

**UCHWAŁA NR VIII/51/2011  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryków na lata 2011 – 2015”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryków na lata 2011 – 2015”.

§ 2. Zastrzega się możliwość aktualizacji programu w miarę zaistniałych potrzeb.

§ 3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Stryków tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych – w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 5. Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. mieszkaniowy zasób gminy to 181 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6985,55 m<sup>2</sup> w tym:

- 1) 96 lokali o powierzchni 4176,66m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność gminy;
- 2) 85 lokali o powierzchni 2808,89 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

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

§ 7. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom, z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej będzie się zwiększał z uwagi na pozyskanie lokali w drodze adaptacji pustostanów. W związku z tym:

- 1) prognozuje się, że w latach 2011-2015 sprzedanych zostanie 20 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) prognozuje się, pozyskanie lokali w drodze adaptacji pustostanów zlokalizowanych:
  - a) w posesji Klęk 22 - 3 lokale o powierzchni 70,96 m<sup>2</sup>,
  - b) w posesji położonej w Strykowie przy ulicy Sowińskiego 10 - ilość lokali zależna od sposobu podziału.

### Rozdział 3.

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

§ 8. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie – gminna jednostka działająca w formie zakładu budżetowego. Zarządzanie obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie bieżącej eksploatacji nieruchomości, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

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

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

§ 10. Zasoby mieszkaniowe w budynkach nie objętych wspólnotami, oraz w budynkach w których występują wspólnoty mieszkaniowe przedstawia poniższa tabela według stanu na dzień 01.01.2011 r.

Wyszczególnienie		Rok 2011	
Liczba budynków	ogółem	54	
	własność	gmina	34
		wspólnoty	20
Liczba lokali mieszkalnych	ogółem	251	
	lokale mieszkalne	251	
	lokale socjalne	0	
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Ogółem	9794,44	
	Własność gminy	ogółem	6985,55
		mieszkalne	6985,55
		socjalne	0
Wspólnoty mieszkaniowe		2808,89	
Liczba lokali w budynkach nie objętych wspólnotami mieszkaniowymi		96	
Liczba lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	ogółem	155	
	własność gminy	85	
	osoby fizyczne	70	

§ 11. 1. Budynkami wspólnot z udziałem gminy zarządzać powinni zarządcy wybrani przez poszczególne wspólnoty.

2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

3. Rozliczenie zaliczek odbywać się będzie na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

4. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz wynagrodzenie zarządcy ustalone zostaną na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. Gmina Stryków dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Ogólny stan techniczny budynków i lokali stanowiący własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania.

§ 13. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2011-2015, poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii planuje się wykonywać główne remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Najważniejsze to: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg, wymiana instalacji elektrycznych, remont dachów i pokryć dachowych, remont kominów, remont opierzeń blacharskich, remont ścian. Czynności te mają utrzymać substancję lokalową w niepogorszonym stanie technicznym oraz poprawić warunki zamieszkania w tych lokalach. Nadto zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych.

§ 14. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2011 - 2015 przedstawia się następująco:

1) Plan remontów i modernizacji niezrealizowny w roku 2010 do wykonania 2011 roku:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	Smolice nr 1 nr inw. 217	- naprawa pęknięć ścian - wymiana lub wzmocnienie części elementów więźby dachowej - wymiana części poszycia dachu z desek - wymiana przyokapowego pasa z desek - wymiana pokrycia dachu z papy - wymiana jednego okna - naprawa tynków i malowanie elewacji
2	ul. Kolejowa 10 nr inw. 9	- wymiana lub wzmocnienie legarów podłogowych - wymiana jednego okna
3	ul. Kościuszki 11a nr inw 18	- wykonanie tynków i termomodernizacji ścian
4	ul. Kościuszki 11 i 11a nr inw. 17 i 18	- wykonanie nowej wylewki na szambie przydomowym - wzmocnienie konstrukcji zbrojeniowej na pokrycie szamba - naprawa dachu na komórkach
5	ul. Kolejowa 12 nr inw. 10	- wykonanie dokończenia termomodernizacji ścian elewacji - naprawa pokrycia części dachu z papy - konserwacja dachu - montaż rynien i rur spustowych - wykonanie obróbki przy ogniomurze
6	ul. Kościuszki 61 nr inw. 23 (bud. Nr 4)	- wzmocnienie części krokwi i wymiana fragmentu murlaty - wykonanie naprawy tynków i malowanie ścian - wymiana części poszycia dachu z desek - wymiana obicia drzwi na poddasze z płyty pilśniowej
7	ul. Kościuszki 61 nr inw. 24 (bud. Nr 6)	- naprawa pęknięć ścian - naprawa tynków i malowanie ścian - konserwacja pokrycia dachu
8	ul. Kościuszki 61 nr inw. 25 (bud. Nr 7)	- naprawa tynków i malowanie lub termomodernizacja ścian - wymiana jednego okna i drzwi - wymiana pokrycia dachu z papy
9	ul. Kościuszki 18 nr inw. 19	- naprawa tynków i malowanie ścian elewacji - konserwacja dachu - oczyszczenie i pomalowanie rynien i rur spustowych - obróbki blacharskie
10	ul. Kopernika 21 nr inw. 208	- wykonanie tynku strukturalnego na docieplonych ścianach - naprawy w zakresie tynków - pokrycie stropodachu na budynkach gospodarczych

