

**UCHWAŁA NR XXXVII/384/21
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice
na lata 2022-2026**

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 2021 r. poz.1372), w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych;
- 2) lokalu niemieszkalnym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, niebędący samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 3) 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;
- 4) łazience - rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączonymi urządzeniami sanitarno-kąpielowymi;
- 5) centralnym ogrzewaniu - rozumie się przez to energię ciepłą dostarczoną na potrzeby ogrzewania lokalu, zwanym dalej c.o.;
- 6) ciepłej wodzie - należy przez to rozumieć podgrzaną w węźle ciepłowniczym wodę dostarczoną do lokalu na potrzeby najemcy, zwaną dalej c.w.;
- 7) termomodernizacji - należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę efektywności energetycznej budynku, czyli zmniejszenie zapotrzebowania na energię;
- 8) budynku przeznaczonym do rozbiórki - rozumie się przez to budynek o złym stanie technicznym potwierdzonym opinią techniczną lub ekspertyzą wykonaną przez uprawnione osoby, co do którego Prezydent Miasta Pabianic na wniosek Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, wydał decyzję o przeznaczeniu budynku do rozbiórki lub budynek objęty nakazem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 9) samodzielny lokal - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 10) obrzeżach miasta - rozumie się przez to tereny Miasta Pabianice położone poza obszarem ograniczonym przez: ulicę płk. Henryka Świetlickiego, ulicę gen. Zygmunta „Waltera” Janke na odcinku od ulicy Bugaj do ulicy Siennej, ulicę Sienną na odcinku od ulicy gen. Zygmunta „Waltera” Janke 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: ks. 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 marsz. Józefa Piłsudskiego, ulicę Karniszewicką, ulicę 15 Pułku Piechoty „Wilków”, ulicę Wiejską na odcinku od ulicy 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: Jutrzkowskiej i płk. Henryka Świetlickiego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice tworzą budynki będące wyłączną własnością Miasta Pabianice, budynki w których Miasto Pabianice jest jednym ze współwłaścicieli, budynki pozostające w posiadaniu samoistnym, a także lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Pabianice położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice wg stanu na dzień 31.12.2020 r. tworzy 3836 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice wg stanu na dzień 31.12.2020r.

L.p.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Ilość budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Miasta Pabianice	308	1683	57982,98
2.	Ilość budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Miasta Pabianice i osób fizycznych	10	61	2103,61
3.	Ilość budynków mieszkalnych posiadających lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Pabianice usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	208	1807	70215,94
4.	Ilość budynków mieszkalnych będących w posiadaniu samoistnym	44	285	10303,68
	RAZEM	570	3836	140606,21

§ 3. 1. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice będzie ulegać stopniowym zmianom.

2. Należy założyć, że zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Pabianice zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, konieczności rozbiórek budynków z przyczyn: technicznych, ekonomicznych czy losowych oraz ze względu na prowadzone inwestycje miejskie (budowę budynków mieszkalnych).

§ 4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Pabianice w latach 2022-2026 obrazuje poniższa tabela. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Tabela nr 2 Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w kolejnych latach

Lata	Ilość lokali w budynkach do rozbiórki	Ilość lokali sprzedanych	Ilość lokali według stanu na dzień 31 grudnia
2021	25	36	3775
2022	29	45	3701
2023	30	47	3624
2024	25	49	3550
2025	27	50	3473
2026	21	50	3402

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice wykazuje zróżnicowane zużycie, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku, technologii budowy, okresu jego eksploatacji oraz wyposażenia w instalacje. Z poniższego zestawienia wynika, że w dużej mierze budynki są zdekapitalizowane i wymagają nakładów remontowych. Większość budynków znajduje się na obszarze ścisłej lub ograniczonej strefy ochrony konserwatorskiej, a także objętych indywidualną ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków Miasta Pabianice.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice w większości stanowią budynki wybudowane przed rokiem 1945, w tym 42 budynki o konstrukcji drewnianej co stanowi 13% mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice. W latach 1990-2020 wybudowano lub zmodernizowano 4 budynki.

3. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych są to budynki powstałe do 1945 roku oraz po 1960 roku w równej proporcji.

