

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2008 – 2014**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2008 – 2014 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
- 1/ utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
  - 2/ zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Miasto Zgierz, zwaną dalej „Gminą”,
  - 3/ tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2.1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2008 -2014.

2. Program zakresem swoim obejmuje:
- 1/ prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy,
  - 2/ analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
  - 3/ planowaną sprzedaż lokali,
  - 4/ zasady polityki czynszowej,
  - 5/ sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
  - 6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
  - 7/ wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
  - 8/ opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2008 -2014**

- § 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 1 stycznia 2008r., tworzą:
- 1/ budynki Gminy – 275 budynków,
  - 2/ budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy – 76 budynków,
  - 3/ budynki prywatne w zarządzie Gminy – 40 budynków.

2. Budynki mieszkalne z uwagi na wiek, podzielić można na 3 grupy:
- 1/ wybudowane przed 1919 r. - 209 budynków, co stanowi 53,45 % zasobów,
  - 2/ wybudowane w latach 1919 – 1945 – 97 budynków, co stanowi 24,81 % zasobów
  - 3/ wybudowane po 1945 r. - 85 budynków, co stanowi 21,74 % zasobów.

3. Z ogólnej liczby 391 budynków, 55 to budynki zabytkowe ( II poł. XIX w. i I poł. XX w.), w tym:
- 1/ murowane - 14 budynków,
  - 2/ drewniane - 41 budynków,
  - 3/ rejestr zabytków - 15 budynków,
  - 4/ ewidencja zabytków – 40 budynków.

§ 4. Według stanu na dzień 1 stycznia 2008r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 3.069 lokali mieszkalnych, o powierzchni 120.114,82 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1/ lokale socjalne – 1.460 lokali, o powierzchni 46.494,91 m<sup>2</sup>,
- 2/ pozostałe lokale – 1.609 lokali, o powierzchni 73.619,91 m<sup>2</sup>.

§ 5.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 1 stycznia 2008r. przedstawia się następująco:

Kryterium podziału budynków	Budynki		
	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
Wybudowane przed 1919r.	42	127	40
Wybudowane w latach 1919 -1945	33	47	17
Wybudowane po 1945r.	76	7	2

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 1/ wiek budynku,
- 2/ rodzaj zabudowy,
- 3/ rodzaj konstrukcji budynku,
- 4/ rodzaj i stan pokrycia dachowego,
- 5/ sposób podpiwniczenia i izolacji budynku,
- 6/ warunki gruntowe,
- 7/ sposób utrzymania budynku,
- 8/ sposób użytkowania przez mieszkańców.

3. Jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, a wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
4. Mieszkaniowy zasób Gminy ocenia się jako:
  - 1/ stary,
  - 2/ o złym stanie technicznym (15 % budynków),
  - 3/ z dużą ilością budynków zabytkowych (55 budynków), których remonty są kilka razy droższe od remontów innych budynków.
5. Budynkami o dobrym stanie technicznym są budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej połowa środków na ich utrzymanie, to środki wnoszone przez właścicieli lokali wyodrębnionych.
6. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne, według stanu na dzień 1 stycznia 2008r. przedstawia się następująco:
  - 1/ budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazową i wodno – kanalizacyjną - **26** budynków,
  - 2/ budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wodno – kanalizacyjną – **23** budynki,
  - 3/ budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną, w tym 1 lokalna – **20** budynków,
  - 4/ budynki wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną - **256** budynków
  - 5/ budynki wyposażone w instalację wodociągową - **11** budynków,
  - 6/ budynki wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania i wodociągową, bez instalacji kanalizacyjnej – **1** budynek,
  - 7/ budynki wyposażone w instalacje: wodno – kanalizacyjną i gazową - **5** budynków,
  - 8/ budynki wyposażone w instalacje: wodociągową i gazową bez instalacji kanalizacyjnej – **4** budynki,
  - 9/ budynki bez urządzeń – **45** budynków.
7. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne ocenia się jako niewystarczające – 65 % budynków posiada wyłącznie instalacje wodno - kanalizacyjne, a 45 budynków ( 11 % zasobów ) pozbawionych jest jakichkolwiek instalacji. Jedyną grupą zasobów o najwyższym standardzie technicznym są budynki wspólnot mieszkaniowych.

