

**UCHWAŁA NR XXVIII/372/16
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 15 września 2016 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pabianice na lata
2017-2021**

Na podstawie 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. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, 1250) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 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 (t.j. Dz.U z 2014 r. poz 150, z późn. zm.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - rozumie się Gminę Miejską Pabianice;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 6) budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U.z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.);
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.) i przepisach wykonawczych do tej ustawy;
- 9) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2014 r. poz 150, z późn. zm.);
- 10) kosztach zarządu nieruchomością wspólną - należy przez to rozumieć pojęcie w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892);
- 11) 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 gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnią 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 obowiązującą Polską Normą (PN-70/B-02365) odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie;

- 12) w.c. - rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; dotyczy to również w.c. położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji co zajmowany lokal, bądź położonego na najbliższej kondygnacji;
- 13) łazience - rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączonymi urządzeniami sanitarno-kąpielowymi;
- 14) centralnym ogrzewaniu - rozumie się przez to energię ciepłą dostarczoną na potrzeby ogrzewania lokalu, zwane dalej c.o.;
- 15) ciepłej wodzie - należy przez to rozumieć podgrzaną w węźle ciepłowniczym wodę dostarczoną do lokalu na potrzeby najemcy, zwaną dalej c.w.;
- 16) termomodernizacji - należy przez to rozumieć ulepszenie poprzez kompleksowe docieplenie przegród zewnętrznych, w wyniku którego nastąpiło zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania budynku mieszkalnego;
- 17) budynku przeznaczonym do rozbiórki - rozumie się budynek o złym stanie technicznym przeznaczony, na wniosek Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach, decyzją Prezydenta Miasta Pabianic do rozbiórki, podjętą w oparciu o opinię techniczną sporządzoną przez uprawnione osoby;
- 18) samodzielnym lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892);
- 19) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć wskaźnik przeliczeniowy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2014 r.poz 150, z późn. zm.)
- 20) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r.poz. 1892);
- 21) obrzeżach miasta - rozumie się przez to tereny miasta położone poza obszarem ograniczonym przez: ulicę płk. Henryka Świetlickiego, ulicę gen. Zygmunta Waltera-Jankego na odcinku od ulicy Bugaj do ulicy Siennej, ulicę Sienną na odcinku od ulicy gen. Zygmunta Waltera-Jankego do ulicy Rydzyńskiej, ulicę Rydzyńską na odcinku od ulicy Siennej do ulicy 20 Stycznia, prostą łączącą zbieg ulic: Rydzyńskiej i 20 Stycznia ze zbiegiem ulic: Piotra Skargi i Spokojnej, ulicę Spokojną, prostą łączącą zbieg ulic: Rzgowskiej i Spokojnej ze zbiegiem ulic: Warszawskiej i Widzewskiej, ulicę Widzewską, prostą łączącą zbieg ulic: Widzewskiej i Rypułtowskiej ze zbiegiem ulic: Karniszewickiej i Piłsudskiego, ulicę Karniszewicką, ulicę 15. Pułku Piechoty „Wilków”, ulicę Wiejską na odcinku od ulicy od 15. Pułku Piechoty „Wilków” do ulicy Zagajnikowej, ulicę Zagajnikową od ulicy Wiejskiej do rowu melioracyjnego, rów melioracyjny na odcinku od ulicy Zagajnikowej do rzeki Pabianki, linię prostą łączącą ujście rowu melioracyjnego ze zbiegiem ulic: Jutrzkowickiej i płk. Henryka Świetlickiego, opis zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) remoncie - należy przez to rozumieć pojęcia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290);
- 23) przeglądach budowlanych - należy przez to rozumieć pojęcia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290).

Rozdział 2.

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

§ 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2016 przedstawia się następująco:

Kryteria podziału budynków	Ilość budynków mieszkalnych	% posiadanych zasobów	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny zły	Budynki do rozbiórki
Wybudowane po 1 stycznia 1961r.	22	3,59	22	-	-	-
Wybudowane po 1950 r.	20	3,26	16	3	-	1
Wybudowane do 1950 r.	48	7,83	-	48	-	-

wybudowane przed 1945 r. murowane - stropy drewniane	467	76,18	-	402	65	-
wybudowane przed 1945 r. drewniane	56	9,14	-	28	23	5
RAZEM	613	100	38	481	88	6
			6,20%	78,47%	14,35%	0,98%

