

**UCHWAŁA Nr LI/549/01
RADY MIASTA PABIANIC
z dnia 21 grudnia 2001 r.**

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pabianice na lata 2002 - 2006.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733)

RADA MIASTA PABIANIC

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ w.c. - rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy to również w.c. położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji co zajmowany lokal, bądź położonego na najbliższej kondygnacji;
- 2/ łazience - rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody umożliwiające podłączenie urządzeń sanitarno-kapielowych;
- 3/ centralnym ogrzewaniu - rozumie się ogrzewanie dostarczoną i wykorzystywaną przez lokatora energię cieplną, zwane dalej c.o.;
- 4/ budynku przeznaczonym do rozbiórki - rozumie się budynek zakwalifikowany decyzją nadzoru budowlanego do rozbiórki;

5/ powierzchni użytkowej - rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

6/ obrzeżach miasta - rozumie się obszar wyznaczony rowem melioracyjnym od ul. Hermanowskiej do ul. Świętokrzyskiej po południowej jego stronie, od ul. Świętokrzyskiej do ul. Wodnej po stronie południowej, linią prostą od ul. Wodnej do ul. Bugaj po stronie południowej, od tego miejsca ul. Bugaj po stronie południowej, linią prostą od końca ul. Bugaj do zbiegu ulic 20-Stycznia i Granicznej po stronie południowej, ul. Graniczną po stronie wschodniej, ul. P. Skargi do ul. Spokojnej po stronie północnej, od ul. Spokojnej linią prostą do ul. Ksawerowskiej po stronie wschodniej, ul. Ksawerowską i Widzewską do ul. Konstantynowskiej po stronie północnej, linią prostą od tego miejsca do zbiegu ulic Piłsudskiego i Karniszewickiej po stronie północnej, ul. Karniszewicką do ul. Łaskiej po stronie północnej, północno-zachodniej i zachodniej, dalej od tego miejsca ul. 15 p.p. „Wilków” do ul. Wiejskiej po stronie południowej, od zbiegu ulic Wiejskiej i 15 p.p. „Wilków” linią prostą do rowu melioracyjnego rozpoczynającego się przy ul. Hermanowskiej po stronie południowej. Do tego obszaru nie włącza się nieruchomości położonych przy ulicach i liniach wyznaczających obrzeże miasta.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Pabianice w roku 2001 przedstawia się następująco:

Kryteria podziału budynków	Ilość budynków	% posiadanych zasobów	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny zły	Budynki do rozbiórki
wybudowane po 01.01.1961r.	39	4,3	39	-	-	-
wybudowane po 1950 r.	30	3,3	30	-	-	-
wybudowane do 1950 r.	56	6,1	-	56	-	-
przedwojenne murowane - stropy drewniane	660	72,5	-	260	400	-
przedwojenne drewniane	126	13,8	-	-	76	50
r a z e m	911	100,0	69	316	476	50
			7,6 %	34,7%	52,2%	5,5%

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Ilość budynków	31.12.2002 r.	31.12.2003 r.	31.12.2004 r.	31.12.2005 r.	31.12.2006 r.
wybudowanych po 01.01.1961 r.	39	39	39	39	39
w tym:					
o stanie technicznym dobrym	39	39	39	39	39
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
wybudowanych po 1950 r.	30	30	30	30	30
w tym:					
o stanie technicznym dobrym	30	30	30	30	3
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
wybudowanych do 1950 r.	56	56	56	56	56
w tym:					
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	56	56	50	45	40

o stanie technicznym złym	-	-	6	11	16
przedwojennych murowanych - stropy drewniane w tym:	660	660	660	660	660
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	260	255	250	245	240
o stanie technicznym złym	400	405	410	415	420
przedwojennych drewnianych w tym:	125	120	110	96	76
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	76	76	76	76	76
budynki do rozbiórki	49	44	34	20	-

§ 4. Rozbiórki budynków drewnianych powinny być dokonane następująco:

