

**UCHWAŁA NR XLI/514/13**  
**RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**  
z dnia 24 października 2013 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola  
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645), 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2014-2018, zgodnie z brzmieniem załącznika do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXIX/317/08 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2009–2013.

**§ 3. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z mocą od dnia 1 stycznia 2014 r.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Przewodniczący Rady Miasta  
Zduńska Wola

**Artur Stępień**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2014-2018**

### **Rozdział 1.**

#### **Wstęp**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2014-2018, zwany dalej „Programem”, to ogólna koncepcja działania, której realizacja zapewni Miastu Zduńska Wola, zwanemu dalej „Miastem”, wypełnianie w latach 2014-2018 obowiązków w zakresie gospodarowania tym zasobem. Zadania własne Miasta w zakresie mieszkalnictwa określone zostały w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, zgodnie z którą tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Miasta. Wykonując zadania z tego zakresu, Miasto wykorzystuje mieszkaniowy zasób Miasta, zwany dalej „mieszkaniowym zasobem”, lub w inny sposób. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji zadania związanego z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ocenie członków wspólnoty, powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez Miasto. Potrzeby mieszkaniowe należą do zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację planów związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, realizacją zamierzeń zawodowych. Lokal mieszkalny jest dobrem pierwszej potrzeby i jednocześnie jednym z dóbr najdroższych, co sprawia, że jest dobrem, dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalnym. Ograniczone możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych we własnym zakresie, poprzez budowę czy zakup lokalu, stawiają Miasto przed ogromnym wyzwaniem posiadania zasobu mieszkaniowego oraz dysponowania tym zasobem w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Podkreślenia wymaga, że zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) wszyscy mieszkańcy Miasta tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisów ustawy wynika, że Miasto zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwanymi dalej „lokalami”. Działania w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 561 ze zm.). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celem Programu jest usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2014-2018. Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

### **Rozdział 2.**

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

Według stanu na 30 czerwca 2013 r., w skład mieszkaniowego zasobu wchodzi 1810 lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub zarządzanych w trybie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, zwanych dalej „budynkami komunalnymi” oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zwanych dalej

„wspólnotami mieszkaniowymi”. Posiadane lokale nie w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Miasta. Biorąc pod uwagę duży stopień niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta oraz sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali (poprzez ich sprzedaż, wyłączenia lokali z użytkowania ze względu na zły stan techniczny lokalu lub budynku) w latach objętych Programem, należy dążyć do posiadania mieszkaniowego zasobu na poziomie umożliwiającym Miastu realizację obowiązków określonych w ustawie w zakresie zapewniania lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta osiągających niskie dochody. Dla potrzeb określenia minimalnego poziomu lokali, jakie Miasto powinno posiadać celem realizacji obowiązków ustawowych, o których mowa wyżej, zestawione zostały w tabeli nr 1 zgłoszone potrzeby mieszkaniowe oraz zwalniane lokale w okresie ostatnich 5 lat.

Tabela nr 1. Zestawienie potrzeb mieszkaniowych oraz wolnych lokali w latach 2009-2013

Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Liczba wyroków sądowych oczekujących na realizację do lokalu socjalnego	67	51	50	40	44
Liczba oczekujących na realizację wyroków sądowych, które uprawomocniły się przed 12 listopada 1994 r.	67	67	67	67	66
Liczba wniosków komornika o zapewnienie pomieszczenia tymczasowego	3	0	0	7	1
Liczba najemców oczekujących na przekwaterowanie do lokalu zamiennego	8	8	19	35	5
Liczba złożonych wniosków o oddanie w najem lokalu	148	145	143	144	276
Liczba lokali zwolnionych do ponownego zasiedlenia	55	46	44	52	42
Liczba nowych lokali	0	0	48	0	0
Liczba osób oczekujących na oddanie w najem lokalu socjalnego lub na czas nieoznaczony w ramach realizacji list	43	45	57	36	39

Analiza danych zawartych w tabeli nr 1 wskazuje na deficyt lokali w stosunku do liczby gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, co wskazuje, że zasadnym jest podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia niedoboru lokali. Liczba osób ubiegających się o oddanie w najem lokali pozostaje od lat na zbliżonym wysokim poziomie, przy czym w roku 2013 zauważalny jest wzrost liczby wniosków, co było spowodowane tworzeniem w tym roku listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem na czas nieoznaczony lokali w budynkach przy Placu Wolności 9 i Placu Wolności 9A czyli w budynkach przebudowanych w ramach realizacji inwestycji pn. „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola”.

Wśród wnioskodawców, wiele jest osób niepełnosprawnych, schorowanych, niezaradnych życiowo, matek samotnie wychowujących dzieci oraz osób bezdomnych. Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Centrum Opieki Socjalnej w Zduńskiej Woli wynika, że pomocą społeczną, według stanu na 30 czerwca 2013 r., objętych było 46 osób z tytułu bezdomności w tym 30 skierowanych zostało do schroniska dla bezdomnych. Celowe i konieczne jest zatem pozyskiwanie nowych lokali w tym lokali socjalnych, poprzez budowę budynków oraz zmianę sposobu użytkowania mało atrakcyjnych lokali użytkowych na lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Planowane, stosownie do realizacji najpilniejszych potrzeb, zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu

Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba lokali ogółem	1810	1795	1780	1815	1800	1785
Liczba lokali socjalnych	120	125	130	160	165	170
Liczba pomieszczeń tymczasowych	7	9	11	12	13	14

Planowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada:

- 1) coroczny ubytek 15 lokali ze względu na ich sprzedaż oraz wyłączenia z użytkowania;

2) uzupełnienie deficytu lokali poprzez budowę w 2016 r. budynku z 50 lokalami w tym 30 lokalami socjalnymi.

