowe, korytarze i elementy stolarki,
- i) zbiorniki bezodpływowe na ścieki o odpowiedniej wielkości;

2) dotyczy lokali mieszkalnych:

- a) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- b) sprawna instalacja elektryczna,
- c) odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- d) odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- e) szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Rozdział 3 Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

14. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Zgierz w latach 2016-2020 opracowano w oparciu o wykonane w listopadzie 2015 r. przeglądy techniczne budynków.

15. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków będących własnością Gminy Zgierz na lata 2016-2020, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lata	Zakres robót budowlanych przewidzianych do wykonania	Planowana kwota (w zł)
	Besiekierz Rudny 20	65 700,00
2016		
2017		
2018	- wymiana elementów konstrukcji ścian w zakresie belki podwali nowej i końcówek słupków	19 000,00
2019	- naprawa schodów wejściowych - naprawa tynków wewnątrz budynku	6 700,00
2020	- naprawa poszycia ścian elewacji - termomodernizacja ścian budynku	40 000,00
	Wola Branicka 35	18 800,00
2016		
2017	- naprawa ław i ścian fundamentowych i ścian nadziemia	18 000,00
2018	- tynkowanie kominów	800,00
2019		
2020		
	Ustronie, ul. Sportowa 34	78 000,00
2016		
2017	- postawienie nowych komórek	10 000,00
2018	- wymiana elementów konstrukcji ścian - naprawa naświetli drewnianych	28 000,00
2019	- termomodernizacja ścian elewacji	40 000,00
2020		
	Kolonia Głowa 25	7 700,00
2016		
2017	- nałożenie tynku cienkowarstwowego - konserwacja pokrycia dachu	7 000,00 700,00
2018		
2019		
2020		
	Kębliny, ul. Strykowska 8	26 800,00
2016	- wymiana instalacji elektrycznej	17 000,00
2017	- założenie izolacji ściany szczytowej poddasza - wymiana okna nad wejściem na poddaszu	800,00 1 000,00
2018		
2019	- naprawa i malowanie tynków elewacji	8 000,00
2020		
	Besiekierz Nawojowy 9	60 000,00
2016		
2017	- wymiana pokrycia dachu z płyt azbestowych, wymiana rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów nad dachem	35 000,00
2018	- naprawa tynków zewnętrznych elewacji	3 000,00
2019		
2020	- termomodernizacja ścian elewacji	22 000,00
	Besiekierz Nawojowy 10	60 000,00

2016		
2017		
2018	- wymiana pokrycia dachu z płyt azbestowych wymiana rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów nad dachem	35 000,00
2019	- naprawa zewnętrznych tynków elewacji	3 000,00
2020	- termomodernizacja ścian elewacji	22 000,00
Biała, ul. Kościelna 1 (budynek ośrodka zdrowia)		60 000,00
2016		
2017		
2018	- termomodernizacja ścian elewacji	45 000,00
2019	- malowanie ścian elewacji	15 000,00
2020		
Grotniki, ul. Brzozowa 23 (bud. ośrodka zdrowia)		5 000,00
2016		
2017		
2018	- montaż balustrad na rampach przy schodach wejściowych	5 000,00
2019		
2020		
Gieczno, ul. Główna 43 (bud. ośrodka zdrowia)		67 000,00
2016	- termomodernizacja ścian elewacji	50 000,00
2017		
2018	- malowanie ścian elewacji	17 000,00
2019		
2020		

16. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków, w których Gmina posiada udziały we wspólnocie mieszkaniowej na lata 2016-2020, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lata	Zakres robót budowlanych przewidzianych do wykonania	Planowany koszt całkowity	% udział gminy w koszcie całkowitym	Planowana kwota (zł) stanowiąca udział gminy
Emilia ul Podgórna 1c udział gminy: 2776/5552		10 000,00	50%	5 000,00
2016				
2017	- wymiana rynien i rur spustowych	4 000,00	50%	2 000,00
2018				
2019	- uzupełnienie ubytków w schodach zewnętrznych - malowanie drzwi zewnętrznych - malowanie elewacji zewnętrznej	6 000,00	50%	3 000,00
2020				
Lućmierz Las 17 udział gminy: 10900/52227		73 200,00	20,87%	15 276,84
2016	- wymiana instalacji elektrycznej	7 000,00	20,87%	1 460,90
2017	- uzupełnienie ubytków w schodach zewnętrznych	3 000,00		626,10
	- zabezpieczenie stopek belek stropu Kleina	1 000,00		208,70
	- poprawa mocowania balustrady schodów wewnętrznych	900,00		187,83
	- uzupełnienie desek wsuwanki stropu na poddaszu	1 300,00		271,31

2018				
2019				
2020	- termomodernizacja ścian budynku	60000,00	20,87%	12 522,00
	Ustronie, ul. Chopina 2 udział gminy 575 /2062	29 000,00		21 065,70
2016				
2017				
2018	- wymiana okien w lokalach gminnych	18 000,00	100%	18 000,00
	- wymiana drzwi zewnętrznych w budynku	2 000,00	27,87%	557,40
2019	- wzmocnienie elementów konstrukcji budynku, odbudowa werandy na poziomie piętra	9 000,00	27,87	2 508,30
2020				
	Ustronie, ul. Chopina 9 udział gminy: 3876/10250	65 200,00	37,81%	24 652,12
2016				
2017				
2018	- wymiana pokrycia dachu i montaż rynien i rur spustowych	45 000,00		17 014,50
2019	- naprawa poszycia ścian elewacji	5 200,00		1 966,12
	- wymiana okien	15 000,00		5 671,50
2020				

17. W pierwszej kolejności winny być podjęte decyzje co do zasadności wykonywania remontów w budynkach, które otrzymały ocenę stanu dostatecznego.

18. Właściciel nieruchomości podejmuje decyzję o zasadności wykonywania remontów w budynkach i planuje w budżecie środki finansowe na remonty.

19. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie gminy, przyjmowany do realizacji w danym roku.

20. O remontach budynków, których gmina jest współwłaścicielem ze względu na posiadane w nim lokale mieszkalne stanowiące zasób mieszkaniowy gminy, decyduje zarządca tej nieruchomości.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali

21. Poniższe zestawienie przedstawia plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2016-2020.

Tabela nr 6

Lokalizacja budynku	2016	2017	2018	2019	2020
Besiekierz Nawojowy 9 dz. 232		2			
Besiekierz Nawojowy 10 dz. 232		2			
Emilia, ul. Podgórna 1c dz. 88/4 udział gminy: 2776/5552			1		
Lućmierz Las 17 dz. 283/1 udział gminy: 10900/52227			3		
Kębliny Strykowska 8 dz. 271/1			3		
Ustronie, ul. Chopina 2 dz. 809 udział gminy: 575 /2063				2	

Ustronie, ul. Chopina 9 dz. 859 udział gminy: 3876/10250		1	1		
Kolonia Głowa 1 dz. 91/4				1	

22. Założeniem polityki gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Zgierz jest:

- 1) utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony, na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal;
- 3) priorytetem jest sprzedaż lokali w budynku, w którym gmina Zgierz ma udziały (wspólnoty mieszkaniowe).

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej**

23. Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm., ostatnia zmiana Dz.U. z 2016 poz. 1250).

24. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Zgierz obowiązują stawki ustalone Uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie gminy Zgierz i Uchwałą nr XX/183/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale socjalne na terenie gminy Zgierz oraz Uchwałą nr XXX/192/04 Rady Gminy Zgierz z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zgierz.

25. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Zgierz dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale socjalne.

26. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

27. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

28. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach gminy ustalane są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) stanu technicznego budynku:
 - a) stan dobry – budynek bez uszkodzonych ścian nośnych, dach bez przecieków ze sprawnym odprowadzeniem wód opadowych, stolarka okienna i drzwiowa bez uwag,
 - b) stan średni – budynek z częściowymi usterkami w/w elementów budynku,
 - c) stan zły – budynek z zagrzybiałymi i zawilgoconymi ścianami oraz wszystkimi innymi elementami budynku wymagającego remontu;
- 2) wyposażenia lokalu:
 - a) stan dobry – lokal posiada instalację wody, kanalizacyjną, c.o., instalację gazową,
 - b) stan średni – lokal bez c.o., instalacji kanalizacyjnej, gazowej i anteny zbiorczej,

c) stan zły - lokal bez ww. wyposażenia.

29. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Zgierz ustalana jest przez Wójta Gminy Zgierz z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określonych w pkt 5.

30. W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard zamieszkiwania, od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru wykonanych robót następować może zmiana stawki czynszu. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonane dla lokalu, w którym wykonano: instalację c.o. – 15% , termomodernizację – 15% , instalację wodno-kanalizacyjną – 10%.

31. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

32. Najemca zobowiązany jest do uiszczania - oprócz czynszu, opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. opłat za dostawę wody, odbiór nieczystości płynnych, dostawę ciepła.

33. Wysokość tych opłat ustala Gminny Zakład Komunalny adekwatnie do wysokości ponoszonych w tym zakresie kosztów.

34. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek lub w kasie Gminnego zakładu Komunalnego.

Rozdział 6

Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Zgierz

35. W zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Zgierz istnieje rozdzielenie funkcji zarządcy i administratora. Gmina Zgierz zarządza swoim zasobem poprzez struktury Urzędu Gminy Zgierz.

36. Administrowaniem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością gminy Zgierz, a stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, zajmuje się Gminny Zakład Komunalny z/s w Dąbrówce Wielkiej na podstawie zapisu w statucie Gminnego Zakładu Komunalnego określającego przedmiot działalności.

37. Administrowanie lokalami mieszkalnymi przez Gminny Zakład Komunalny z/s w Dąbrówce Wielkiej polega na:

- 1) zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu na lokale mieszkalne. Gminny Zakład Komunalny jest stroną umowy jako „Wynajmujący”;
- 2) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali mieszkalnych;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokal mieszkalny;
- 4) protokolarnym przekazywaniu i przyjmowaniu lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu.

38. Gminy Zakład Komunalny jako „wynajmujący” wykonuje obowiązki określone w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

39. Do obowiązków wynajmującego w budynkach będących własnością gminy należy w szczególności:

- 1) utrzymaniu porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków;
- 4) opracowywanie i realizowanie planu remontów i modernizacji budynków;

- 5) dokonywanie obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, przeglądów instalacji kominowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznej oraz prowadzenie książki obiektu budowlanego;
- 6) prowadzenie zbioru zawartych umów o najem lokalu socjalnego i lokalu mieszkalnego oraz sporządzanie umów o najem tych lokali.

40. W budynkach, w których Gmina posiada udziały we wspólnocie mieszkaniowej, wynajmujący wykonuje obowiązki określone w pkt 5 lit. „c” i „f” tylko w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz czynności określone w pkt 5 lit. „e”.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

41. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zgierz;
- 2) dotacje z budżetu gminy.

42. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów Mieszkaniowych;
- 3) inne źródła finansowania.

Rozdział 8

Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

43. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania oraz mieszkań tymczasowych na okres prowadzonych remontów w budynkach.

44. W latach 2016-2020 gmina Zgierz przeznaczać będzie w budżecie środki finansowe na remont własnych budynków na podstawie zapotrzebowania składanego przez Gminny Zakład Komunalny.

45. Gmina Zgierz będzie dążyć do zwiększania zasobu lokali mieszkalnych zwłaszcza lokali socjalnych.

Przewodniczący Rady Gminy Zgierz

Marek Telenda