- w roku 2002 - 1 budynek
- w roku 2003 - 5 budynków
- w roku 2004 - 10 budynków
- w roku 2005 - 14 budynków
- w roku 2006 - 20 budynków

§ 5. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.09.2001 r. przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Pabianice - 5.103
- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, będące w zarządzie ZGKiM - 607

§ 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Ilość sprzedanych lokali	Ilość lokali w budynkach do rozbiórki	Ilość lokali według stanu na 31 grudnia	
			ogółem	w tym lokale socjalne
2002 r.	10	6	5.694	10
2003 r.	10	30	5.654	20
2004 r.	8	60	5.586	30
2005 r.	8	84	5.494	40
2006 r.	5	120	5.369	50

Rozdział 3.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Wysokość wydatków 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.

§ 7. Plan w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2002 - 2006 przedstawia się następująco (w tys. zł.):

1. Remonty bieżące budynków	16 580,86
2. Przeglądy wynikające z ust. Prawo Budowlane	1 672,04
3. Remont kapitalny budynków - wydatki inwestycyjne	4 500,00

Razem : 22 752,90

§ 8. W latach 2002 - 2006 zakres robót przedstawia się następująco:

w tys. zł.

Rok	Remonty bieżące budynków	Przeglądy wynikające z ust. Prawo Budowlane	Remonty kapitalne budynków, wydatki inwestycyjne	Razem
2002	2.786,30	294,00	-	3.080,30
2003	3.090,80	308,70	-	3.399,50
2004	3.365,57	324,13	1.000,00	4.689,70
2005	3.563,78	363,52	1.500,00	5.427,30
2006	3.774,41	381,69	2.000,00	6.156,10
Razem	16.580,86	1.672,04	4.500,00	22.752,90

§ 9. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 10. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1/ Zasady zbywania lokali mieszkalnych określa Uchwała NR XLV/472/01 Rady Miasta Pabianic z dnia 27 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miasta Pabianic, zbywania tych nieruchomości, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, wydzierżawiania nieruchomości lub ich najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 158, poz. 2139, z 14 sierpnia 2001).

2/ Ustala się wartość sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w kolejnych latach następująco:

w roku 2002	- 200.000 zł	- 10 lokali
w roku 2003	- 200.000 zł	- 10 lokali
w roku 2004	- 150.000 zł	- 8 lokali
w roku 2005	- 150.000 zł	- 8 lokali
w roku 2006	- 100.000 zł.	- 5 lokali

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 11. Utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z najmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej może być dotacja z budżetu gminy oraz środki pochodzące z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pabianicach.

§ 13. Prognozę średniorocznych stawek czynszowych na lata 2002 - 2006 przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 14. Prognozę wpływów w latach 2002 - 2006 przedstawia się następująco:

Lata/wsk.wzrostu	Wpływy ogółem	Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	Wpływy z lokali wykupionych	Wpływy z lokali niemieszkalnych
2002	7.170.600	4.690.300	803.300	1.677.000
2003	7.692.500	5.070.100	851.500	1.770.900
wsk. wzrostu	107,28	108,10	106,00	105,60
2004	8.175.900	5.434.900	897.400	1.843.600
wsk. wzrostu	106,28	107,20	105,39	104,11
2005	8.628.600	5.770.800	945.900	1.911.900
wsk. wzrostu	105,54	106,18	105,40	103,70
2006	9.087.200	6.117.100	997.100	1.973.000
wsk. wzrostu	105,31	106,00	105,41	103,20

Rozdział 7

Zasady polityki czynszowej.