Wydzielanie i aktualizowanie zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych dokonywane będzie przez Prezydenta Miasta w drodze zarządzenia z podaniem danych do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola. Z mieszkaniowego zasobu wydzielony może zostać przez Prezydenta Miasta na czas nieoznaczony jeden lokal w starym zasobie mieszkaniowym z przeznaczeniem na mieszkanie treningowe, które służyć będzie usamodzielnianiu się osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), zwanego dalej „Prawem budowlanym”, obowiązkiem każdego właściciela i zarządcy budynku jest utrzymywanie i użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie obiektu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Zakresem obowiązków zarządcy lub właściciela objęty jest również wymóg zapewnienia bezpiecznego użytkowania, w razie wystąpienia czynników zewnętrznych działających na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku którego następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, które może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Chodzi tu o takie zdarzenia jak np. wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, śnieg czy silne wiatry. Niedopełnienie tych obowiązków może narazić właściciela i zarządcę nieruchomości na odpowiedzialność cywilną oraz karną. Ustawodawca nie definiuje określenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, ale zgodnie z orzecznictwem, stan taki jest następstwem nadmiernego zużycia technicznego obiektu, wynikiem zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania albo też jest skutkiem naruszenia przepisów techniczno-budowlanych.

Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu należy zdawać sobie sprawę z tego, że budynki składają się z wielu elementów, które zużywają się w różnym tempie i z różnych przyczyn, wśród których wymienić należy stan wyjściowy elementów obiektu (np. jakość materiałów, wady projektowe, wady wykonawstwa), zmianę norm i warunków technicznych w okresie eksploatacji, okres i warunki eksploatacji, stan środowiska eksploatacji, nakłady na remonty i modernizacje. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w instalacje techniczne przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Wyszczególnienie	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Ogółem lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)
Instalacja wodociągowa	1029	640	1669	92,21
Instalacja kanalizacyjna	1005	640	1645	90,88
W.c.	924	621	1545	85,36
Łazienka	623	566	1189	65,69
Centralne ogrzewanie	105	496	601	33,20
Ciepła woda użytkowa	15	399	414	22,87
Bez urządzeń	140	1	141	7,79

Z analizy danych zawartych w tej tabeli wynika, że standard lokali jest niezadowalający i winien ulegać systematycznej poprawie. W instalację wodociągową wyposażonych jest 92,21% lokali, jednak 24 z nich nie posiadają instalacji kanalizacyjnej. W.c. znajduje się tylko w 85,36% lokali, co oznacza, że lokatorzy 265 lokali korzystają z w.c. poza lokalem. Tylko 33,20% lokali wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania. Ciepła woda użytkowa doprowadzona jest do niespełna 23 % lokali. Bez urządzeń jest 141 lokali, co stanowi prawie 8% ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

W roku 2011, w ramach rządowego Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat powstały w mieszkaniowym zasobie lokale socjalne o wysokim standardzie tj. wyposażone w łazienki

z w.c. oraz centralne ogrzewanie z sieci miejskiej. W latach objętych niniejszym Programem nie planuje się osiągnięcia tego standardu we wszystkich pozostałych lokalach, zwłaszcza, że wyposażenie lokalu powinno być dostosowane do możliwości lokatora w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania lokalu. Z analizy sytuacji materialnej gospodarstw domowych zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta wynika, że wiele spośród tych osób korzysta z pomocy społecznej oraz pomocy w formie dodatku mieszkaniowego. Według stanu na 30 czerwca 2013 r. na 1 151 gospodarstw domowych objętych pomocą społeczną, 388 gospodarstw domowych zamieszkiwało w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. W I półroczu 2013 r. wypłacono 4 578 dodatków mieszkaniowych łącznie na kwotę 862 307,85 zł w tym 2 201 dodatków dla zasobów gminnych na kwotę 431 188,95 zł tj. 50% łącznej kwoty wypłaconych w tym okresie dodatków. W skali roku, na bazie roku 2012, na ogólną kwotę wypłaconych dodatków 1 596 754,63 zł 48,38% wypłacono dla zasobów gminnych. Powyższe wskazuje, że mieszkaniowy zasób jest zajmowany przez wiele gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, która uniemożliwia ponoszenie całkowitych kosztów utrzymania lokali z dochodów uzyskiwanych przez te gospodarstwa domowe. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu jest wypadkową wielu czynników w tym również ograniczonych możliwości finansowych lokatorów. Nie zwalnia to jednak Miasta i wynajmującego, z obowiązków określonych w Prawie budowlanym, w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu we właściwym stanie technicznym. Wykonując ten obowiązek, należy dążyć do tego, aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu utrzymywany był w latach obowiązywania Programu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ze stopniową poprawą wyposażenia poszczególnych lokali w instalacje techniczne. Prognozuje się ponadto ograniczenie zapotrzebowania na dostarczaną do budynków energię cieplną, zmianę wykorzystywanych nośników energii cieplnej na nośniki o mniejszej emisji i efektywniejsze ekonomicznie, usprawnienie przepływu powietrza w lokalach.