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

Ilość budynków	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2021 r.
Wybudowanych po 1 stycznia 1961 r. w tym:	22	22	22	22	22
o stanie technicznym dobrym	22	22	22	22	22
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
Wybudowanych po 1950 r. w tym :	20	20	20	20	20
o stanie technicznym dobrym	16	16	16	16	16
o stanie technicznym dostatecznym	3	3	3	3	3
o stanie technicznym złym	1	1	1	1	1
Wybudowanych do 1950 r. w tym:	48	48	48	48	48
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	48	48	48	48	48
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
Wybudowanych przed 1945 r. murowanych - stropy drewniane w tym:	467	467	467	467	467
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	402	402	402	402	402
o stanie technicznym złym	65	65	65	65	65
Wybudowanych przed 1945 r. drewnianych w tym:	56	54	51	49	48
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	28	24	23	21	20
o stanie technicznym złym	25	27	25	25	23
Budynki do rozbiórki	3	3	3	3	5

§ 4. Planowane rozbiórki budynków:

- 1) w roku 2017 - 3 budynki;
- 2) w roku 2018 - 3 budynki;
- 3) w roku 2019 - 3 budynki;
- 4) w roku 2020 - 3 budynki;
- 5) w roku 2021 - 5 budynków.

§ 5. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 28 lutego 2016 r. przedstawia się następująco:

- 1) lokale mieszkalne stanowiące własność i współwłasność gminy - 4.064;

2) lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu - 329.

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

Lata	Ilość lokali w budynkach do rozbiórki	Ilość sprzedanych lokali	Ilość lokali według stanu na dzień 31 grudnia	
			ogółem	w tym socjalne
2017	12	35	4346	45
2018	21	35	4290	51
2019	17	36	4237	57
2020	25	36	4176	52
2021	30	36	4110	67

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. 1. Plan w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2021 (w tys. zł) kształtuje się na poziomie 7.768,00, w tym:

- 1) remonty bieżące budynków – 7.080,00;
- 2) przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane - 688,00;
- 3) remont kapitalny budynków, wydatki inwestycyjne – 4.650,00.

2. Wprowadza się zasady polityki remontowej mającej na celu ustalenie kolejności tych prac:

- 1) zapewniających bezpieczeństwo mieszkańcom: przemurowanie, dobudowywanie i uszczelnianie przewodów kominowych, zabezpieczenie konstrukcji budynków, remonty instalacji gazowych i elektrycznych;
- 2) zapobiegających dewastacji budynków (roboty dekarские, remonty instalacji wod-kan, c.o. i c.w.);
- 3) obniżających koszty eksploatacji (wymiana stolarki okienno-drzwiowej, wprowadzanie nowych instalacji, ocieplanie budynków);
- 4) poprawiających estetykę (roboty malarskie, posadzki, elewacje).

§ 8. W latach 2017 - 2021 zakres robót przedstawia się następująco:

Lata	Remonty bieżące budynków	Przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane	Remonty kapitalne budynków, wydatki inwestycyjne	Razem
2017	1 394,00	131,00	900,00	1 525,00
2018	1 405,00	170,00	900,00	1 575,00
2019	1 416,00	130,00	950,00	1 546,00
2020	1 427,00	129,00	950,00	1 556,00
2021	1 438,00	128,00	950,00	1 566,00
Razem	7 080,00	688,00	4.650,00	7 768,00

§ 9. 1. 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 tabela stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 10. 1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych określa uchwała nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 roku w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1145).

2. Planuje się dochód po uwzględnieniu bonifikaty ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i ich ilość w kolejnych latach następująco:

- 1) w roku 2017 – 900.000 zł – 35 lokali;
- 2) w roku 2018 – 900.000 zł – 35 lokali;
- 3) w roku 2019 – 950.000 zł – 36 lokali;
- 4) w roku 2020 – 950.000 zł – 36 lokali;
- 5) w roku 2021 – 950.000 zł – 36 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. 1. Utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza i administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach.

3. Możliwe jest powierzenie na mocy uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy innym podmiotom wyłonionym w drodze przetargu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z najmu lokali mieszkalnych i niemieskalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być dotacje.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. 1. Na terenie gminy Prezydent Miasta Pabianic ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustalona stawka bazowa ulega podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z niżej wymienionymi czynnikami:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszową:
 - a) lokal wyposażony w w.c. o 30%,
 - b) lokal wyposażony w łazienkę o 20%,
 - c) lokal wyposażony w c.o. i c.w. o 20%,
 - d) lokal wyposażony w c.o. o 10%,
 - e) lokal wyposażony w gaz przewodowy o 20%,