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

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustalona stawka bazowa ulega:

- 1/ podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:

a/ w.c.	o 30%,
b/ łazienkę	o 20%,
c/ c.o.	o 10%
d/ gaz przewodowy	o 10%
e/ za w.c. i łazienkę w odrębnych pomieszczeniach	o 10%

- 2/ podwyższeniu za lokal położony w budynku oddanym do użytku po 31.12.1997 r. i stanowiącym zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Pabianice - o 80%;

- 3/ obniżeniu z powodu:
 - a/ braku urządzeń wodociagowych - o 40%,
 - b/ przeznaczenia budynku do rozbiórki ze względu na jego zły stan techniczny - o 50%,
 - c/ usytuowania lokalu w suterenie - o 20%,
 - d/ położenie lokalu powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy - o 10%,
 - e/ zajmowania lokalu:
 - bez oświetlenia naturalnego kuchni - o 10%
 - ze wspólną używalnością łazienki, sanitariatu - o 10%
 - ze wspólną używalnością przedpokoju, kuchni - o 10%
 - jednoizbowego (bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej) - o 15%
 - f/ położenia lokalu w budynku znajdującym się na obrzeżach Miasta Pabianic - o 10%.

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

4. Obniżenie stawki czynszu, ustalonego z uwzględnieniem czynników podwyższających określonych w ust. 2 pkt. 1 i 2 następuje tylko z tytułu jednego - najwyższego czynnika wymienionego w ust. 2 pkt. 3.

5. 1/ Zasad określonych w § 15 ust. 2 pkt. 1 lit. a-e nie stosuje się do lokatorów, którzy za udokumentowaną zgodą wynajmującego po dniu 12.11.1994 r. dokonali ulepszeń w zakresie przewidzianym tym przepisem, przez okres 3 lat od chwili dokonania tych ulepszeń.

- 2/ Lokatorom, którzy za udokumentowaną zgodą wynajmującego po dniu 12.11.1994 r. doprowadzili do lokalu urządzenia wodociagowe, przez okres 3 lat od chwili dokonania tych ulepszeń stosuje się stawkę czynszu wyliczoną zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 3 lit. a.

3/ Jeżeli lokator przed dniem 12.11.1994 r. , za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszeń.

6. W wypadku użytkowania przez lokatorów wspólnych pomieszczeń, a w szczególności przedpokoju, łazienki, w.c., kuchni itp. najemcy tych lokali opłacają czynsz za te pomieszczenia według zasad określonych w § 15 proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez nich lokali.

§ 16. Stawka czynszu za lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice, wynosi 50% stawki najniższego czynszu.

§ 17. 1. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, poczynając od dnia 1 czerwca każdego roku.

2. Podwyżki czynszu w danym roku wynosić będą:

- jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej - 50% średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,

- jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej - 25% średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,

- jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej - 15% średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. W stosunkach najmu powstałych przed 10 lipca 2001 r., w których obowiązywał czynsz regulowany, wysokość czynszu - ustalona zgodnie z pkt. 2 - nie może do dnia 31 grudnia 2004 roku przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. W umowach najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice, zawartych po dniu obowiązywania niniejszej uchwały, stosuje się ustalanie czynszu według zasad zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- § 18. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

w roku 2002	- 2 lokale
w roku 2003	- 2 lokale
w roku 2004	- 4 lokale
w roku 2005	- 4 lokale
w roku 2006	- 4 lokale

- § 19. W przypadku gdy w nieruchomości, w której właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową, a gmina jest właścicielem tylko jednego lokalu dążyć się będzie do sprzedaży tego lokalu.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe.

- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianic i dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pabianicach.

- § 21. Traci moc uchwała Nr XXII/221/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 25 września 1996 r. w sprawie stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Miasta Pabianic (wraz z późniejszymi zmianami), z wyjątkiem § 1 ust. 1, który straci moc po wejściu w życie uchwały Zarządu Miasta Pabianic, określającej stawki czynszu.

- § 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.