### **Rozdział 3.**

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

Mieszkaniowy zasób, jak wynika z tabeli nr 4, stanowią w większości budynki wybudowane w okresie do 1950 r., wykonane w starych technologiach, o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta znajdują się w 215 budynkach wybudowanych do 1950 r., w 33 budynkach wybudowanych w latach 1951-1970, w 27 budynkach wybudowanych w latach 1971-1995 i tylko w jednym budynku powstałym w 2011 r. co oznacza, że przez 15 lat nie został wybudowany żaden budynek z lokalami, które obecnie stanowiłyby mieszkaniowy zasób Miasta.

Na zły stan techniczny budynków składał się przez lata cały szereg przyczyn, a wśród nich zbyt niskie czynsze, uniemożliwiające przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków we właściwym zakresie. Aby zapobiec dalszej dekapitalizacji zasobów konieczna jest racjonalizacja gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, obejmująca odpowiednią politykę czynszowo-windykacyjną zapewniającą stosowanie dodatków mieszkaniowych oraz wykonywanie niezbędnych remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Celem remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu, ze względu na wiek budynków, jest utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, zapewnienie użytkowania budynków, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem oraz utrzymanie właściwego stanu estetycznego budynków wraz z otoczeniem.

Tabela nr 4. Wiek budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

Okres budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	Ogółem budynki z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Udział budynków wybudowanych w danym okresie w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (w %)
do 1950 r.	185	30	215	77,90
od 1951 r. do 1970 r.	1	32	33	11,96
od 1971 r. do 1995 r.	4	23	27	9,78
2011 r.	1	0	1	0,36
razem	191	85	276	100

Dla spełnienia, ciążącego na Mieście obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta, ochrona istniejącej substancji mieszkaniowej nadal jest zadaniem pierwszoplanowym. Obowiązek ochrony budynku oraz lokalu ciąży zarówno na wynajmującym jak i na lokatorze, a podział zadań w zakresie remontów i konserwacji wynika z ustawy. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających lokatorowi korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Tabela nr 5, stanowiąca załącznik nr 1 do Programu, przedstawia zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu, sporządzone w oparciu o przeglądy okresowe, znajdujące się w książkach obiektów budowlanych poszczególnych budynków. Analiza ujawnionych potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i w lokalach obrazuje ogromną skalę potrzeb w tym zakresie. Łączny szacunkowy koszt wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniowym zasobie wynosi 17 968 000,00 zł.

Nadrobienie wieloletnich zaległości w remontach mieszkaniowego zasobu jest zadaniem trudnym ze względu na ograniczone środki, które mogą zostać na ten cel przeznaczone. Przy wykonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych ważne jest pozyskiwanie partnerów wśród osób fizycznych, co ma obecnie miejsce w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w przeznaczonych do wynajęcia w drodze konkursów ofert lokali zdewastowanych, zwolnionych w związku z wykonaniem wyroków sądowych o ich opróżnienie.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 6, stanowiąca załącznik nr 2 do Programu. Plan ten obejmuje wykonanie części prac remontowych i modernizacyjnych, wynikających z protokołów przeglądów okresowych obiektów budowlanych, koniecznych do wykonania ze względu na bezpieczeństwo obiektu i poprawę jego stanu technicznego, zwanych dalej „pracami wymaganymi”, na kwotę 3 980 000,00 zł.

Ze względu na ograniczenia finansowe, plan nie zakłada wykonania w mieszkaniowym zasobie:

- 1) części prac wymaganych na kwotę 5 405 000,00 zł;
- 2) prac remontowych i modernizacyjnych, wynikających z protokołów przeglądów okresowych obiektów budowlanych, których wykonanie nie jest konieczne ze względu na bezpieczeństwo obiektu, zwanych dalej „pracami zalecanymi”, obejmujących naprawę/przemurowanie 330 kominów, remont konstrukcji 20 dachów, naprawę/wymianę pokryć na 66 dachach, naprawę/uzupełnienie tynków 139 ścian, ocieplenie 97 ścian zewnętrznych, naprawę 48 balkonów, malowanie 20 klatek schodowych, wykonanie dróg i chodników na osiedlach. Szacunkowy koszt wykonania prac zalecanych, o których mowa wyżej, to 5 643 000,00 zł;
- 3) innych prac ponieważ nie wynikają one jeszcze z przeglądów okresowych budynków, niemniej jednak powinny być wykonane celem uniknięcia zaleceń do ich wykonania po przeglądach, wykonywanych w okresach następnych. Prace te obejmują wymianę instalacji elektrycznych natynkowych, aluminiowych na klatkach schodowych oraz w lokalach, wymianę okien na klatkach schodowych i w lokalach, wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych i lokali, wymianę pieców kaflowych, przystosowanie klatek schodowych do wymagań p.poż oraz wykonanie instalacji piorunochronnych na budynkach. Szacunkowy koszt wykonania tych robót to 2 940 000,00 zł.