- f) lokal położony w budynku oddanym do użytku po 31 grudnia 1997 r. albo w budynku poddanym termomodernizacji o 80%,
- g) lokal położony w budynku mieszkalnym, w którym usytuowanych jest z lokalami niemieszkalnymi łącznie do 4 lokali o 50%,
- h) lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², który zamieszkuje mniej niż 4 osoby o 20%;

2) Czynniki obniżające stawkę czynszową:

- a) brak urządzeń wodociągowych o 10%,
- b) przeznaczenie budynku do rozbiórki ze względu na jego zły stan techniczny o 50%,
- c) usytuowanie lokalu w suterenie o 20%,
- d) położenie lokalu powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy o 10%,
- e) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego o 10%,
- f) lokal ze wspólną używalnością łazienki, w.c., przedpokoju, kuchni o 10%,
- g) lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej) o 10%,
- h) położenie lokalu w budynku znajdującym się na obrzeżach miasta o 10%.

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

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

5. Dokonuje się zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- 1) ulepszenia lokalu;
- 2) zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu.

6. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu powinien być protokół sporządzony przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

7. Zasad określonych w §13 ust. 2 pkt 1 lit. a) - e) nie stosuje się do lokatora, który za udokumentowaną zgodą wynajmującego po dniu 12 listopada 1994 r. dokonał ulepszeń w zakresie przewidzianym tym przepisem, przez okres 3 lat od chwili dokonania tych ulepszeń.

8. Lokator, który za udokumentowaną zgodą wynajmującego po dniu 12 listopada 1994 r. doprowadził do lokalu urządzenia wodociągowe, opłaca przez okres 3 lat od chwili dokonania tych ulepszeń stawkę czynszu wyliczoną zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 2 lit. a).

9. Lokator, który przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszeń.

10. W przypadku użytkowania przez lokatorów wspólnych pomieszczeń, a w szczególności przedpokoju, łazienki, w.c., kuchni itp. lokatorzy tych lokali opłacają czynsz za te pomieszczenia według zasad określonych w § 13 proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez nich lokali.

§ 14. Stawka czynszu za lokale socjalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 50% stawki najniższego czynszu.

§ 15. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 50% stawki najniższego czynszu.

§ 16. 1. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane raz w roku, poczynając od dnia 1 stycznia każdego roku.

2. Stawka bazowa, o której mowa w §13 ust. 1, może ulec podwyższeniu do 5%, przy czym podstawą podwyżki będzie stawka bazowa ustalona dla roku poprzedzającego rok, w którym następuje podwyżka.

3. Ustalenie wysokości podwyżki stawki bazowej czynszu uzależnione jest od wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

4. Stawka bazowa czynszu na 2017 rok wynosi 2,98 zł.

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

§ 17. 1. Osobom określonym w § 17 ust. 1 uchwały nr XXX/380/08 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1609) oraz spełniającym kryteria określone w ust. 2, 3 i 5 Prezydent Miasta Pabianic może obniżyć czynsz za najem lokalu według następujących zasad:

- 1) do 10 % czynszu naliczonego według obowiązujących stawek określonych niniejszą uchwałą i wydanym do niej zarządzeniem Prezydenta Miasta Pabianic dla najemców osiągających dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego niższy niż:
 - a) 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 25 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwach wieloosobowych.
- 2) do 5 % czynszu naliczonego według obowiązujących stawek określonych niniejszą uchwałą i wydanym do niej zarządzeniem Prezydenta Miasta Pabianic dla najemców osiągających dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego niższy niż:
 - a) 75 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Warunkiem ubiegania się o obniżenie czynszu jest złożenie stosownego wniosku wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Po dokonaniu analizy złożonego wniosku i załączonych do niego dokumentów Prezydent Miasta Pabianic po stwierdzeniu okoliczności uzasadniających lub nieuzasadniających zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1, zawiadamia najemcę o zastosowaniu lub nie zastosowaniu określonej obniżki.

5. W przypadku obowiązku zwrotu przez najemcę nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu w wysokości określonej w art. 7 ust. 9 ustawy ponowne wystąpienie o obniżkę czynszu będzie mogło mieć miejsce po zwrocie nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę ściągalności opłat czynszowych

§ 18. 1. Wskazuje się następujące sposoby mające na celu poprawę ściągalności opłat czynszowych:

- 1) stworzenie zespołu do spraw zamiany mieszkań w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach;
- 2) wdrażanie programów umożliwiających odpracowywanie zaległości czynszowych;
- 3) wdrażanie programów mających na celu oddłużanie lokatorów.