11	ul. Wolska 12 a nr inw. 44	- wymiana legarów podłogowych w jednym z pomieszczeń - przemurowanie pęknięć ścian i przemurowanie komina - docieplenie ścian - ułożenie tynku na tylnej ścianie budynku
12	Smolice 1 nr inw. 216 poprzeczny	- termomodernizacja ścian - konserwacja dachu
13	ul. Wolska 3 nr inw. 42	- naprawa tynków i termomodernizacja lub malowanie ścian - naprawa uszczelniająca fragment dachu
14	ul. Wolska 12 „43”	- termomodernizacja ścian
15	Niesułków Kolonia 28 nr inw. 362	- naprawa dachu na komórkach

## 2) Plan remontów na rok 2011:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	Klęk 22 nr inw. 219	- wymiana pokrycia dachu
2	ul. Kościuszki 11 i 11a nr inw. 17 i 18	- wymiana pokrycia dachu
3	Klęk 22	- remont kapitalny trzech lokali

## 3) Plan remontów i modernizacji na rok 2012:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Cmentarna 6 nr inw. 218	- wzmocnienie krokwi konstrukcji dachu - termomodernizacja ścian - konserwacja dachu
2	ul. Mickiewicza 1 nr inw. 28	- wymiana pozostałych okien drewnianych - malowanie ścian elewacji - wymiana instalacji elektrycznej w budynku
3	ul. Warszawska 4a nr inw. 35	- naprawa tynków ścian - montaż pokrycia dachu - naprawy istniejących elementów odwodnienia dachu - oczyszczenie istniejących elementów odwodnienia dachu - montaż brakujących elementów odwodnienia dachu - naprawa części pasa podrynnowego z desek - wymiana okien drewnianych
4	Pl. Łukasińskiego 21	- malowanie elewacji - konserwacja dachu
5	ul. Targowa 6 nr inw. 382	- demontaż i montaż pokrycia dachu papą termozgrzewalną - obróbka kominów i ich przemurowanie - montaż rynien i rur spustowych

## 4) Plan remontów i modernizacji na rok 2013:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Sowińskiego 10 nr inw. 195	- wykonanie konserwacji dachu - odbudowa uszkodzonego okapu - montaż brakujących rynien i rur spustowych - malowanie okien i otynkowanie komina
2	ul. Kolejowa 22 nr inw. 11	- termomodernizacja ścian budynku - naprawa pomieszczeń przynależnych do lokali - naprawa i przemurowanie ścian w komórkach - wymiana pokrycia dachu - wymiana drzwi do pomieszczeń
3	Dobra ul. Wodna 5 nr inw. 357	- naprawa i malowanie rynien i rur spustowych - obróbka pasa pod rynnowego - naprawa i malowanie okien drewnianych lub ich wymiana - termomodernizacja ścian - poprawienie mocowania zwodów instalacji odgromowej

## 5) Plan remontów i modernizacji na rok 2014:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Grunwaldzka 2 nr inw. 3	- przemurowanie pęknięcia ściany wewnętrznej w korytarzu - wymiana pokrycia dachowego - wymiana pokrycia dachowego w komórkach

		- ogrodzenie - wykonanie tynku
2	Niesułków Kolonia 28 nr inw. 361	- wymiana okien - malowanie poszycia dachu z blachy - poprawa mocowania gniazd wtykowych elektrycznych na parterze - malowanie klatki schodowej - termomodernizacja ścian budynku
3	ul. Warszawska 4e nr inw. 34	- wykonanie tynków i termomodernizacja ścian - wymiana okien - montaż brakujących rynien i rur spustowych - konserwacja dachu
4	Bratoszewice ul. Szkolna 10 nr inw. 229	- termomodernizacja ścian - malowanie klatki schodowej