Ponadto w 2014 r. kontynuowana będzie przebudowa kamienic przy Placu Wolności w ramach realizacji projektu inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola”.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu prowadzona będzie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Obecnie obowiązującą jest uchwała nr LIX/588/10 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 października 2010 r. w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Zduńska Wola na rzecz najemców zmieniona uchwałą nr XIV/171/11 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2011 r. Dokonana ww. uchwałą zmiana zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, wybudowanych po 31 grudnia 1950 r. oraz w budynkach przejętych od PKP S.A. i w budynku przy ul. Juliusza 37-39 z wyłączeniem budynku przy ul. Złotej 8B zakłada, że udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- 1) przy wykupie pojedynczego lokalu:
  - a) 90% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r.,
  - b) 70% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r.,
  - c) 50% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie po dniu 31 grudnia 2013 r.,
  - d) 40% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach kwartalnych płatnych przez okres do 2 lat,
  - e) 30% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach płatnych przez okres do 5 lat;
- 2) przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku:
  - a) 90% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r.,

- b) 80% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r.,
- c) 70% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie po dniu 31 grudnia 2013 r.,
- d) 60% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach kwartalnych płatnych przez okres do 2 lat,
- e) 50% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach płatnych przez okres do 5 lat.

Bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, wybudowanych do 31 grudnia 1950 r. z wyłączeniem budynków przy Placu Wolności, przysługuje przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku i wynosi:

- a) 90% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r.,
- b) 80% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r.,
- c) 70% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie po dniu 31 grudnia 2013 r.,
- d) 60% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach kwartalnych płatnych przez okres do 2 lat,
- e) 50% w przypadku zapłaty ceny sprzedaży w ratach płatnych przez okres do 5 lat.

Wprowadzenie tej zmiany skutkowało zwiększonym zainteresowaniem lokatorów wykupem lokali z zastosowaniem 90% bonifikaty. W oparciu o wnioski złożone w terminie do 31 grudnia 2012 r. realizowana była sprzedaż lokali jeszcze w roku 2013. Według zmienionych zasad, złożone zostały do końca III kwartału 2013 r. tylko 2 wnioski, przy czym rok 2013 nie pozwala jeszcze na prawidłową ocenę dokonanej zmiany wysokości udzielanej bonifikaty, ponieważ najemcy, którzy zastanawiali się nad ewentualnym wykupem lokali na własność, mając wiedzę o wprowadzonych zmianach, zdecydowali się na złożenie wniosków o wykup lokali w roku 2012 celem uzyskania największej bonifikaty od ceny sprzedaży. W latach objętych Programem, Prezydent Miasta dokonał oceny obowiązujących zasad sprzedaży lokali w odniesieniu do celu sprzedaży, który należy rozumieć zarówno jako pozyskiwanie środków finansowych na inwestycje, w tym nowe budownictwo i realizację potrzeb modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu ale także jako dążenie do zmniejszania udziału Miasta w finansowaniu kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

Niekorzystnym efektem sprzedaży lokali jest sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a tym samym zmniejszanie z roku na rok możliwości Miasta w zakresie realizacji ustawowych obowiązków związanych z zapewnianiem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody. Sprzedaż lokali powinna zatem być rozpatrywana również w aspekcie możliwości Miasta w zakresie uzupełniania zasobu. Spowolnienie prywatyzacji zasobu skutkować będzie zwiększeniem liczby zwalnianych lokali do ponownego zasiedlenia, co jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia realizacji zadania związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta osiągających niskie dochody.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Teoretycznie, mieszkaniowy zasób powinien utrzymywać się z wpływów czynszowych za jego wynajem, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny wystarczyć na pokrycie kosztów administrowania, utrzymania czystości i porządku, remontów i modernizacji w zakresie obciążającym wynajmującego. Jednak w praktyce okazuje się to niemożliwe do zrealizowania, głównie ze względu na fakt, że na samorządy lokalne spadł główny ciężar zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zalegających z płatnościami czynszu w innych zasobach. Zasób mieszkaniowy ustawowo jest przeznaczany na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe osób zajmujących lokale, dochodzenie w latach poprzednich do ustalenia stawki czynszowej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej okazało się niemożliwe. Szybki wzrost stawki czynszu do granic wytyczonych ustawą, będzie skutkował przyrostem zadłużenia i wzrostem liczby rodzin, które nie płacą za lokale. Pamiętać również należy, że lokatorzy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od wynajmującego tj. opłat za dostawę do lokalu wody, energii cieplnej oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych. Czynsz jest zatem tylko jednym ze składników ogólnych kosztów



