



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 października 2024 r.

Poz. 7635

UCHWAŁA NR VI/48/2024 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 10 września 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Koluszkach uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2024-2028, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Koluszki w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym o następującej treści :

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2024 – 2028, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Koluszki w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. 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 oraz lokale będące przedmiotem najmu socjalnego 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.

3. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki Gminy wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023r. poz. 725);
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);
- 5) ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527 z późn. zm.);

6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679).

§ 2. 1. 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 Koluszki;
- 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 Koluszki;
- 8) budynek wielopiętrowy, uważa się budynek o większej ilości niż dwie kondygnacje;
- 9) centralne ogrzewanie, rozumie się instalację zbiorczą budynku zasilanego z własnej lub miejskiej kotłowni.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024- 2028

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024 - 2028:

Rodzaj własności	Lata	Liczba budynków	Ilość lokali	Ilość mieszkańców	Uwagi
Własność Gminy	2024	21	282	547	
	2025	21	267	585	
	2026	23	281	608	
	2027	23	281	614	
	2028	23	281	614	
Lokale Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	2024	4	9	16	
	2025	4	7	20	
	2026	3	7	20	
	2027	2	6	14	
	2028	2	6	14	
budynki nieuregulowanym stanie prawnym	2024	5	32	65	
	2025	2	14	23	
	2026	0	0	0	
	2027	0	0	0	
	2028	0	0	0	

Szczegółowy wykaz budynków i lokali mieszkalnych stan na 2024 rok.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	Liczba lokali mieszkań-komunalnych	Liczba osób zamieszkałych	W tym liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	W tym liczba osób objętych umowami najmu socjalnego
1	3 Maja 18	543,60		18	34	1	1
2	3 Maja 5	304,15	6	6	9		
3	Brzezińska 18	316,40		7	19		

4	Brzezińska 30	215,80		4	8		
5	Brzezińska 33	455,93		12	28		
6	Brzezińska 6	486,80		14	22	1	1
7	Brzezińska 6a	32,00		1	1		
8	Budowlanych 4a	2 175,05		68	139	2	2
9	Głowackiego 27c/2	37,75	1	1	0		
10	Kolejowa 2A	56,20	1	1	6		
11	Kościuszki 45	216,30		4	9		
12	Łódzka 2a	113,00		4	4		
13	Partyzantów 26	281,30		10	16	2	3
14	Partyzantów 56	421,01		12	24		
15	Partyzantów 56a	107,10		4	4		
16	Polna 29a	205,00		9	10	4	6
17	Polna 29b	251,40		9	10	3	3
18	Poprzeczna 1	154,15		5	7		
19	Próchnika 18	227,45		4	11		
20	Próchnika 25	72,00		1	5		
21	Różyca ul. Piotrkowska 15	52,80		2	1	1	1
22	Teatralna 6	423,30		9	17		
23	Towarowa 3	49,98	1	1	1		
24	Warszawska 124	1915,39		57	146	30	95
25	Warszawska 124A	1190,44		40	80	10	27
26	Gałów Duży ul. Dzieci Polskich 12	50,87		3	1		
27	Gałów Mały ul. 1-go Maja 2	244,90		6	9		
28	Gałów Duży ul. Ludowa 1	103,70		2	4		
29	Koluszki ul. Brzezińska 30a	93,10		4			Budynek wyłączony z użytkowania
30	Warszawska 78	138,60		4			Budynek wyłączony z użytkowania
	SUMA	10935,47	9	323	628	54	139

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego: budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. W latach 2019-2021 osiem budynków zostało poddanych kompleksowej termomodernizacji, w ramach, której wyremontowano dachy wraz z więźbą dachową, wybudowano kotłownie gazowe wraz z instalacjami CO w mieszkaniach. W trzech budynkach wymieniono instalację elektryczną w częściach wspólnych. Działania te spowodowały, że nastąpiła znaczna poprawa stanu zasobu komunalnego. Ze względu na brak prawa własności w czterech budynkach, którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, wykazują one zużycie techniczne.

