

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/295/2005
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 23 czerwca 2005r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta- Gminy Stryków.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 2003r Nr 80,poz.717, Nr162,poz.1568; z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr116 poz. 1203) i art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.733; z 2002 r. Nr 113, poz.984 i Nr 168, poz.1383;z 2003r Nr 113 poz.1069: 2004 Nr 116 poz. 1203,Nr 281 poz. 2783, i poz. 2786) Rada Miejska w Strykowie uchwała :

§1. Pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta-Gminy Stryków na lata 2006-2010 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Strykowie
Paweł Kasica

**PIĘCIOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA- GMINY STRYKÓW
NA LATA 2006 - 2010**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, zaspokaja także potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do realizacji powyższego celu Gmina przyjmuje następujący program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§1. Stan techniczny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy

ROK 2005

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali –167
 - powierzchnia lokali – 6.444,55 m²

Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych

ROK 2006-2010

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 152

Sposoby realizacji zamierzeń:

1. Sprzedaż 20 lokali
2. Pozyskanie 5 lokali w drodze adaptacji

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata został opracowany w postaci załącznika Nr 1 do Programu.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

ROK 2006 – 4 lokale
ROK 2007 – 4 lokale
ROK 2008 – 4 lokale
ROK 2009 – 4 lokale
ROK 2010– 4 lokale

W latach 1994-2004 sprzedano 54 lokale w tym w latach 2000-2004 - 25 lokali.

Do sprzedaży przeznaczone są lokale komunalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych – jest ich 80.

§ 4. Zasady polityki czynszowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przy ustaleniu stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Czynniki obniżającymi stawkę czynszu bazowego są :

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej
- brak instalacji C.O.
- brak instalacji C.W.U.
- wspólne wygody
- suterena ,strych
- przeznaczenie do remontu kapitalnego

Czynniki zwiększającymi stawkę czynszu bazowego są;

- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja C.O.
- instalacja C.W.
- piętro 1-sze,2-gie

Stawka czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest na podstawie Uchwały Nr X/90/99 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 9 września 1999r.

§ 5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Administrację zasobami mieszkaniowymi gminy prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i mieszkaniowej w Strykowie .

W części zasobów mieszkaniowych gminy występują wspólnoty mieszkaniowe.

Wspólnoty mieszkaniowe występują w budynkach, które zlokalizowane są przy ulicach:

- Batorego 1
- Reymonta 2
- Reymonta 4
- Brzezińska 5
- Kolejowa 5
- Kolejowa 5a
- Kościuszki 61
- Mickiewicza 13
- Sienkiewicza 19
- E. Plater 2
- E. Plater 2a
- E. Plater 2b

Administrację w/w wspólnot prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy w budynkach nie objętych wspólnotami, oraz w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe przedstawiona jest w tabeli Nr1

Jest to stan na dzień 01.05.2005

Tabela nr 1

Wyszczególnienie			Rok 2005
Liczba budynków	ogółem		53
	własność	gmina	41
		wspólnoty	12
Liczba lokali mieszkalnych	ogółem		167
	lokale mieszkalne		167
	lokale socjalne		0
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Ogółem		8.547,89
	własność gminy	ogółem	6.444,55
		mieszkalne	6.444,55
		socjalne	0
	wspólnota mieszkaniowa		2.103,34
Liczba lokali w budynkach nie objętych wspólnotami mieszkaniowymi			49
Liczba lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	ogółem		118
	własność gminy		69
	osoby fizyczne		49

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2006 - 2010 są przychody z czynszów, dotacje z budżetu Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane z budżetu państwa lub z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Stawki czynszowe przeznaczone są na bieżącą eksploatację i konserwację.

Finansowanie remontów, modernizacji i inwestycji przewidywane jest jako dotacja z budżetu Gminy, Państwa i funduszy strukturalnych.

§ 7. Planowane wydatki

1. Koszty bieżące eksploatacji:

ROK 2006 – 66.000,00 zł

ROK 2007 – 68.000,00 zł

ROK 2008 – 70.000,00 zł

ROK 2009 – 72.000,00 zł

ROK 2010 – 74.000,00 zł

2. Koszty remontów oraz koszty modernizacji.

ROK	Środki pochodzące z opłat czynszowych w zł.	Środki z budżetu gminy w zł.	Brakujące środki do pozyskania ze źródeł poza budżetowych gminy w zł.	Razem zł.
2006	75.694,47	55.080,00	29.920,00	160.694,47
2007	76.219,89	56.182,00	38.818,00	171.219,89
2008	80.115,02	57.306,00	37.694,00	175.115,02
2009	74.699,42	58.452,00	16.548,00	149.699,42
2010	81.364,83	59.621,00	45.379,00	186.364,83

3. Wydatki inwestycyjne

Wydatki inwestycyjne mogą być finansowane dotacjami z budżetu Gminy oraz środkami pozyskanymi z funduszy Unii Europejskiej.

§ 8. Część opisowa.

Zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 Ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu:

3. zapewnienie mieszkań dla osób niezamożnych, zamieszkujących w złych warunkach lub w ogóle nie posiadających mieszkania
4. utrzymanie i poprawa posiadanego zasobu mieszkaniowego w stanie technicznym, umożliwiającym bezpieczną eksploatację.
5. modernizacja budynków
6. prowadzenie działań mających na celu dostosowanie wysokości czynszów do takiej wysokości aby przychody z czynszów pozwalały na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją lokali.

Ad.1 Zapewnienie mieszkań dla osób wymienionych w pkt.1 jest zadaniem własnym Gminy.

Ad.2 W celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji zasobów mieszkaniowych prowadzona jest bieżąca konserwacja oraz czynności polegające na usuwaniu awarii w lokalach i budynkach.

Koszty eksploatacji i konserwacji pokrywane są z opłat czynszowych. W celu bieżącej kontroli stanu technicznego budynków i lokali przeprowadzane są coroczne przeglądy budowlane.

Eksploatacja, konserwacja i likwidowanie awarii należy do zadań administratora. Dla utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na nie pogarszającym się poziomie, prowadzone są remonty budynków i lokali mieszkalnych. Remonty organizowane i wykonywane są przez ZGKiM w Strykowie własnymi służbami technicznymi lub zlecane podmiotom z zewnątrz.

Remonty są planowane w oparciu o jednoroczne i pięcioletnie przeglądy budynków. Proponowany zakres remontów przedstawiany jest przez administratora do pięcioletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowych gminy.

Finansowanie remontów i modernizacji zakłada udział środków pochodzących z opłat czynszowych oraz dotacji Gminy.

Ad.3 Modernizacja budynków ma na celu kompleksową poprawę warunków mieszkaniowych, sanitarnych i technicznych oraz „odmłodzenie” zasobów mieszkaniowych gminy.

Realizacja tego zadania wymaga działań planowych, które wynikają z oceny stanu posiadanych zasobów i możliwości finansowych gminy.

Realizując plan poprawy standardów budynków należy założyć likwidację budynków, które w ocenie wynikającej z przeglądów pięcioletnich, nie rokują poprawy lub nakłady finansowe na ich remonty, są nieuzasadnione z przyczyn ekonomicznych.

Wiąże się to z polityką dotyczącą zasad wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach przewidzianych do likwidacji.

Budynki przewidziane do modernizacji, w celu poprawy standardów jakościowych, należy wyłonić z budynków, które zlokalizowane są przy ulicach posiadających kanalizację i sieć wodociągową. Konstrukcja tych budynków powinna gwarantować długą używalność po wykonaniu modernizacji.

Remonty i modernizacje proponuje się planować w okresie pięcioletnim obowiązywania programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Alternatywą dla remontów i modernizacji może być budowa nowych mieszkań.

Ad.4 Finansowanie budowy nowych mieszkań lub tworzenie warunków do ich powstania, należy do zadań gminy z uwzględnieniem możliwości wykorzystania środków pochodzących z dotacji celowych z budżetu państwa lub z funduszy strukturalnych.

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

**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

ROK 2006

Lp	Adres budynku	Plan remontów w 2006r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2006r (kwoty wynikają z kosztorysu dołączonego do pięcioletniego przeglądu budowlanego)
1.	Grunwaldzka 2a	Wzmocnienie krokwi legarów podłogowych , docieplenie ścian	8.449,32 zł
2.	Grunwaldzka 15a	Prace zabezpieczające belki stropowe	5.444,26 zł
3.	Grunwaldzka 23a	Naprawa dachu ,ujednolicenie elewacji	9.255,80 zł
4.	Kopernika 21	Naprawa pęknięć ściany , docieplenie ścian ,wymiana drzwi wejściowych do budynku i na poddasze	10.552,57 zł
5.	Kościuszki 11	Smarowanie dachu ,naprawa pęknięć ścian ,wymiana Naprawa więźby dachowej	14.924,44 zł
6.	Kościuszki 11a	Smarowanie dachu ,naprawa pęknięć ścian	1.548,78 zł
7.	Kościuszki 18	Wykonanie otworów wentylacyjnych , udrożnienie wentylacji grawitacyjnej	1.776,01 zł
8.	Kościuszki 61	naprawa tynków , remont rur dachowych i spustowych	2.104,75 zł
9.	Niesułków 67	Remont dachu i obłachowania , wy miana okien i drzwi ,wykonanie izolacji przeciwwilgociowej	32.208,82 zł
10.	Pludwiny 46	Naprawa schodów wejściowych ,remont dachu ,wymiana stolarki okiennej, naprawa tynków zewnętrznych	24.639,72 zł
11.	Kolejowa 5	Wymiana okien	4860,00zł
12.	Sienkiewicza 19	Naprawa dachu ,wymiana rur spustowych	10.900,00zł
13.	E.Plater 2	Naprawa tynków ścian zewnętrznych,część stolarki do wymiany	6.050,00zł
14.	Reymonta 2	Pokrycie dachu papą, naprawa kominów	27.980,00zł
RAZEM w 2006r			160.694,47 zł