utrzymania lokalu. Wzrost stawek jednostkowych opłat niezależnych, o których mowa wyżej, powoduje wzrost zadłużenia ogółem lokatora wobec zarządcy, a zarządca zobowiązany jest uregulować należności wobec podmiotu dostarczającego wodę, energię cieplną, odbierającego nieczystości. Z drugiej strony, potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wykazane w tabeli nr 5, wymuszają wprowadzenie zasadniczych zmian polegających na urealnieniu czynszów celem prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu a w efekcie poprawy warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Oczywiste jest, że urealnienie czynszów musi następować etapami i każdorazowo być monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie, jak również możliwości ekonomicznych lokatorów. Istotne jest, by polityka czynszowa korespondowała zarówno z polityką sprzedaży lokali (przenoszeniem części kosztów utrzymania nieruchomości na właścicieli lokali, zobligowanych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), do partycypowania w kosztach utrzymania części wspólnych budynku zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej) oraz polityką zamian, która winna zmierzać do przeprowadzania lokatorów do takich lokali, za najem których są w stanie opłacać czynsz z uzyskiwanych dochodów.

Zarządca mieszkaniowego zasobu corocznie przedkładać będzie Prezydentowi Miasta propozycje:

- 1) zmiany stawki czynszowej, która winna składać się z trzech wariantów tj. minimalnego (indeksacja o poziom inflacji), średniego oraz maksymalnego;
- 2) zmiany stawek czynszowych dla lokali wynajętych w drodze konkursów ofert.

Zgodnie z ustawą, zasady ustalania czynszu powinny uwzględniać położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się na lata 2014-2018 zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu w mieszkaniowym zasobie określone w załączniku nr 3 do Programu.

Zapewnienie realizacji dochodów z tytułu czynszów najmu jest możliwe poprzez konsekwentną realizację działań windykacyjnych. Zwiększenie skuteczności w zakresie ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych staje się niezbędne, przy czym niezmiernie ważna jest jednak ochrona najuboższych lokatorów. W celu ułatwienia spłaty zadłużenia czynszowego lokatorom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, kontynuowana powinna być forma pomocy poprzez umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego z jednoczesnym zapewnieniem nadzoru społecznego udzielanej pomocy. Odpracowanie zadłużenia musi podlegać stałemu monitorowaniu w zakresie zagrożeń i ryzyk związanych zarówno z wykonywaniem świadczenia jak i jego niewłaściwym spełnianiem bądź wręcz zaniechaniem czynności przez dłużnika. Kontroli podlegać powinna również jakość wykonanej przez dłużnika pracy.

## **Rozdział 6.**

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

Według stanu na 30 czerwca 2013 r., w skład mieszkaniowego zasobu wchodzi:

- 1) 191 budynków komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 50 399,84 m<sup>2</sup>. W budynkach tych znajduje się 1 169 lokali o powierzchni użytkowej 45 936,19 m<sup>2</sup> oraz 80 lokali użytkowych o powierzchni 4 463,65 m<sup>2</sup>;
- 2) 85 budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. W budynkach tych znajduje się ogółem 641 lokali Miasta o powierzchni użytkowej 30 046,82 m<sup>2</sup> oraz 35 lokali użytkowych o powierzchni 2 315,38 m<sup>2</sup>.

Zarządcą i administratorem budynków komunalnych oraz 52 budynków wspólnot mieszkaniowych z 496 lokalami Miasta o powierzchni użytkowej 23 437,20 m<sup>2</sup> i 30 lokalami użytkowymi o powierzchni 1 920,03 m<sup>2</sup> jest TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. Pozostałe wspólnoty mieszkaniowe, w których znajduje się 145 lokali Miasta o powierzchni użytkowej 6 609,62 m<sup>2</sup> i 5 lokali użytkowych o powierzchni 395,35 m<sup>2</sup>, zarządzane są przez innych zarządców, w tym również przez same wspólnoty, bez zlecenia usługi zarządzania podmiotom zewnętrznym.

TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. powstało z przekształcenia zakładu budżetowego Administracja Budynków Komunalnych i zarządza zasobem na podstawie umowy dzierżawy. Nadzór nad zarządcą w zakresie właściwego utrzymania i użytkowania budynków sprawuje Prezydent Miasta.

W latach objętych Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy i podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do:

- 1) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mieszkaniowego zasobu;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.);
- 4) efektywnego administrowania mieszkaniowym zasobem;
- 5) utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.

Celem zabezpieczenia interesów Miasta przy podejmowaniu przez wspólnoty mieszkaniowe czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wskazane jest, podobnie jak w latach poprzednich, zapewnienie przez Prezydenta Miasta udziału w zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

## Rozdział 7.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali. Uzupełniające źródła zasilenia stanowią będą czynsze najmu lokali użytkowych, wpływy z reklam oraz środki finansowe budżetu Miasta przeznaczane na modernizację mieszkaniowego zasobu. Kontynuowana w latach objętych Programem przebudowa budynków przy Placu Wolności 3, 5 i 6 w ramach projektu inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola” finansowana będzie w części dotyczącej lokali mieszkalnych z budżetu Miasta, natomiast w części dotyczącej lokali użytkowych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013. Zakłada się, że źródłem współfinansowania inwestycji polegającej na budowie, w 2016 r., budynku z 50 lokalami w tym 30 lokalami socjalnymi, będą środki w ramach rządowego programu finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w zakresie tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach z podstawowego źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Zestawienie wpływów z zasobu lokalowego i kosztów jego utrzymania (w zł)

Wyszczególnienie		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	Razem
1	Czynsze z lokali mieszkalnych	2 926 500,00	2 985 100,00	2 925 100,00	2 875 100,00	2 815 100,00	14 526 900,00
2	Czynsze z lokali użytkowych	1 379 000,00	1 459 200,00	1 460 000,00	1 460 000,00	1 460 000,00	7 218 200,00
3	Pozostała sprzedaż	10 100,00	10 100,00	10 100,00	10 100,00	10 100,00	50 500,00
<b>4</b>	<b>Razem wpływy</b>	<b>4 315 600,00</b>	<b>4 454 400,00</b>	<b>4 395 200,00</b>	<b>4 345 200,00</b>	<b>4 285 200,00</b>	<b>21 795 600,00</b>
5	Nakłady na remonty i modernizacje	200 000,00	300 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	1 250 000,00
6	Środki na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych	543 900,00	512 600,00	481 500,00	460 200,00	429 000,00	2 427 200,00
<b>7</b>	<b>Razem 5 + 6</b>	<b>743 900,00</b>	<b>812 600,00</b>	<b>731 500,00</b>	<b>710 200,00</b>	<b>679 000,00</b>	<b>3 677 200,00</b>
8	Nakłady na eksploatację	3 411 700,00	3 471 800,00	3 503 700,00	3 475 000,00	3 446 200,00	17 308 400,00
9	Podatek dochodowy od osób	160 000,00	170 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	810 000,00

	prawnych						
<b>10</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>3 571 700,00</b>	<b>3 641 800,00</b>	<b>3 663 700,00</b>	<b>3 635 000,00</b>	<b>3 606 200,00</b>	<b>18 118 400,00</b>

Z porównania potrzeb remontowych i modernizacyjnych, których koszt wykonania szacowany jest na 17 968 000,00 zł i możliwości finansowych gospodarki mieszkaniowej wynika, że potrzeby te będą mogły zostać pokryte bieżącymi wpływami z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych tylko w części. Odnosząc się do planu remontów i modernizacji określonego w załączniku nr 1 do Programu, zaplanowane prace będą mogły zostać pokryte w 2014 r. w 34,63%, w 2015 r. w 42,80%, w 2016 r. w 32,66%, w 2017 r. w 25,43% i w 2018 r. w 26,23%. Stan taki powoduje, że plan remontów i modernizacji nie będzie mógł zostać zrealizowany bez zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta w kolejnych latach na wykonanie w mieszkaniowym zasobie prac modernizacyjnych. Wysokość wydatków, niezbędnych do zrealizowania potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu w latach objętych Programem przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Pożądana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, a także wydatki inwestycyjne (w zł)

Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Wydatki na bieżącą eksploatację	3 411 700,00	3 471 800,00	3 503 700,00	3 475 000,00	3 446 200,00
Wydatki na remonty lokali i budynków komunalnych	200 000,00	300 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Wydatki na modernizację lokali i budynków komunalnych	377 500,00	401 000,00	515 500,00	733 000,00	703 000,00
Wydatki na remonty i modernizację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	543 900,00	512 600,00	481 500,00	460 200,00	429 000,00
Wydatki na inwestycje	2 209 016,00	0,00	6 994 000,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>6 742 116,00</b>	<b>4 685 400,00</b>	<b>11 744 700,00</b>	<b>4 918 200,00</b>	<b>4 828 200,00</b>

Zgodnie z zawartą w dniu 30 grudnia 2011 r. umową dzierżawy nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób, TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o.:

- 1) w terminie do 15 sierpnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok budżetowy, przedstawia Prezydentowi Miasta projekt planu zadań inwestycyjnych na rok następny wraz z określeniem stopnia pilności poszczególnych prac. Projekt planu podlega analizie Prezydenta Miasta podczas tworzenia projektu planu budżetu. Miasto pokrywa koszty inwestycji, przeróbek, przebudowy, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania, realizacji nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, rozbiórek tylko w ramach środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Miasta. Zadania inwestycyjne realizowane są przez TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. jako inwestora zastępczego w oparciu o odrębną umowę o inwestorstwo zastępcze. Koszt realizacji funkcji inwestora zastępczego TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. będzie pokrywać z pobieranych pożytków. Realizacja zadań inwestycyjnych przez inwestora zastępczego następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.);
- 2) w terminie do końca listopada każdego roku, TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. przedstawiać będzie Prezydentowi Miasta plan remontów na następny rok, wykonywanych ze środków pochodzących z wpływów czynszowych.

Założenia projektów planów, o których mowa wyżej, oparte powinny być na wynikach kontroli stanu technicznego budynków i instalacji oraz powiązane muszą zostać z ustalonym w niniejszym Programie planem remontów i modernizacji.