2. Budynki, które zostały pobudowane przed 1945 r., nie poddano termomodernizacji i remontowi ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- 1) więźby dachowe drewniane wykazują znaczne zużycie ze względu na czas eksploatacji, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone. Na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zagrożenie grzybem domowym;
- 2) dachy papowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 3) tynki wewnętrzne są spękane, niestabilne i częściowo zmurzałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci;
- 4) stolarka okienna w związku z wymogami termomodernizacyjnymi powinna być wymieniona;

- 5) 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;
- 6) 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 znacznej 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 (zalania 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.

6. Na podstawie danych dotyczących stanu technicznego i wyposażenia lokali należy stwierdzić, że budynek na ul. Polnej 29A nie ma dostatecznego wyposażenia: nie ma łazienek, WC w lokalu, Co i ciepłej wody, budynek jest zawilgocony i niedocieplony.

7. Wiek budynków komunalnych oraz budynków prywatnych, którymi Gmina zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, przedstawia poniższa tabela:

BUDYNEK WYBUDOWANY W LATACH	LICZBA BUDYNKÓW
Przed 1918	1
1919-1945	12
1946-1980	11
1981-2000	0
Po 2000	2
Razem:	26

7. Budynki komunalne oraz budynki w których gmina ma współwłasność lokalową posiadają następujące wyposażenie techniczne *):

- 1) instalacja elektryczna - 28 budynków - 100 % zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa - 27 budynków – 96% zasobu;
- 3) instalacja kanalizacyjna - 24 budynków – 96 % zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 7 budynków – 25 % zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 14 budynków – 50 % zasobu;
- 6) instalacja ciepłej wody użytkowej- 2 budynki – 7 % 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.

Ocena stanu technicznego w latach 2024 - 2028.

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 LOKALU
		2024	2025	2026	2027	2028			
ŁÓDZKA 2a	4	zły	likwidacja budynku				0/4	Budynek przeznaczony do wysiedlenia lokatorów, a następnie do rozbiórki	Własność
3 MAJA 5	6	średni	średni	Zbycie mieszkań w nieruchomości			0/6	Zaleca się sprzedaż mieszkań i wyjście ze wspólnoty	Wspólnota
PRÓCHNIKA 18	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/4	Utwardzenie podwórka, naprawa ogrodzenia, remont komórek	Własność
TEATRALNA 6	9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/9	Ogrodzenie podwórka, utwardzenie podwórka	Własność
PRÓCHNIKA 25	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/2	Zaleca się sprzedaż mieszkań i wyjście ze współwłasności.	Współwłasność gminy w 1/2
GALKÓW MAŁY 1 MAJA 2	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/6	Ogrodzenie podwórka, utwardzenie podwórka, uszczelnienie piwnicy-nadchodząca woda	Własność
GALKÓW DUŻY LUDOWA 1	2	średni	średni	średni	średni	średni	0/2	Zaleca się sprzedaż nieruchomości	Własność
BUDOWLANYCH 4A	68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	2 /66	Wykonanie posadzek na korytarzach, wykonanie drogi pożarowej	Własność
3 MAJA 18	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/18	Remont klatki schodowej, poprzez wykonanie posadzek, remont komórek, utwardzenie posesji, wymiana bramy wjazdowej	Własność
POLNA 29 A	9	zły	zły	zły	zły	średni	6 /3	Termomodernizacja budynku, remont kapitalny.	Własność
POLNA 29 B	10	średni	średni	średni	średni	dobry	6 /4	Wymiana stolarki okiennej, wymiana źródeł ciepła termomodernizacja, izolacja pozioma i pionowa fundamentów - przeznaczenie budynku na inne cele komunalne.	Własność
PARTYZANTÓW 26	11	średni	średni	średni	dobry	dobry	2 /9	Kontynuacja wymiany stolarki okiennej, uzupełnić ubytki w tynku, termomodernizacja, wymiana źródeł ciepła, remont komórek, utwardzenie posesji	Własność
BRZEZIŃSKA 6,6A	15	średni	średni	średni	dobry	dobry	1 /14	Przebudowa wentylacji w budynku Brzezińska 6, remont izolacji poziomych i pionowych budynku, remont schodów na klatce schodowej (przebudowa klatki schodowej), remont komórek	Ustalenie własności
BRZEZIŃSKA 18	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/7	Remont komórek,, utwardzenie podwórka	Własność
BRZEZIŃSKA 30	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/4	Remont komórek, rozbiórka budynków wewnątrz Posesji (Brzezińska 30A), utwardzenie podwórka	Własność
BRZEZIŃSKA 33	12	średni	średni	średni	średni	dobry	2 /10	Konserwacja dachu na budynku i komórkach, termomodernizacja.	Ustalenie własności
PARTYZANTÓW 56A	4	średni	średni	średni	dobry	dobry	0/4	Wymiana źródła ciepła, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i sukcesywnie w lokalach mieszkalnych, remont komórek. Przebudowa wentylacji..	Własność
POPZECZNA 1	5	średni	średni	dobry	dobry	dobry	0/5	Termomodernizacja, wymiana źródła ciepła, remont dachu. wymiana drzwi wejściowych	Własność
WARSZAWSKA 124	57	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	52 /5	Wykonanie drogi dojazdowej oraz utwardzenie miejsc postojowych., wymiana źródeł ciepła, remont klatki schodowej - wymiana schodów	Własność