PRZEWODNICĄCY
Rady Miast Pabianic

Leg. *Wojciech Malinowski*

Prognoza wpływów i wydatków WGM na lata 2002-2006

zal. nr 1

Treść	2002 r.		2003 r.		2004 r.		2005 r.		2006 r.	
	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U	Wsk. Wzrost U			
Sprzedaz - eksploatacja budynków	7 170,60	7 692,50	8 175,90	8 628,60	9 087,20	105,31	9 087,20	105,31		
- lokale mieszkalne gminy	4 690,30	5 070,10	5 434,90	5 770,80	6 117,10	106,00	6 117,10	106,00		
- lokale niemieszkalne	1 677,00	1 770,90	1 843,60	1 911,90	1 973,00	103,20	1 973,00	103,20		
- wpływy z zarządu nieruchomościami wspólnymi - lokale wykupione	803,30	851,50	897,40	945,90	997,10	105,41	997,10	105,41		
Wydatki	8 711,50	9 345,60	9 932,80	10 482,80	11 039,90	105,31	11 039,90	105,31		
- Koszty bieżącej eksploatacji-wszystkie lokale gminy mieszkalne i niemieszkalne	4 978,20	5 251,80	5 509,20	5 779,60	6 063,60	104,91	6 063,60	104,91		
- Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi - lokale wykupione	653,00	694,30	733,90	775,90	820,20	105,71	820,20	105,71		
- Koszty remontów i konserwacji:	3 080,30	3 399,50	3 689,70	3 927,30	4 156,10	105,83	4 156,10	105,83		
a/ remonty bieżące budynków w tym:	2 786,30	3 090,80	3 365,57	3 563,78	3 774,41	105,91	3 774,41	105,91		
- konserwacje lokale wykupione	150,30	157,20	163,50	170,00	176,90	104,06	176,90	104,06		
b/ przeglądy wynikające z Prawa budowlanego	294,00	308,70	324,13	363,52	381,69	105,00	381,69	105,00		
Niedobór środków	-1 540,90	-1 653,10	-1 756,90	-1 854,20	-1 952,70		-1 952,70			
Remonty kapitałne, inwestycje	0,00	0,00	1 000,00	1 500,00	2 000,00		2 000,00			
Pokrycie wydatków inwestycyjnych (dotacja z Budżetu)	0,00	0,00	1 000,00	1 500,00	2 000,00		2 000,00			

w tys. zł

Prognoza Średniorocznych stawek czynszowych na 2002 - 2006

Rok	Średni wskaznik przeliczeń 1m ² pow. użytk. bud. mieszk.	1% wartości odtvo- rzeniowej	1% wartości odtvo- rzeniowej w zł/m ² /m-c	2% wartości odtvo- rzeniowej	2% wartości odtvo- rzeniowej w zł/m ² /m-c	Średnioroczny czynsz na terenie miasta Pabianic		Średnio- roczna stawka bazowa	Wsk. wzrostu czynszów
						max	min		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1998	1 729,50	17,30	1,44	34,59	2,88	1,98	0,55	1,10	-
1999	1 965,00	19,65	1,64	39,30	3,28	2,29	0,76	1,27	115,45
2000	2 239,75	22,40	1,87	44,80	3,73	2,45	0,82	1,36	107,09
plan 2001	2 531,00	25,31	2,11	50,62	4,22	2,63	0,88	1,46	107,35
plan 2002	2 860,00	28,60	2,38	57,20	4,77	2,90	0,97	1,61	110,27
plan 2003	3 203,00	32,03	2,67	64,06	5,34	3,11	1,04	1,73	107,45
plan 2004	3 523,00	35,23	2,94	70,46	5,87	3,33	1,11	1,85	106,94
plan 2005	3 875,00	38,75	3,23	77,50	6,46	3,53	1,18	1,96	105,95
plan 2006	4 263,00	42,63	3,55	85,26	7,11	3,74	1,25	2,08	106,12

Średnie stawki czynszowe w latach 2002 - 2006 przeliczone zostały w oparciu o maks. możliwy wzrost tj. o wsk. inflacji podwyższony o 50 %