Źródła pokrywania kosztów zarządu częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, reguluje ustawa o własności lokali, zgodnie z którą właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, poza wykazanymi w tabeli nr 8 kosztami remontów i konserwacji, składają się zgodnie z ustawą o własności lokali, w szczególności:

- 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą;
- 2) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 3) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 4) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Na koszty utrzymania lokalu składają się między innymi zaliczki na pokrycie dostarczonej do budynku i rozprowadzonej do poszczególnych lokali energii ciepłej. Zaplanowanie przez Miasto, w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, wysokości wszystkich kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2014-2018 nie jest możliwe, ponieważ zgodnie z ustawą o własności lokali, limit prognozowanych wydatków w formie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie tych kosztów dokonywane jest w I kwartale danego roku na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przez ogół właścicieli lokali. Koszty zarządu częściami wspólnymi w budynkach wspólnot są zróżnicowane w zależności m.in. od wielkości budynku, liczby lokali, stanu technicznego budynku oraz infrastruktury zewnętrznej w tym przyłączy, wielkości posiadanych terenów i zlokalizowanych na nich obiektów małej architektury, zobowiązań w związku ze zrealizowanymi wcześniej inwestycjami z wykorzystaniem kredytów. W interesie wszystkich właścicieli lokali leży, aby koszty zarządu minimalizować, przy czym w wielu przypadkach jest to możliwe tylko w dłuższym okresie czasu po wykonaniu odpowiednich, często bardzo kosztownych prac remontowych i modernizacyjnych. Odprowadzane w imieniu Miasta do wspólnot mieszkaniowych zaliczki pochodziły dotychczas wyłącznie z wpłat czynszowych uzyskiwanych z najmu lokali Miasta i w latach 2014-2018 nie przewiduje się zmian w tym zakresie. Dlatego, w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, bardzo ważne jest stałe monitorowanie wywiązywania się przez lokatorów z obowiązku regulowania czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego. W przypadku nie wywiązywania się z tego obowiązku, podejmowane będą działania windykacyjne, proponowane będą zamiany na lokale o niższych kosztach utrzymania, wypowiedane będą umowy najmu włącznie z kierowaniem spraw o eksmisję na drogę postępowania sądowego.

## **Rozdział 8.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem**

Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1) przeprowadzanie kontroli w zakresie zasadności dalszego zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów w kontekście przepisów ustawy, dotyczących podstaw wypowiedzania umów najmu;
- 2) stymulowanie przechodzenia lokatorów z lokali o obniżonym standardzie do lokali o wyższym standardzie przy założeniu osiągnięcia przez tych najemców dochodów umożliwiających utrzymanie takiego lokalu. Zwolnione w wyniku tej rotacji najemców lokale będą przeznaczane na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 3) stosowanie środków wspomagających windykację, w szczególności zaś reagowania już po pierwszym sygnale pojawiania się zaległości (rozmowa z najemcą), informowanie lokatorów o możliwości ubiegania się o pomoc z opieki społecznej lub w formie dodatku mieszkaniowego, ubiegania się o dodatkową obniżkę czynszu ze względu na trudną sytuację finansową oraz o możliwości zamiany zajmowanego lokalu na lokal tańszy w utrzymaniu w drodze zamiany;

- 4) dążenie do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a Miastem i zarządcą w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

## **Rozdział 9. Podsumowanie**

Założenia Programu są uszczegółowieniem Strategii Rozwoju Miasta do roku 2020, wykorzystują określone w tym dokumencie szanse, eliminując zdiagnozowane zagrożenia i przeciwdziałając słabym stronom w zakresie mieszkalnictwa.

Miasto jest odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swojej lokalnej społeczności. Zapewnieniu właściwej realizacji tego zadania służy Program, który określa zasoby, ich wielkość, stan techniczny, potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w kontekście możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta. Z analizy stanu mieszkalnictwa dokonanej w Programie wynika, że największymi problemami w wykonywaniu przez Miasto tego zadania są niedobór mieszkań oraz ograniczone środki finansowe (pochodzące z czynszów), które można przeznaczyć na utrzymanie istniejącego zasobu w dobrym stanie technicznym.

Realizacja przedstawionego Programu nie zabezpieczy potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej Miasta, pozwoli jednak na realizację najpilniejszych zadań wynikających z ustawy. Program wyznacza główne kierunki działań, jakie należy przyjąć w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Nie jest oczywiście możliwe, aby w okresie 5 lat nadrobić wieloletnie zaległości. Nakłady na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu na przestrzeni ubiegłych lat pozwalały jedynie na wykonywanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu, sprowadzających się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi i mienia. Nakłady te nie pozwalały natomiast na planową politykę remontową i modernizacyjną. Przewidziane w Programie do realizacji zadania i cele nie wyczerpują całego ich zakresu, koncentrując się jedynie na tych najistotniejszych.

Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji. Realizując Program należy mieć świadomość nieuchronności zmian i dokonywania jego korekt, dlatego ważne jest, aby wykazywać elastyczność na zmiany zachodzące w otoczeniu.