ROK 2007

Lp	Adres budynku	Plan remontów w 2007	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2007 (kwoty wynikają z kosztorysu dołączonego do pięcioletniego przeglądu budowlanego)
1.	Łukasińskiego21	Naprawa pęknięć ścian , konserwacja dachu, naprawa tynków i ich malowanie	6.384,63zŁ
2.	Sowińskiego 8	Malowanie stolarki okiennej	983,70 zł
3.	Sowińskiego 10	Wymiana stolarki okiennej , naprawa tynków zewnętrznych i ich malowanie , remont dachu	23.826,66zł
4.	Bratoszewice szkolna 10	Wymiana stolarki okiennej, wykonanie izolacji poziomej i pionowej fundamentów i ścian , naprawa pęknięć ścian	12.558,91 zł
5	Dobieszków 67	Wymiana pokrycia dachu, wzmocnienie drewnianych stropów , wymiana stolarki okiennej	92.665,99 zł
6	Batorego 1	Naprawa i konserwacja dachu	34.800,00zł
RAZEM w 2007r			171.219,89 zł

ROK 2008

Lp	Adres budynku	Plan remontów w 2008r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2008r (kwoty wynikają z kosztorysu dołączonego do pięcioletniego przeglądu budowlanego)
1.	Cmentarna 6	Wzmocnienie więźby dachowej ,wymiana oblachowania dachu ,docieplenie ścian	18.624,20 zł
2.	Mickiewicza 1	Konserwacja dachu ,wymiana podłóg ,wymiana rur spustowych, naprawa pęknięć ścian i malowanie tynków	46.551,51 zł
3.	Łukasińskiego 29	Konserwacja dachu ,montaż rur i rynien dachowych	8.918,67 zł
4.	Warszawska 48	Remont dachu ,wymiana rur spustowych ,naprawa tynków zewnętrznych i ich malowanie	29.114,97 zł
5	Reymonta 4	Pokrycie dachu papą ,naprawa kominów ,malowanie okien klatki schodowej	31.200,00zł
6	Warszawska 48 w podwórzu	Remont dachu	26.148,31zł
7	Wieś Smolice 1	Remont dachu i oblachowania ,naprawa tynków ścian zewnętrznych	10.242,65zł
8	Wieś Smolice 1 budynek poprzeczny	Wymiana okien, wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych	4.314,71 zł
RAZEM w 2008r			175.115,02 zł

ROK2009

Lp	Adres budynku	Plan remontów w 2009r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2009r (kwoty wynikają z kosztorysu dołączonego do pięcioletniego przeglądu budowlanego)
1.	Wolska 3	Naprawa smołowanie dachu i ,zamontowanie rur i rynien spustowych, obróbka ogniomuru od strony ulicy ,uzupełnienie tynków na ścianach ,docieplenie ścian	7.268,98 zł
2.	Wolska 12	Naprawa i konserwacja dachu ,naprawa i malowanie tynków ścian	2.818,13 zł
3.	Wolska 12a	Naprawa i smołowanie dachu naprawa podłóg, naprawa tynków i termomodernizacja ścian	8.548,50 zł
4	Wieś Klęk 22	Wymiana pokrycia dachu -azbest- ,wymiana oblachowania dachu ,wymiana okien ,naprawa podłóg	82.400,46zł
5	Wieś Klęk 22a	Wymiana pokrycia dachu –azbest- wymiana stropu ,wymiana rur i rynien spustowych, część stolarki okiennej do wymiany	48.663,35 zł
RAZEM w 2009r			149.699,42 zł

ROK 2010

Lp	Adres budynku	Plan remontów w 2010r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2010r (kwoty wynikają z kosztorysu dołączonego do pięcioletniego przeglądu budowlanego)
1.	Kolejowa 10	Wymiana stropu , częściowa wymiana podłóg	20.105,62 zł
2.	Kolejowa 22	Naprawa tynków ścian zewnętrznych i malowanie elewacji, naprawa i malowanie stolarki okiennej	21.940,28 zł
3	Kościuszki 61 bud .II	Naprawa tynków ścian zewnętrznych i malowanie elewacji	1.776,01 zł
4.	Kościuszki 61 bud.III	Naprawa tynków ścian zewnętrznych i malowanie elewacji	11.323,50 zł
5	Kościuszki 61 bud.IV	Wykonanie izolacji poziomej budynku ,usprawnienie wentylacji grawitacyjnej ,wymiana podłóg	7.802,57 zł
6	Kościuszki 61 bud.VI	Naprawa tynków ścian zewnętrznych	1.650,75 zł
7	Warszawska 4a	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, smarowanie dachu, termomodernizacja ścian	24.657,83 zł
8	Wieś Smolice 60	Wymiana stropów , wymiana poszycia dachowego odwodnienie dachu	84.843,40 zł
9	Wola Błędowa 14	Konserwacja dachu, naprawa rur spustowych i ich malowanie, wymiana stolarki okiennej	12.264,87 zł
RAZEM w 2010r			186.364,83 zł