§ 6.1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2008 - 2014 odzwierciedla poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali do sprzedania	Ilość lokali w budynkach do rozbiórki	Ilość lokali Gminy		
			Ogółem	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
2008	70	0	2.999	1.460	1.539
2009	65	3	2.931	1.457	1.474
2010	60	22	2.849	1.435	1.414
2011	60	29	2.760	1.406	1.354
2012	60	23	2.677	1.383	1.294
2013	60	41	2.576	1.342	1.234
2014	60	27	2.489	1.315	1.174

2. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych nie uwzględnia przyrostu liczby lokali uzyskanych w ramach planowanej adaptacji istniejących obiektów budowlanych na cele mieszkaniowe, zgodnie z założeniami Wieloletnich Programów Inwestycyjnych Miasta Zgierza. Obecny brak dokumentacji (wykonanie zaplanowane na 2009r.) oraz niemożność dokładnego określenia czasu realizacji inwestycji uniemożliwia ustalenie ilości pozyskanych lokali i terminu ich oddania w najem.
3. W latach 2008 – 2014 planowana jest rozbiórka lub wyłączenie z użytkowania 22 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu nieopłacalności remontu, uzasadnionej ich złym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w instalacje.
4. Planowana jest rozbiórka następujących budynków: przy ul. Bazylijskiej Nr 19 (prawa oficyna), przy ul. Księdza Szczepana Rembowskiego Nr 2 (prawa oficyna) i Nr 33, przy ul. Długiej Nr 22 (budynek frontowy) i Nr 24 (prawa oficyna), przy ul. Gabriela Narutowicza Nr 4, Nr 33 i Nr 35, przy ul. Łęczyckiej Nr 13 (budynek frontowy), Nr 18 (budynek frontowy), Nr 28 A, Nr 14 i Nr 16, przy ul. Łódzkiej Nr 19, przy ul. Gołębiej Nr 10, przy ul. Henryka Dąbrowskiego Nr 7 i Nr 9, przy ul. 1 Maja Nr 29 i Nr 44, przy ul. 3 Maja Nr 21, przy ul. Andrzeja Struga Nr 5 i przy ul. Księdza Jerzego Popiełuszki Nr 7.
5. Planowane rozbiórki budynków stanowiących własność Gminy w latach

2008 – 2014 przedstawiają się następująco:

- 1/ 2008 r. - nie planuje się rozbiórek,
- 2/ 2009 r. - 3 budynki,
- 3/ 2010 r. - 3 budynki,
- 4/ 2011 r. - 4 budynki,
- 5/ 2012 r. - 4 budynki,
- 6/ 2013 r. - 4 budynki,
- 7/ 2014 r. - 4 budynki.

§ 7.1. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2008 – 2014 przedstawia się następująco:

Ilość budynków	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Wybudowane przed 1919r., w tym:</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>204</b>	<b>200</b>	<b>196</b>	<b>192</b>	<b>189</b>
1. w dobrym stanie technicznym	44	46	50	55	59	62	64
2. w dostatecznym stanie technicznym	127	127	125	123	122	120	120
3. w złym stanie technicznym	38	34	29	22	15	10	5
<b>Wybudowane w latach 1919-1945, w tym:</b>	<b>97</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>95</b>
1. w dobrym stanie technicznym	36	38	40	42	46	50	54
2. w dostatecznym stanie technicznym	47	46	45	45	43	40	38
3. w złym stanie technicznym	14	12	11	9	7	6	3
<b>Wybudowane po 1945r., w tym:</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
1. w dobrym stanie technicznym	76	76	76	76	76	77	80
2. w dostatecznym stanie technicznym	7	7	7	7	7	6	4
3. w złym stanie technicznym	2	2	2	2	2	2	1

2. Realizacja planowanych rozbiórek i sukcesywne remontowanie istniejącej substancji mieszkaniowej przyczyni się do znacznej poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami, w okresie objętym Programem liczba budynków w złym stanie technicznym z 59 obiektów w 2008 r. powinna się zmniejszyć do 9 na koniec 2014r.

3. Prognoza wyposażenia budynków w instalacje techniczne w latach 2008 – 2014 przedstawia się następująco:

Ilość budynków	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
z wyposażeniem w instalacje: c.o., c.w.u.,gaz, wod-kan	29	31	35	41	48	48	61
z wyposażeniem w instalacje: c.o., c.w.u., wod-kan	20	18	20	18	15	16	10
z wyposażeniem w instalacje: c.o., gaz, wod-kan	20	20	16	12	8	8	1
z wyposażeniem w instalację wod-kan	256	260	262	266	271	274	278
z wyposażeniem w instalację wodociągową	11	11	11	9	9	5	0
z wyposażeniem w instalacje: c.o. i wodociągową, bez instalacji kanalizacyjnej	1	1	1	1	1	1	1
z wyposażeniem w instalacje: wod-kan i gaz	5	5	5	5	5	5	5
z wyposażeniem w instalacje: wodociągową i gaz, bez instalacji kanalizacyjnej	4	4	4	4	4	4	4
Bez urządzeń	45	38	31	25	16	12	9

4. Zabezpieczenie w budżecie Gminy przyjętych w Programie środków finansowych na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwoli na podniesienie standardu budynków i lokali, między innymi w zakresie wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.