4. Stan lokali według kryteriów ich wyposażenia oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 3 Stan lokali wg kryteriów wyposażenia na dzień 31.12.2020 r.

L.p.	Wyposażenie	Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Pabianice	Lokale stanowiące własność Miasta Pabianice w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych	Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących współwłasność Miasta Pabianice i osób fizycznych	Lokale w budynkach mieszkalnych będących w posiadaniu samoistnym
		Liczba lokali	Liczba lokali	Liczba lokali	Liczba lokali
1.	woda	1536	1771	52	234
2.	kanalizacja	1487	1769	49	229
3.	w.c.	604	1198	18	57
4.	łazienka	404	1015	16	27
5.	gaz	89	976	1	2
6.	c.o. z sieci	76	680	0	0
7.	c.w. z sieci	63	578	0	0
8.	Lokale bez urządzeń wymienionych w poz. 1-7	458	111	8	52

Tabela nr 4 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice wg stanu na dzień 30.06.2021 r.

Budynki	Ilość budynków	% mieszkaniowego zasobu	Ilość lokali	% mieszkaniowego zasobu
o stanie technicznym dobrym	7	1,23	52	1,35
o stanie technicznym dostatecznym	512	89,82	3543	92,36
o stanie technicznym złym	43	7,54	216	5,63
do rozbiórki	8	1,40	25	0,65

Tabela nr 5 Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w kolejnych latach

Budynki	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.	31.12.2026 r.
o stanie technicznym dobrym	7	7	7	7	7
o stanie technicznym dostatecznym	512	512	512	512	512
o stanie technicznym złym	35	31	27	21	16
do rozbiórki	4	4	6	5	8

5. Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające wprowadzanie do budynków instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz wykonanie w lokalach w.c. i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, elektrycznych lub poprzez podłączenie do sieci miejskiej.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych rocznych przeglądach stanu technicznego budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach, wizjach lokalnych oraz zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Priorytetem na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania remontowe i modernizacyjne mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

3. Przy realizacji remontów i modernizacji budynków w pierwszej kolejności będą:

- 1) usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków;
- 2) realizowane decyzje administracyjne wydane przez organy nadzoru budowlanego;
- 3) zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją;
- 4) likwidowane nieefektywne i nieekologiczne źródła ciepła;
- 5) realizowane remonty budynków (remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów, remonty kominów);

6) remonty i modernizacje pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice z podziałem na kolejne lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela. Prace te realizowane będą z uwzględnieniem przyjętych priorytetów stosownie do możliwości finansowych Miasta Pabianice.

5. Nakłady na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w latach 2022-2026 każdorazowo określi uchwała budżetowa na dany rok.

6. Zakres rzeczowy remontów oraz sposób ich finansowania w stosunku do lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach wspólnych, których Miasto Pabianice jest jednym ze współwłaścicieli zostanie ustalony przez członków poszczególnych wspólnot. Obowiązek Miasta Pabianice sprowadzi się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów na podstawie uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 6 Plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

L.p.	Lata	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość bud.	Ilość lok.	Ilość bud.	Ilość lok.	Ilość bud.	Ilość lok.	Ilość bud.	Ilość lok.	Ilość bud.	Ilość lok.
1.	uszczelnianie przewodów kominowych, wymiana stropów, kłamrowanie budynków	54	319	50	311	56	336	44	284	51	302
2.	remonty dachów, klatek schodowych, wymiana źródeł grzewczych, remont lokali	29	203	26	193	29	206	28	213	28	198
3.	wymiana instalacji elektrycznych, gazowych, wod-kan i c.o.	8	47	7	44	7	42	7	45	7	41
4.	modernizacja budynków, docieplenia, wymiana stolarki okiennej	2	12	2	12	2	12	3	19	2	12

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana:

- 1) na rzecz najemców;
- 2) w drodze przetargu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwałę Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 r. 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, wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1145).

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i w formie przetargu na lata 2022-2026 obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 7 Prognoza sprzedaży lokali na lata 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	40	42	44	45	45
Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu	5	5	5	5	5

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice na lata 2022-2026.

2. Mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w latach 2022-2026 są środki pochodzące z najmu lokali mieszkalnych i niemieskalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być dotacje z budżetu Miasta Pabianice oraz inne źródła zewnętrzne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2022-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Pabianice jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 10.1. Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawiono w poniższej tabeli.

2. Wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice w kolejnych latach oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice, zmian wysokości czynszu oraz zaplanowanych remontów, modernizacji i inwestycji.

3. Wysokość kosztów inwestycyjnych na mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice zależy będzie głównie od środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta Pabianice oraz pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

4. Poziom kosztów na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego Miasta Pabianice uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

5. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli.

Tabela nr 8 Wysokość planowanych kosztów w latach 2022-2026 z podziałem na rodzaj poszczególnych kosztów (w tys. zł)

L.p.	Rodzaj	2022	2023	2024	2025	2026
1.	koszty bieżącej eksploatacji	8065	8174	8218	8312	8416
2.	koszty remontów	1829	1838	1847	1857	1867
3.	koszty modernizacji lokali i budynków	760	860	1060	1060	1060
4.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Pabianice jest jednym ze współwłaścicieli	3518	3600	3655	3709	3800
5.	koszty inwestycyjne	650	850	950	950	850
	RAZEM	14822	15322	15730	15888	15993

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11.1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Pabianice w lokalach, których wynajmującym jest Miasto Pabianice ustala Prezydent Miasta Pabianic w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

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

1) Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- 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 30%,
- d) lokal wyposażony w c.o. o 20%,
- 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, w którym usytuowanych jest łącznie z lokalami niemieszkalnymi do 4 lokali o 50%,
- h) lokal położony w budynku, w którym usytuowanych jest łącznie z lokalami niemieszkalnymi do 2 lokali o 100%,
- i) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², który zamieszkuje mniej niż 4 osoby o 40 %.

2) Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

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

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

4. Obniżenie bazowej 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 fakt uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

7. Zasad określonych w § 11 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 § 11 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.

§ 12. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice wynosi 50% stawki najniższego czynszu.

§ 13. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice wynosi 50% stawki najniższego czynszu.

§ 14. 1. Prawo do zastosowania obniżki czynszu przysługuje na wniosek osób określonych w § 17 ust. 1 uchwały nr XXXI/333/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 18 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 1546), jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym zgodnie z ust. 2.

2. Ustala się obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów na lata 2022-2026:

w gospodarstwie jednoosobowym	poniżej 40% najniższej emerytury	20%
	od 75% do 40% najniższej emerytury	10%
w gospodarstwie wieloosobowym	poniżej 30% najniższej emerytury	20%
	od 50% do 30% najniższej emerytury	10%

3. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11).

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. W latach 2022-2026 nie przewiduje się konieczności zamian lokali związanych z kapitalnymi remontami budynków.

2. Planowane prace związane z bieżącymi remontami i modernizacją wymagać będą jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

§ 16. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice powinno się podejmować następujące działania:

- 1) inicjowanie zamiany lokali, tak aby lokatorzy zajmowali lokale odpowiednie do swoich potrzeb i możliwości finansowych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 3) skuteczne egzekwowanie należności wymienionych w pkt 2, w tym poprzez zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia lub odpracowywania długu;
- 4) wypowiedzanie umów lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu;
- 5) wypowiedzanie umów lokatorom, którzy nie zamieszkują w lokalach powyżej roku;
- 6) stopniowe likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem poprzez:
 - a) połączenie dotychczas wspólnych lokali w jeden samodzielny lokal mieszkalny,
 - b) przyłączenie do lokali sąsiednich,
 - c) podział na lokale samodzielne;
- 7) kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe;
- 8) wypowiedzanie umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny:
 - a) lokatorom w lokalach przeznaczonych do sprzedaży jeżeli zaoferowano im wcześniej nabycie wynajmowanego przez nich lokalu, a nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
 - b) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży;
- 9) tworzenie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 10) zabezpieczenie corocznie w budżecie Miasta Pabianice środków finansowych na remont lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice;

- 11) przeznaczanie środków finansowych w wysokości 20% z każdej sprzedanej nieruchomości stanowiącej mieszkaniowy zasób Miasta Pabianice na remonty, modernizacje i inwestycje w mieszkaniowym zasobie Miasta Pabianice.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Krzysztof Rąkowski