Warszawska 124A	40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	11 /29	Bieżące naprawy	Własność
RÓŻYCA ul. PIOTRKOWSKA 15	2	średni	średni	średni	średni	dobry	0/2	Wykonanie remontu instalacji ciepłej i zimnej wody. Wykonanie remontu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych	Własność
KOŚCIUSZKI 45	4	średni	średni	średni	średni	dobry	0/4	Remont schodów, remont klatki schodowej, remont instalacji elektrycznej, remont dachu, remont komórek	Ustalenie własności
PARTYZANTÓW 56	12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/12	Przebudowa klatki schodowej, remont komórek	Własność
Galków Duży ul. Dzieci Polskich 12	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	0/3	Bieżące naprawy	Własność

9. Gmina posiada lokale w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W wykazanych budynkach, Gmina jako właściciel lokali, posiada 9 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:

1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego uzależnione będzie od ilości napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów będzie powodowało szybkie pogorszenie się stanu technicznego.

2. Zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz podejmowanie nowych inwestycji polegających na budowie budynków.

3. W roku 2019 Gmina dążyła do zwiększenia i poprawienia zasobu stanu komunalnego. Oddano do użytkowania blok mieszkalny, uzyskując 40 lokali w budynku socjalno-komunalnego na działce znajdującej się przy ulicy Warszawskiej 124A w Koluszkach.

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądów okresowych, decyzji PINB oraz niezbędnych napraw głównych (remontów kapitałnych) 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. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze obejmujące szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego.

6. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakajanie potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

7. W związku z prowadzonymi pracami rządowymi w zakresie uruchomienia programu mieszkaniowego oraz podjętych starań Gminy w zakresie lokowania w naszej gminie mieszkań budowanych w tym zakresie, przewidzieć należy możliwość pozyskiwania przez naszych mieszkańców niedrogich mieszkań na wynajem. Działania te spowodować powinny częściowe zmniejszenie zainteresowania ze strony mieszkańców Gminy Koluszki lokalami mieszkalnymi.

8. Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na lata 2024-2028 z tytułu stanu technicznego budynków, realizacji list przydziałów oraz realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, szacuje się na około 20 lokali socjalnych. Pozyskanie lokali socjalnych pozwoli również na uwolnienie lokali komunalnych we wspólnotach, ich ewentualną sprzedaż i uzyskanie środków na remonty zasobu mieszkalnego. 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. z 2023 r. poz. 1550 z późn.), Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko zm. 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. Prognoza dotycząca zapotrzebowania Gminy na lokale w latach 2024-2028, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe przedstawia poniższa tabela:

Zapotrzebowanie Gminy na lokale w latach 2024 - 2028

Lp.	Podstawa zapotrzebowania na lokale	Zapotrzebowanie na lokale w latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	2					
1	Wykwaterowania na podstawie decyzji PINB lub oceny stanu budynku z przeglądów okresowych	0	0	0	0	0
2	Realizacje wyroków eksmisyjnych	2	6	8	3	3
3	Realizacje list przydziałów	0	0	0	0	0
Suma:		2	6	8	3	3
RAZEM		22				

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2024 -2028

§ 6. 1. Budynki zagrożone i przeznaczone do remontu głównego. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych zakwalifikowano do rozbiórki lub sprzedaży w istniejącym stanie technicznym 3 budynki, remontów głównych oraz pilnych prac zabezpieczających 9 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.

Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki przedstawia poniższa tabela:

ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	ILOŚĆ OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU	PRZEWIDYWANY ROK PRZEPROWADZENIA ROZBIÓRKI
Koluszki, ul. Łódzka 2a	4	3	2026

Szacunkowy koszt rozbiórki budynku parterowego to około 50 tysięcy złotych. Główny koszt to utylizacja i składowanie odpadów porozbiórkowych. W przypadku niektórych nieruchomości, takich jak ul. Łódzka 2a, można dążyć do zbycia nieruchomości wraz z budynkami, ograniczając w ten sposób koszty związane z rozebraniem budynku. Przeprowadzenie rozbiórek lub sprzedaż wiązać się będzie z wykwaterowaniem 6 osób.

2. Remonty bieżące i modernizacja. 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 zarządu nieruchomościami oraz ze środków przeznaczonych na ten cel przez Gminę Koluszki w tym ze środków pozyskiwanych z dofinansowania Unii Europejskiej. 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 przygotowaniu go dla nowych najemców.

3. 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 taki będzie sporządzany przez ZUK po wykonaniu przeglądów rocznych budynków, a następnie zatwierdzony przez Gminę. Plan ten będzie określał wysokość środków finansowych, niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

4. Dodatkowo występuje pilna konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny występują trudności z prowadzeniem remontów, przy których wymagane są pozwolenia na roboty budowlane lub zgłoszenia. W takim przypadku z wnioskiem o dokonanie rozbiórki musi wystąpić właściciel obiektu. Zabezpieczenie takich nieruchomości generuje nieuzasadnione koszty.

5. Budynki stanowiące komunalny zasób gminy, są każdego roku poddawane przeglądowi i oceniane. Na podstawie zebranych informacji tworzy się plan remontów i modernizacji. W związku z tym, że część komunalnych budynków nie spełnia dziś obowiązujących norm cieplnych oraz innych warunków użytkowania budynków mieszkalnych, Gmina podjęła decyzję o wystąpieniu do sądu z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości, których na dzień dzisiejszy nie jest właścicielem.

6. Gmina będzie się starała o uzyskanie dofinansowania na kolejne remonty zasobu komunalnego.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego w latach 2024 - 2028

LP	ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY NA 30 maja 2024	ZALECENIA REMONTOWE WYNIKAJĄCE Z PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWEJ STANU BUDYNKU	TERMIN PROWADZENIA PRAC W LATACH
1.	ul. Próchnika 18	4	dobry	naprawa komórek utwardzenie podwórka	2028
2.	ul. Teatralna 6	9	dobry	utwardzenie podwórka ogrodzenie posesji	2028
3.	Gałków Mały ul. 1 Maja 2	6	dobry	ogrodzenie posesji utwardzenie podwórka	2028
4.	Gałków Duży ul. Ludowa 1	2	średni	zaleca się sprzedaż nieruchomości	2024-2025
5.	ul. Budowlanych 4A	68	dobry	wymiana instalacji wody zimniej i wody ciepłej utwardzenie podjazdów do budynku	2024
6.	ul. 3 Maja 18	18	dobry	utwardzenie posesji remont komórek	2027
7.	ul. Polna 29B	10	średni	wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja, izolacja poziomowa i pionowa fundamentów - przeznaczenie budynku na inne cele komunalne	2026
8.	ul. Polna 29A	9	średni	modernizacja budynku, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymian źródeł ciepła, termomodernizacja	2025
9.	ul. Partyzantów 26	11	średni	termomodernizacja, wymiana źródła ogrzewania	2025
10.	ul. Brzezińska 6,6A	15	średni	uzupełnić ubytki w tynku, naprawa obróbek blacharskich, termomodernizacja, ogrzewanie mieszkań, uszczelnienie kominów spalinowych i wentylacyjnych, uzupełnienie wentylacji modernizacja sposobu ogrzewania budynku, remont schodów wejściowych, wymiana drzwi wejściowych, wymiana drzwi do lokali	2025
				uzupełnienie ubytków w tynkach, naprawa obróbek blacharskich, ogrzewanie mieszkań, termomodernizacja, ogrzewanie mieszkań, wymiana	2025
11.	ul. Brzezińska 18	7	dobry	utwardzenie podwórka, remont komórek	2028
12.	ul. Brzezińska 30	4	dobry	rozbiorka oficyn w podwórku, remont komórek, utwardzenie podwórka	2024