Rozdział 9.

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

§ 19. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali kształtuje się w następujący sposób:

- 1) w roku 2017 - 8 lokali;
- 2) w roku 2018 - 6 lokali;
- 3) w roku 2019 - 5 lokali;
- 4) w roku 2020 - 7 lokali;
- 5) w roku 2021 - 5 lokali.

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

2. W budynkach, które z uwagi na zużycie techniczne winny być typowane do generalnego remontu lub rozbiórki lub też w przypadku, których utworzenie nowej wspólnoty może być sprzeczne z interesem gminy wspólnoty mieszkaniowe będą tworzone po zasięgnięciu opinii Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach i odpowiedniej komisji Rady Miejskiej w Pabianicach.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

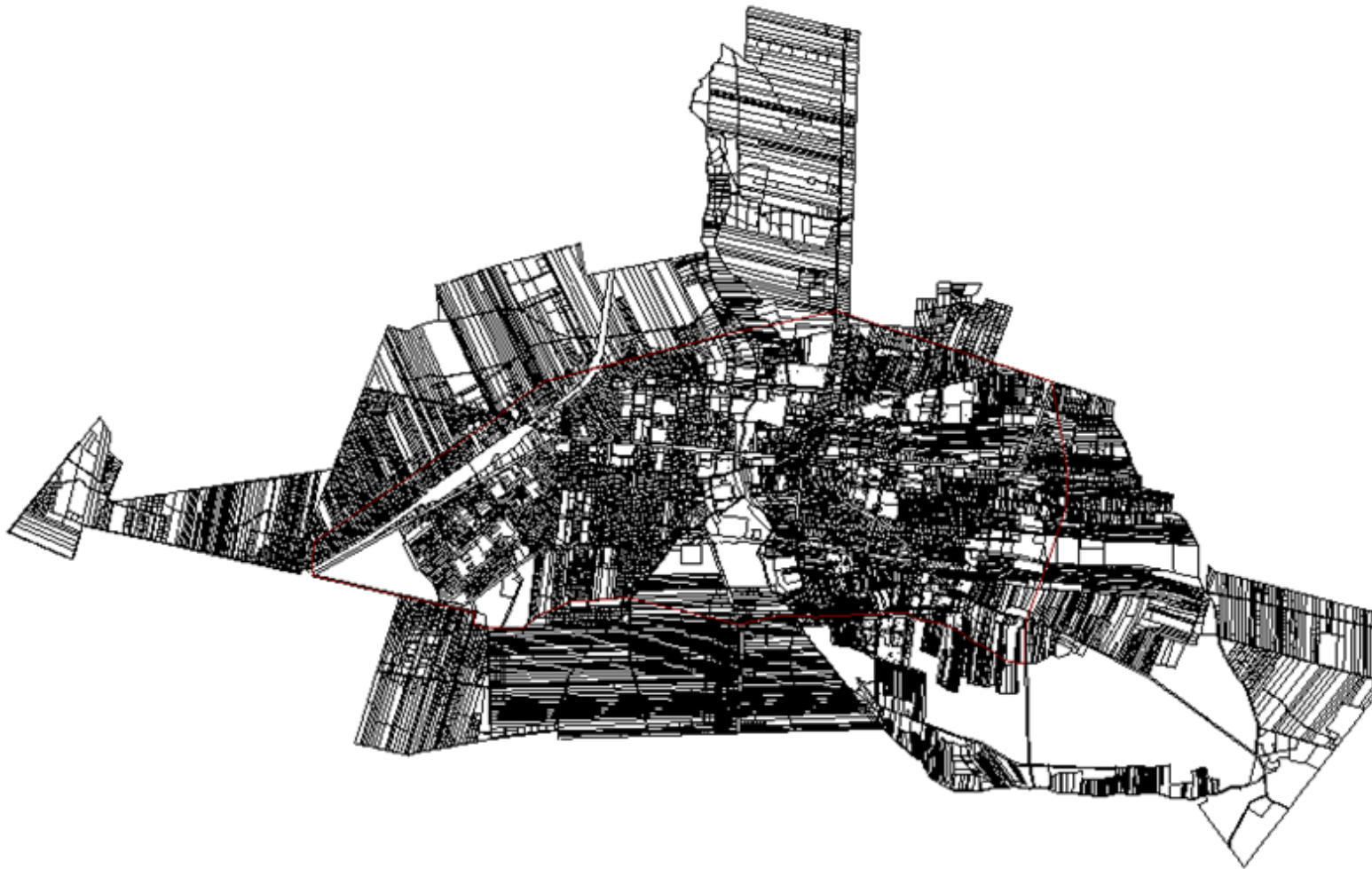
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic i Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Andrzej Żeligowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/372/16
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 15 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/372/16
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 15 września 2016 r.