### Rozdział III Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

§ 8.1. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2008 – 2014 przedstawia się następująco:

Rodzaj robót	j.m.	Ilość	Wartość szacunkowa w tys. zł
Remont dachów	m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup> ok. 90 bud.	7.280
Wymiana stolarki	m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup> ok. 1000 lokali	5.700
Przemurowanie kominów	m <sup>3</sup>	600	615
Remont elewacji	m <sup>2</sup>	8000	1.310
Remont klatek schodowych	m <sup>2</sup>	7000	590
Remont instalacji wewnętrznych	lokal	400	960
Remont bram, ogrodzeń	posesja	25	150
Termomodernizacja budynków	m <sup>2</sup> pow. użyt.	1500	670
Wykonanie instalacji wewnętrznych	lokal	350	835
Inne roboty	-	-	2.950

2. Znaczny stopień dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych wskazuje na potrzebę przeznaczenia na remonty poważnych środków finansowych i utrzymania takiej polityki remontowej przez najbliższe lata. Potrzeby remontowe i modernizacyjne będą realizowane w ramach środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na te cele.

3. Plan rzeczowy i finansowy remontów i modernizacji w latach 2008 - 2014 przedstawia się następująco:

Rodzaj robót	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
--------------	------	------	------	------	------	------	------

	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Remont dachów	630	700	800	950	1200	1400	1600
Wymiana stolarki	500	780	820	820	850	930	1000
Przemurowanie i uszczelnienie kominów	45	60	80	90	100	120	120
Remont elewacji	145	160	175	210	180	200	240
Remont klatek schodowych	65	65	80	100	80	100	100
Remont instalacji wewnętrznych	80	90	100	110	150	200	230
Remont bram, ogrodzeń	15	25	20	20	20	25	25
Termomoderniz. budynków komunalnych	0	50	100	100	100	120	200
Wykonanie instalacji wewnętrznych	70	70	95	100	150	150	200
Inne roboty	150	250	350	400	450	600	750

4. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przemurowanie i uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków. Zaplanowano również sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie klatek schodowych.
5. W zakresie standardu lokali realizowane będą przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w niepogorszonej technicznie i wpłynąć na poprawę



warunków mieszkaniowych.

6. Przewiduje się również podjęcie działań termomodernizacyjnych budynków gminnych, polegających na dociepleniu przegród zewnętrznych i przyłączeniu budynków do miejskiej sieci ciepłej. Planowane termomodernizacje budynków stanowiących własność Gminy przedstawia poniższa tabela:

2008/2009	1 bud. - przy ul. Długiej 69 – podłączenie do miejskiej sieci c.o. i ocieplenie
2009/2010	4 bud. - przy ul. Szczawińskiej 10/12 – lokalne c.o. i ocieplenie
2010/2011	8 bud. - przy ul. Długiej 13 i ul. Dąbrowskiego 4 – lokalne c.o. i ocieplenie
2011/2012	2 bud. - przy ul. Dąbrowskiego 6/8 – c.o. i ocieplenie
2012/2013	2 bud. - przy ul. 3 Maja 54 i 56 – lokalne c.o. i ocieplenie
2013/2014	2 bud. - przy ul. Dąbrowskiego 35 i 37 – lokalne c.o. i ocieplenie

## Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

§ 9.1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określają przepisy:

- 1/ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
- 3/ uchwały Nr XIII/104/91 Rady Miasta Zgierza z dnia 12 września 1991r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych oraz garaży,
- 4/ uchwały Nr 94/93 Zarządu Miasta Zgierza z dnia 20 października 1993r. w sprawie zbycia mienia komunalnego,
- 5/ uchwały Nr 46/95 Zarządu Miasta Zgierza z dnia 24 maja 1995r. w sprawie zbycia lokali mieszkalnych,
- 6/ uchwały Nr 93/96 Zarządu Miasta Zgierza z dnia 30 października 1996r. w sprawie zbycia mienia komunalnego,
- 7/ uchwały Nr IV/37/98 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 1998r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty przez Zarząd Miasta Zgierza przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 8/ uchwały Nr 119/98/III Zarządu Miasta Zgierza z dnia 30 grudnia 1998r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych na rzecz dotychczasowych najemców oraz udzielania bonifikat przy sprzedaży.