13.	ul. Brzezińska 33	12	średni	remont instalacji elektrycznej w części wspólnej	2024
				termomodernizacja budynku, remont instalacji elektrycznej, remont instalacji wentylacyjnej wymiana sposobu ogrzewania budynku, remont klatki schodowej, utwardzenie podwórka, remont komórek	2026
14.	ul. Partyzantów 56A	4	średni	Remont dachu wraz z kominami	2024
				termomodernizacja, wymiana sposobu ogrzewania budynku	2027
15.	ul. Partyzantów 56	12	dobry	naprawa komórek	2025
16.	ul. Poprzeczna 1	5	średni	termomodernizacja lub zmiana funkcji budynku, wymiana sposobu ogrzewania, wykonanie izolacji poziomych i pionowych	2028
17.	ul. Warszawska 124	57	dobry	wykonanie drogi dojazdowej oraz utwardzenie miejsc postojowych	2026
18.	Różycza ul. Piotrkowska 15	2	średni	remont dachu, remont komórek	2028
19.	ul. Kościuszki 45	4	średni	termomodernizacja, wykonanie wentylacji kuchni i łazienek, naprawa orynnowania i dachu, wymiana sposobu ogrzewania budynku. Naprawa Komórek	2027
21.	ul. Łódzka 2a	4	zły	prace zabezpieczające budynek przeznaczony do rozbiórki	2024-2025
22.	ul. 3 Maja 5	6	średni	wymiana źródła ogrzewania	2024-2028
23.	Próchnika 25	2	średni	prace zabezpieczające budynek przeznaczony do sprzedaży	2024-2025
24.	Warszawska 124A	40	dobry	Prace zabezpieczające	2024-2028
25.	Galków Duży ul. Dzieci Polskich 12	3	dobry	Prace zabezpieczające	2024-2028

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 – 2028

§ 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 wysokość bonifikaty ustalana będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Koluszkach.

Lokale przewidziane do sprzedaży z bonifikatą;

LP.	ADRES BUDYNKU	LICZBA LOKALI GMINNYCH W BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	SOCJALNY /KOMUNALNY (ILE S/K)	PROPOZYCJE SPRZEDAŻY ORAZ BONIFIKATY	TERMIN SPRZEDAŻY W LATACH
			2023			
1	KOLUSZKI UL. 3 MAJA 5	6	średni	Komunalne	Do sprzedaży	2024-2028
2	KOLUSZKI UL. PRÓCHNIKA 25	2	dobry	Komunalne	Do sprzedaży	2025
4	GAŁKÓW DUŻY UL. LUDOWA 1	2	średni	Komunalne	Do sprzedaży	2025
5	KOLUSZKI UL. ŁÓDZKA 2A	4	zły	Komunalne	Do sprzedaży	2024-2025
6	KOLUSZKI UL. TOWAROWA 3	1	średni	komunalne	Do sprzedaży	2025-2028
7	KOLUSZKI UL. GŁOWACKIEGO 27c/2	1	średni	komunalne	Do sprzedaży	2025-2028
8	KOLUSZKI KOLEJOWA 2A	1	średni	komunalne	Do sprzedaży	2025-2028

Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego. Na podstawie analiz wycen średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego to 40 m².