Prognozy przychodów i kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice na lata 2017-2021

w tys. zł

Treść	2017 r.	2018 r.	Wsk. wzrostu	2019 r.	Wsk. wzrostu	2020 r.	Wsk. wzrostu	2021 r.	Wsk. wzrostu
I Przychody z tytułu gospodarowania zasobem komunalnym (1-4) *	9 792,00	9 682,00	98,88	9 545,00	98,59	9 408,00	98,56	9 263,00	98,46
1. lokale mieszkalne gminy	7 639,00	7 556,00	98,91	7 446,00	98,54	7 346,00	98,66	7 240,00	98,56
2. lokale niemieszkalne gminy	1 532,00	1 517,00	99,02	1 502,00	99,01	1 475,00	98,20	1 446,00	98,03
3. wpływ z administrowania wspólnot mieszkaniowych wyodrębnionych + dzierżawy terenu	444,00	448,00	100,90	450,00	100,45	453,00	100,67	455,00	100,44
4. wpływ z zarządu nieruchomościami wspólnymi – lokale wykupione (wspólnoty mieszkaniowe niewyodrębnione)	177,00	161,00	90,96	147,00	91,30	134,00	91,16	122,00	91,04
II Wydatki (1-4) **	11 256,00	11 405,00	101,32	11 526,00	101,06	11 634,00	100,94	11 841,00	101,78
1. Koszty bieżącej eksploatacji -obejmuje lokale gminy mieszkalne i niemieszkalne w budynkach gminnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które pokrywa gmina jako właściciel we wspólnocie mieszkaniowej niewyodrębnionej	6 941,00	6 984,00	100,62	7 100,00	101,66	7 158,00	100,82	7 285,00	101,77
2. Koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które pokrywają lokale wykupione we wspólnotach mieszkaniowych niewyodrębnionych	140,00	136,00	97,14	130,00	95,59	130,00	100,00	130,00	100,00
3. Koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które pokrywa gmina jako właściciel we wspólnotach mieszkaniowych wyodrębnionych	1 400,00	1 420,00	101,43	1 430,00	100,70	1 450,00	101,40	1 500,00	103,45
4. Koszty remontów, konserwacji i przeglądy w tym:	2 775,00	2 865,00	103,24	2 866,00	100,03	2 896,00	101,05	2 926,00	101,04
a) remonty bieżące i konserwacje siłami wew i zew budynków gminnych, lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych wyodrębnionych i budynków wspólnot mieszkaniowych niewyodrębnionych	1 394,00	1 405,00	100,79	1 416,00	100,78	1 427,00	100,78	1 438,00	100,77
b) wpłaty na fundusz remontowy gminy jako właściciela w wyodrębnionych wspólnotach mieszkaniowych	1 250,00	1 290,00	103,20	1 320,00	102,33	1 340,00	101,52	1 360,00	101,49
c) przeglądy wynikające z ustawy Prawo Budowlane w budynkach gminnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych niewyodrębnionych	131,00	170,00	129,77	130,00	76,47	129,00	99,23	128,00	99,22
Niedobór środków (I-II)	-1 464,00	-1 723,00	117,69	-1 981,00	114,97	-2 226,00	112,37	-2 578,00	115,81

Remonty kapitalne, inwestycje finansowane z dotacji celowych Urzędu Miasta ***	900,00	900,00	100,00	950,00	105,56	950,00	100,00	950,00	100,00
Inwestycje ze środków własnych						0,00		0,00	

* w ramach kalkulacji przychodów ujęto jedynie przychody, które Zakład planuje uzyskać z administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi, garażami, dzierżaw terenu oraz wpływów z administrowania wspólnotami mieszkaniowymi. Kalkulacja nie obejmuje przychodów z tytułu odsprzedaży mediów, ich rozliczenia oraz pozostałych przychodów Zakładu, w tym dotacji przedmiotowej.

** w ramach kalkulacji kosztów ujęto koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego, koszty Właściciela Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych. Nie ujęto pozostałych kosztów Zakładu – kosztów operacyjnych i kosztów finansowych oraz amortyzacji.

*** środki przeznaczone na inwestycje uzależnione będą od ilości sprzedanych mieszkań oraz możliwości finansowych Urzędu Miejskiego.