2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu na podstawie uchwały Nr 88/95 Zarządu Miasta Zgierza z dnia 4 października 1995r. w sprawie zbycia mienia komunalnego, w oparciu o przepisy

powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:
  - 1/ racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
  - 2/ prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
  - 3/ pozyskiwanie środków ze sprzedaży lokali na rzecz mieszkalnictwa.
4. Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy w latach 2008 – 2014 przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali wykupionych	Wpływy ze sprzedaży w zł
2008	70	2.000.000
2009	65	1.700.000
2010	60	1.500.000
2011	60	1.500.000
2012	60	1.500.000
2013	60	1.500.000
2014	60	1.500.000

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej

- § 10.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i w.c.
  3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego

10 m<sup>2</sup>, przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale mieszkalne,
- 2/ za lokale socjalne.

§ 12. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- 1/ położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- 2/ położenia lokalu w budynku,
- 3/ wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4/ ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 14.1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Prezydenta Miasta Zgierza z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:

1/ podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w :

- a/ centralne ogrzewanie o 15 %,
- b/ ciepłą wodę użytkową o 10 %,
- c/ gaz przewodowy o 10 % ,

2/ podwyższeniu dla lokalu w budynku po termomodernizacji o 15 %,

3/ obniżeniu z powodu:

- a/ nieatrakcyjnego usytuowania lokalu o 10 %,
- b/ niekorzystnego usytuowania budynku o 10 %,
- c/ położenia budynku w strefie peryferyjnej o 10 %,
- d/ złego stanu technicznego budynku o 10 %.

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

4. Obniżenie stawki czynszu ustalonego z uwzględnieniem czynników podwyższających, określonych w ust. 2 pkt 1 i 2 następuje z tytułu nie więcej niż dwóch czynników wymienionych w ust. 2 pkt 3.

§ 15. Przepisów § 14 nie stosuje się do lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawanych w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu – konkurs ofert, którego przedmiotem będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

§ 16. 1. Ustalona stawka czynszu za lokal socjalny, określona w § 13 może ulec obniżeniu z powodu:

- 1/ braku w lokalu w.c. o 10 %,
- 2/ braku w lokalu urządzeń wodociągowych o 30 %,
- 3/ nieatrakcyjnego usytuowania lokalu o 5 %,
- 4/ niekorzystnego usytuowania budynku o 5 %
- 5/ położenia budynku w strefie peryferyjnej o 5 %,
- 6/ złego stanu technicznego budynku o 5 %.

2. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu za lokal socjalny podlegają sumowaniu, przy czym maksymalna obniżka nie może przekroczyć 50 % określonej w § 13 stawki.

§ 17.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć 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 używania. 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.

2. 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 zaliczyć 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.

§18.1. Ustala się następujące strefy zlokalizowania budynków na terenie Gminy:

- 1/ strefa śródmiejska, która przebiega wzdłuż torów PKP od stacji Zgierz - Północ w kierunku wschodnim do ulicy Kazimierza Pułaskiego, ulicą Kazimierza Pułaskiego do ulicy Jana Śniechowskiego, ulicą Jana Śniechowskiego do ulicy Konstancyńskiej, ulicą Konstancyńską do rzeki Bzury, wzdłuż koryta rzeki Bzury do ulicy Miroszewskiej i ulicą Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego do ulicy Żytniej, ulicą Żytnią do ulicy Cegielnianej, ulicą Cegielnianą do ulicy Jedlickiej, ulicą Jedlicką w kierunku stacji PKP Zgierz – Północ,

2/ strefa peryferyjna, która obejmuje pozostały teren miasta Zgierza nie objęty strefą śródmiejską.

2. Budynek zlokalizowany przy zbiegu ulic należących do różnych stref, zalicza się do tej strefy, dla której stawki czynszu są niższe.

§ 19. Położenie budynku określa się następująco:

1/ położenie korzystne,

2/ położenie niekorzystne – dotyczy budynków położonych w posesjach o zabudowie zwartej (podwórka – studnie).