6) Plan remontów i modernizacji na rok 2015:

Lp	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Mickiewicza 1a nr inw. 28 i 29	- termomodernizacja ścian budynku - przemurowanie i naprawa pomieszczeń przynależnych - wymiana poszycia dachowego na pomieszczeniach przynależnych
2	ul. Warszawska 4a nr inw 35	- remont pomieszczeń przynależnych do lokali
3	Pl. Staszica 1 Bratoszewice nr inw. 355	- wymiana okien - wymiana drzwi wejściowych - malowanie elewacji i klatki schodowej - naprawa instalacji odgromowej - termomodernizacja ścian
4	ul. Cmentarna 6 nr inw 218	- wymiana pokrycia dachu z papy - montaż rynien i rur spustowych

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

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

§ 17. W wyjątkowych przypadkach, finansowanie prac remontowych i modernizacyjnych może nastąpić po złożeniu przez administratora zasobów gminnych wniosku do Burmistrza Miasta-Gminy Stryków o udzielenie dotacji z przeznaczeniem na wskazane zadanie.

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

## Rozdział 5.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 19. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemcę. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy, przede wszystkim we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 20. Prognoza sprzedaży lokali:

- 1) rok 2011 – 4 lokale;
- 2) rok 2012 – 4 lokale;
- 3) rok 2013 – 4 lokale;
- 4) rok 2014 – 4 lokale;
- 5) rok 2015 – 4 lokale.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 21. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2011-2015, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 22. Stawki bazowe czynszu za lokale mieszkalne komunalne i socjalne ustala Burmistrz Miasta-Gminy Stryków.

§ 23. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 24. W każdym roku planuje się podwyżkę stawki bazowej czynszu nie więcej niż 15%.

§ 25. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 26. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

1) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) wod.-kan. 30%,
- b) centralne ogrzewanie 20%,
- c) ciepła woda 20%;

2) położenie lokalu w budynku - piętro pierwsze i drugie 5%.

§ 27. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) przeznaczenie budynku lub lokalu do remontu kapitalnego 25%;

2) brak wod.-kan. 30%;

3) brak centralnego ogrzewania 20%;

4) brak ciepłej wody 20%;

5) wspólne wygody 20%;

6) położenie lokalu w budynku – suterena lub strych 5%.

§ 28. Zmniejszenie stawki czynszu o czynniki określone w pkt 7 nie może przekroczyć 30%.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 29. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 będą czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji oraz część kosztów koniecznych remontów.

§ 30. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje z budżetu gminy;
- 2) fundusze Unii Europejskiej.

§ 31. Prognoza przychodów na lata 2011 - 2015:

Rok	Planowane przychody z tytułu opłat czynszowych w zł.	Planowane dotacje z budżetu Gminy w zł.
2011	178 708	298 813
2012	197 862	196 964
2013	204 777	189 664
2014	211 944	212 345
2015	219 362	184 521

## **Rozdział 8.**

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

§ 32. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

rok	Planowane koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Planowane koszty remontów i modernizacji w zł.
2011	203 823	273 698
2012	222 760	172 066
2013	230 557	163 884
2014	238 626	185 663
2015	246 978	156 905

§ 33. Wydatki inwestycyjne, będą finansowane dotacjami z budżetu gminy oraz środkami pozyskanymi z funduszy Unii Europejskiej.

## **Rozdział 9.**

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

§ 34. Realizując plan poprawy standardów budynków zakłada się likwidację budynków, które w ocenie wynikającej z przeglądów pięcioletnich nie rokują poprawy lub nakłady finansowe na ich remonty są niezasadne z przyczyn ekonomicznych.

§ 35. Budynki przewidziane do modernizacji wyłania się z budynków, które zlokalizowane są przy ulicach posiadających kanalizację i sieć wodociągową. Dalsza eksploatacja tych budynków powinna gwarantować długą używalność po wykonaniu modernizacji.

§ 36. Podejmuje się działania w celu zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki. Zmiany te będą realizowane do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

§ 37. Prowadzenie polityki czynszowej w sposób umożliwiający przesunięcie ciężaru finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi na mieszkających w nim mieszkańców, w stopniu odpowiednim do możliwości lokatorów.

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

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta-Gminy Stryków.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**