Rozdział 5

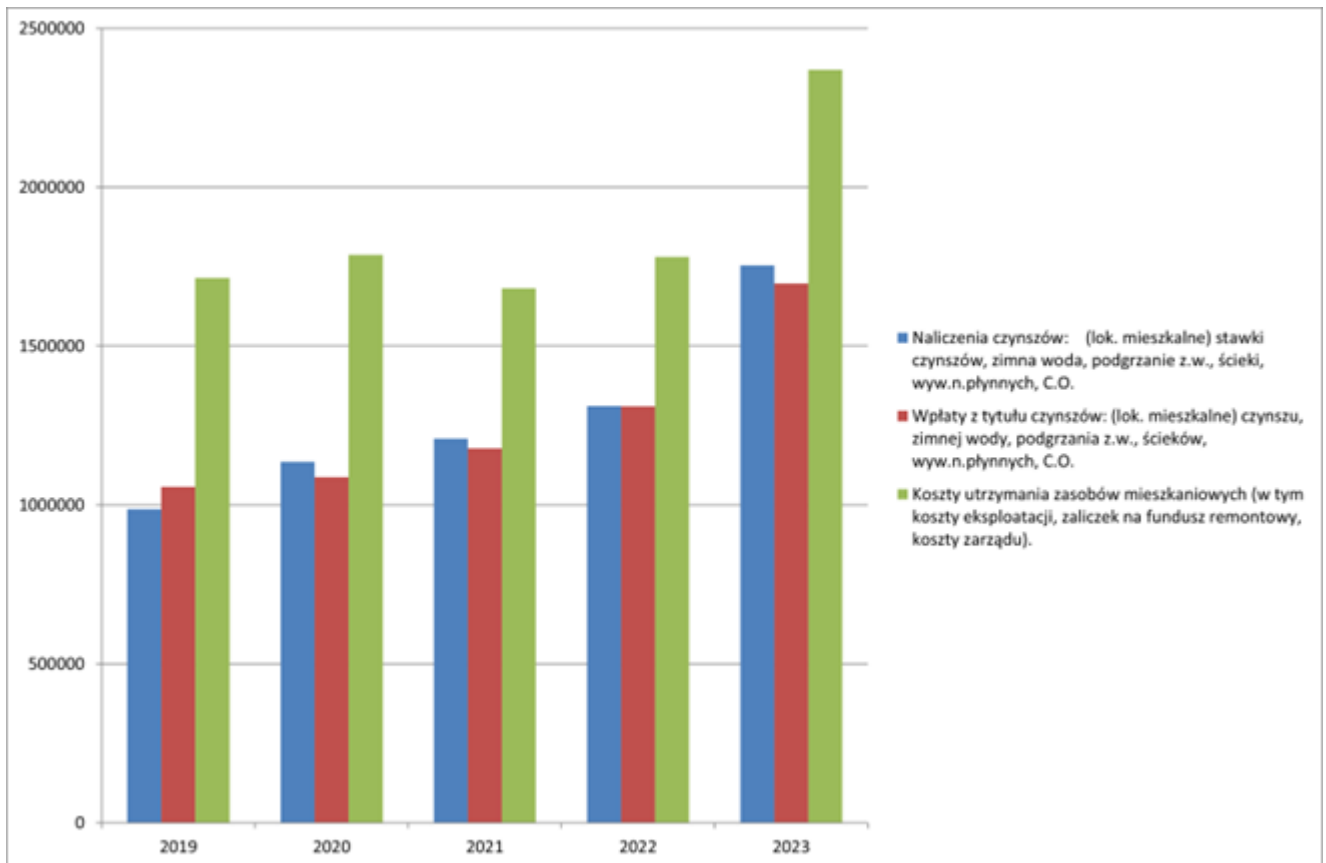
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2024 - 2028

§ 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;
- 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 nie pogorszonym 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 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 2019 - 2023:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019	2020	2021	2022	2023
1	Naliczenia czynszów wg stawek obowiązujących w danym roku.	673860,98	742578,34	761946,23	838921,08	989378,93
	w tym naliczenie z tytułu świadczeń (zaliczali na c.o, wywóz nieczystości, woda) wraz z zaległościami z prowadzonej windykacji	313400,60	393833,42	446252,15	472613,90	765097,10
	Razem:	987261,58	1136411,76	1208198,38	1311534,98	1754476,03
2	Wpłaty z tytułu czynszów: lokale mieszkalne i użytkowe w tym wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na c.o, wywóz nieczystości, woda) wraz z wpływami zaległymi z prowadzonej windykacji	1057080,66	1087833,70	1178142,55	1310542,47	1697024,3
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu).	1714723,27	1787135,68	1681582,19	1781257,33	2369334,8
Różnica (3-1)		727461,69	650723,92	473383,81	469722,35	614858,72
Różnica (3-2)		6576,4261	699301,98	503439,64	470714,86	672310,41



Powyższy wykres obrazuje koszty i wpływy w gospodarce mieszkaniowej oraz zaległości czynszowe w latach 2019-2023.

§ 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) ustala się stawkę czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, każdego roku obowiązywania niniejszego Programu, począwszy od roku 2024;
- 4) stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy najniższego czynszu w lokalach komunalnych Gminy Koluszki;
- 5) w uzasadnionych przypadkach podwyższa się czynsz lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo;
- 6) 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) wprowadzenie systemu odpracowywania zaległości czynszowych,

d) w uzasadnionych przypadkach w celu umożliwienia spłaty zadłużenia poprzez rozłożenia na raty zaległość czynszowych.

§ 10. 1. Gmina prowadzi aktywną politykę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w celu poprawy efektywności gospodarowania.

2. Zmienia się stawki czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego, będącego w zasobie Gminy Koluszki, do poziomu pozwalającego na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki.

3. Upoważnia się Burmistrza Koluszek 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 Koluszki.

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

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

§ 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 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 rachunek bankowy.

§ 17. 1. 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.

2. Cenę na kolejny okres umowy za najem lokalu użytkowego ustala się na podstawie średnich cen najmu lokali użytkowych stosowanych w Zakładzie Usług Komunalnych w roku, w którym wygasa umowa najmu.

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 latach 2024 -2028

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy Koluszki 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, Zakład Usług Komunalnych, zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2028

§ 19. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2024-2028 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;
- 3) fundusze pomocowe Unii Europejskiej.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2024- 2028, 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 niepegorszym.

2. Prognozę na lata 2024-2028 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)				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Naliczenia czynszów wg. stawek obowiązujących w danym roku	1442688,48	1586957,33	1745653,06	1920218,36	2112240,20

2	Wpływy z tytułu czynszów na lokale mieszkalne i użytkowe, w tym wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na co., wywóz nieczystości, wodę) wraz z wpływami zaległymi z prowadzonej windykacji.	1441596,72	1585756,39	1744332,03	1918765,23	2110641,75
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji, remontów, zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu)	1959383,06	5155321,37	2370853,51	2607938,86	2868732,75
Różnica (3-1)		516694,58	568364,04	625200,45	687720,50	756492,55
Różnica (3-2)		517786,34	569564,98	626521,48	689173,63	758091,00

3. Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu Gminy i wpływy z czynszów należy zauważyć, że w roku 2024 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, nie będą wystarczające na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

4. W latach 2024-2028, zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne, istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali. Z wpływów z czynszu Zakład Usług Komunalnych 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 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 4,13 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 2024 - 2028 Gmina planuje w latach objętych programem: przeglądy budowlane, drobne naprawy i remonty niezbędne do funkcjonowania lokali, które będą uzależnione od posiadanych środków finansowych.

Planowana wysokość wydatków w latach 2024 - 2028

Rok	koszty bieżącej konserwacji	koszty remontów	koszty inwestycyjne
2024	70 000,00	190 000,00	500 000,00
2025	75 000,00	190 000,00	500 000,00
2026	75 000,00	200 000,00	400 000,00
2027	80 000,00	200 000,00	400 000,00
2028	80 000,00	220 000,00	400 000,00
Razem	450 000,00	1 000 000,00	2 200 000,00

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2024 -2028

§ 21. 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 Zakład Usług Komunalnych, 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;
- 9) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 10) podejmowanie działań w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywanie terenów od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe;
- 11) 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. Traci moc uchwała nr XII/73/2019 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 5 sierpnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koluszki na lata 2019 - 2023.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koluszkach

Anna Szostak