§ 20. Położenie lokalu w budynku określa się następująco:

1/ położenie atrakcyjne,

2/ położenie nieatrakcyjne – dotyczy lokali o słabym nasłonecznieniu, z oknami w pokojach od strony północnej.

§ 21. Stan techniczny budynku określa się następująco:

1/ dobry,

2/ zły – dotyczy budynków przewidzianych do rozbiórki lub remontu kapitalnego, umieszczonych w wykazie ustalonym przez Prezydenta Miasta Zgierza.

§ 22.1. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, zawsze od 1 czerwca danego roku, za wyjątkiem roku 2008, w którym podwyżka czynszu nastąpi od 1 listopada.

2. Planuje się coroczny wzrost stawek czynszu o nie mniej niż 5 % i nie więcej niż 10 %, przy czym podstawą podwyżki będzie dotychczasowa stawka bazowa określona w § 14 ust. 1, ustalona dla roku poprzedzającego rok, w którym następuje podwyżka.

3. Wzrost czynszu od 1 listopada 2008 roku nastąpi o 10 %, a podstawą do ustalenia stawki bazowej jest kwota 2,84 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

4. W umowach najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawartych po dniu wejścia w życie uchwały, dla ustalenia czynszu stosuje się zasady zawarte w niniejszej uchwale.

## Rozdział VI

### Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

- § 23.1. W zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Gminy istnieje rozdzielenie funkcji zarządcy i administratora. Gmina zarządza swoim zasobem poprzez struktury Urzędu Miasta Zgierza.
2. Administrowanie powierza się licencjonowanemu podmiotowi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
  3. W latach 2008 – 2014 taki sposób zarządzania lokalami i budynkami będzie nadal stosowany.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- § 24.1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2/ wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,
  - 3/ środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1/ fundusze Unii Europejskiej,
  - 2/ kredyty komercyjne,
  - 3/ inne źródła finansowania.

## Rozdział VIII

### Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów w tym wydatków inwestycyjnych

- § 25.1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:
- 1/ wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
  - 2/ opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą i inne urządzenia,

- 3/ ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4/ wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5/ opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 6/ wydatki na utrzymanie zieleni,
- 7/ wynagrodzenie za administrowanie.

2. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych w latach 2008 – 2014 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tys. zł						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami komunalnymi ogółem</b> w tym:	<b>3.452</b>	<b>4.250</b>	<b>4.825</b>	<b>5.262</b>	<b>5.700</b>	<b>6.570</b>	<b>7.396</b>
1. koszty bieżącej eksploatacji	1.752	2.000	2.205	2.362	2.420	2.725	2.931
2. koszty remontów i modernizacji	1.700	2.250	2.620	2.900	3.280	3.845	4.465

3. 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.

4. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2008 – 2014 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tys. zł						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi ogółem</b> w tym:	<b>2.716</b>	<b>2.755</b>	<b>2.795</b>	<b>2.872</b>	<b>2.944</b>	<b>3.038</b>	<b>3.166</b>
1. zaliczka na koszty zarządu	997	1.002	1.027	1.057	1.070	1.094	1.120
2. wpłaty na fundusz remontowy	1.719	1.753	1.768	1.815	1.874	1.944	2.046

5. Plan wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2008 – 2014 określają Wieloletnie Programy Inwestycyjne Miasta Zgierza, wprowadzone uchwałą Nr XIII/109/2007 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 września 2007r., które zakładają modernizację i rewitalizację istniejącego zasobu oraz budowę nowych mieszkań. Uchwała Nr XVI/133/2007 Rady Miasta Zgierza z dnia 19 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Zgierza na 2008r., w załączniku Nr 5 zawiera wykaz wydatków na realizację Wieloletnich Programów Inwestycyjnych w latach 2008 – 2010. W ramach osiągnięcia celu poprawy warunków mieszkaniowych, planowana jest renowacja i adaptacja powojennych budynków przy ul. Piątkowskiej Nr 83 A i Nr 83N oraz przemysłowych budynków przy ul. Sokołowskiej na budownictwo mieszkaniowe. Celem realizacji nałożonych na Gminę przepisami prawa obowiązków w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb mieszkańców, konieczne jest opracowanie stosownego programu budowy mieszkań socjalnych.

## Rozdział IX

### Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 26. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podjęte zostaną następujące działania:

1/ intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym),



- jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- 2/ dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
  - 3/ uporządkowanie spraw związanych z zarządzaniem budynkami prywatnymi na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe i pozostających w tzw. administracji zleconej,
  - 4/ zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania.