

UCHWAŁA Nr LXVII/562/06
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Pabianicach na lata 2007 - 2011

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

Rada Miejska w Pabianicach

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – rozumie się Gminę Miejską w Pabianicach;
- 2) 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;
- 3) łazience - rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarno-kąpielowych;
- 4) centralnym ogrzewaniu - rozumie się ogrzewanie dostarczoną i wykorzystywaną przez lokatora energię cieplną, zwane dalej c.o.;
- 5) budynku przeznaczonym do rozbiórki - rozumie się budynek zakwalifikowany decyzją nadzoru budowlanego do rozbiórki;
- 6) 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 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.

- 7) 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 w roku 2006 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	4,5	39	-	-	-
wybudowane po 1950 r.	28	3,3	28	-	-	-
wybudowane do 1950 r.	56	6,5	-	56	-	-
przedwojenne murowane - stropy drewniane	632	73,5	-	569	63	-
przedwojenne drewniane	105	12,2	-	-	66	39
r a z e m	860	100,0	67	625	129	39
			7,8 %	72,7%	15,0%	4,5%

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

przedstawia się następująco:

Ilość budynków	31.12.2007 r.	31.12.2008 r.	31.12.2009 r.	31.12.2010 r.	31.12.2011 r.
wybudowanych po 01.01.1961 r. w tym:	39	39	39	39	39
o stanie technicznym dobrym	39	39	39	39	39
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
wybudowanych po 1950 r. w tym:	28	28	28	28	28
o stanie technicznym dobrym	28	28	28	28	28
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
wybudowanych do 1950 r. w tym:	56	56	56	56	56
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	56	56	56	56	56
o stanie technicznym złym	-	-	-	-	-
przedwojennych murowanych - stropy drewniane w tym:	632	632	632	632	632
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	569	568	568	567	567
o stanie technicznym złym	63	64	64	65	65
przedwojennych drewnianych w tym:	101	98	94	89	84
o stanie technicznym dobrym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym dostatecznym	-	-	-	-	-
o stanie technicznym złym	66	66	66	66	66
budynki do rozbiórki	35	32	28	23	18

§ 4. Rozbiórki budynków drewnianych powinny być dokonane następująco:

- 1) w roku 2007 - 4 budynki;
- 2) w roku 2008 - 3 budynki;
- 3) w roku 2009 - 4 budynki;
- 4) w roku 2010 - 5 budynków;
- 5) w roku 2011 - 5 budynków.

§ 5. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 01.01.2006 r. przedstawia się następująco:

- 1) lokale mieszkalne stanowiące własność gminy - 4.711;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, będące w zarządzie ZGM - 555.

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

Lata	Ilość sprzedanych lokali	Ilość lokali w budynkach do rozbioru	Ilość lokali według stanu na 31 grudnia	
			ogółem	w tym lokale socjalne
2007 r.	33	24	5.209	10
2008 r.	35	18	5.156	20
2009 r.	36	24	5.096	30
2010 r.	36	30	5.030	40
2011 r.	38	30	4.962	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 2007 - 2011 (w tys. zł.) kształtuje się na poziomie 15.588,00, w tym:

- 1) remonty bieżące budynków: 11.547,00;
- 2) przeglądy wynikające z ustawy Prawo Budowlane: 1.279,00;
- 3) remont kapitalny budynków, wydatki inwestycyjne: 2.762,00;

§ 8. W latach 2007 - 2011 zakres robót przedstawia się następująco:

w tys. zł.

Rok	Remonty bieżące budynków	Przeglądy wynikające z ust. Prawo Budowlane	Remonty kapitalne budynków, wydatki inwestycyjne	Razem
2007	2.210,00	215,00	486,00	2.911,00
2008	2.265,00	222,00	486,00	2.973,00
2009	2.311,00	231,00	641,00	3.183,00
2010	2.357,00	238,00	546,00	3.141,00
2011	2.404,00	373,00	603,00	3.380,00
Razem	11.547,00	1.279,00	2.762,00	15.588,00

§ 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 do niniejszej uchwały.

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 trwały zarząd, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 9 listopada 2004 r. Nr 301, poz. 2502).

2. Planuje się wartość sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w kolejnych latach następująco:

- 1) w roku 2007 – 1.320.000 zł. – 33 lokale;
- 2) w roku 2008 – 1.417.000 zł. – 35 lokali;
- 3) w roku 2009 – 1.476.000 zł. – 36 lokali;
- 4) w roku 2010 – 1.494.000 zł. – 36 lokali;
- 5) w roku 2011 – 1.596.000 zł. – 38 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 środki pochodzące z najmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

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 stawki 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:
- 1) podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:
 - a) w.c. o 30%,
 - b) łazienkę o 20%,
 - c) c.o. o 10%,
 - d) gaz przewodowy o 20%,
 - e) za w.c. i łazienkę w odrębnych pomieszczeniach o 20%,
 - 2) podwyższeniu za lokal położony w budynku oddanym do użytku po 31.12.1997 r. i stanowiącym zasób mieszkaniowy gminy 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 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 § 13 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 wodociągowe, przez okres 3 lat od chwili dokonania tych ulepszeń stosuje się stawkę czynszu wyliczoną zgodnie z § 13 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 § 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. 1. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, poczynając od 1 stycznia każdego roku.

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

3. Podstawą do ustalenia stawki bazowej na 2007 rok, według zasad określonych w ust. 1 i 2, jest kwota zł. 1,76.

4. 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.

§ 16. 1. Osobom określonym w § 13¹ ust. 1 uchwały nr LI/548/01 Rady Miasta Pabianic z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 33, poz. 932, z późniejszymi zmianami) 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 stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

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

4. Po dokonaniu niezbędnej analizy złożonych wniosków i załączonych do nich dokumentów Prezydent Miasta Pabianic po stwierdzeniu okoliczności uzasadniających lub nieuzasadniających zastosowanie obniżek czynszów, o których mowa w ust. 1, zawiadamia najemcę o zastosowaniu lub nie zastosowaniu określonych obniżek.

5. W przypadku obowiązku zwrotu przez najemcę nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu w wysokości określonej w art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ponowne wystąpienie o obniżkę czynszu będzie mogło mieć miejsce po zwrocie nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział 8.

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

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

- 1) w roku 2007 - 5 lokali;
- 2) w roku 2008 - 6 lokali;
- 3) w roku 2009 - 5 lokali;
- 4) w roku 2010 - 7 lokali;
- 5) w roku 2011 - 8 lokali.

§ 18. 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.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic i dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007 roku.