Tabela nr 5. Wykaz potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu

Lp.	Adres budynku	Wykaz potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających z przeglądów okresowych budynku									Wykaz potrzeb remontowych wynikających z rocznych przeglądów przewodów wentylacyjnych i dymowych				Uwagi
		Naprawa/ renowacja kominów ponad dachem	Remont konstrukcji dachów	Naprawa/ wymiana pokryć dachowych	Naprawa/ uzupełnienie tynków ścian	Ocieplenie ścian zewnętrznych	Wymiana stolarki otworowej	Wykonanie dróg i chodników	Naprawa balkonów	Malowanie klatek schodowych	Zabezpieczenie przylegających do kominów, drewnianych konstrukcji dachów na strychach	Wykonanie tynków na kominach na strychach	Przemurowanie kominów/ wykonanie tynków na kominach ponad dachem	Wykonanie wentylacji w lokalach/ budowa dodatkowych przewodów wentylacyjnych	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Sieradzka 4a (1/2 budynku)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
2	Sieradzka 5	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	Ocieplenie ścian zewnętrznych i naprawa tynków wykonana
3	Sieradzka 15	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
4	Sieradzka 21 (budynek frontowy)	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	-	+ (W)	Naprawa tynków zewnętrznych i malowanie wykonane
5	Sieradzka 21 (budynek oficyny)	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	-	+ (W)	Naprawa tynków zewnętrznych i malowanie wykonane

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
6	Sieradzka 23 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
7	Sieradzka 23 (lewa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
8	Sieradzka 23 (prawa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
9	Sieradzka 26	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
10	Sieradzka 28 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
11	Sieradzka 28 (lewa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
12	Sieradzka 28 (prawa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
13	Sieradzka 30 (budynek frontowy)	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
14	Sieradzka 30 (budynek oficyny)	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
15	Sieradzka 31	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
16	Sieradzka 32	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
17	Sieradzka 32A	-	-	-	-	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	-	+ (W)	-
18	Sieradzka 33 (budynek frontowy)	+ (W)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
19	Sieradzka 33 (budynek oficyny)	+ (W)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
20	Sieradzka 41 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
21	Sieradzka 41 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
22	Sieradzka 51 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
23	Sieradzka 51 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
24	Sieradzka 59	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
25	Sieradzka 61	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-		+ (W)	-
26	Sieradzka 65	+ (W)	-	+ (W)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont generalny
27	Sieradzka 71	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
28	Sieradzka 77 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
29	Sieradzka 77 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
30	Sieradzka 79	-	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (W)	-	-	-	-	+ (W)	-
31	Jasna 7	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
32	Jasna 12	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
33	Krótką 6	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
34	Przejazd 1	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
35	Przejazd 5 (budynek frontowy)	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
36	Przejazd 5 (budynek oficyny)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
37	Wąska 11	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
38	Plac Krakowski 12	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
39	Piekarska 4	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
40	Kanałowa 9	+(W)	-	+(W)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	-	-
41	Żytnia 24	-	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
42	Zielona 51	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
43	Szadkowska 15	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	+(W)	-	+(W)	-
44	Szadkowska 17	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
45	Szadkowska 19	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
46	Szadkowska 21	+(W)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
47	Szadkowska 29	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
48	Szadkowska 32	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
49	Pomorska 5	-	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
50	Pomorska 7	-	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
51	Pomorska 9 (budynek frontowy)	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
52	Pomorska 9 (budynek oficyny)	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
53	Pomorska 12 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
54	Pomorska 12 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
55	Pomorska 13	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	-	+ (W)	-
56	Plac Wolności 1 (budynek frontowy)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu
57	Plac Wolności 1 (budynek I oficyny)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu
58	Plac Wolności 1 (budynek II oficyny)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu
59	Plac Wolności 2 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu
60	Plac Wolności 2 (lewa oficyna)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-
61	Plac Wolności 2 (I prawa oficyna)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-	Wskazany remont stropu
62	Plac Wolności 2 (II prawa oficyna)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-	Wskazany remont stropu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
63	Plac Wolności 3 (budynek frontowy)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
64	Plac Wolności 3 (lewa oficyna)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
65	Plac Wolności 3 (prawa oficyna)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
66	Plac Wolności 4 (budynek frontowy)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (W)	-	-	+ (W)	Wskazany remont stropu
67	Plac Wolności 4 (lewa oficyna)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	-	-	+ (W)	Wskazany remont stropu
68	Plac Wolności 4 (prawa oficyna)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	-	-	+ (W)	Wskazany remont stropu
69	Plac Wolności 5 (budynek frontowy)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
70	Plac Wolności 5 (budynek I oficyny)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
71	Plac Wolności 5 (budynek II oficyny)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu
72	Plac Wolności 6 (budynek frontowy)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
73	Plac Wolności 6 (budynek oficyny)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	Wskazany remont stropu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
74	Plac Wolności 9 (budynek frontowy)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
75	Plac Wolności 9 (budynek oficyny)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
76	Plac Wolności 9A (budynek frontowy)	BUDYNEK W TRAKCIE PRZEBUDOWY W RAMACH REALIZACJI PROJEKTU INWESTYCYJNEGO PN. „REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA ZDUŃSKA WOLA”													
77	Plac Wolności 22 (budynek oficyny)	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
78	Plac Wolności 23 (prawa oficyna)	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
79	Plac Wolności 23 (lewa oficyna)	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
80	Getta Żydowskiego 5 (budynek frontowy)	+(Z)	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
81	Getta Żydowskiego 5 (budynek oficyny)	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
82	Getta Żydowskiego 7 (I oficyna)	+(Z)	-	-	-	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
83	Getta Żydowskiego 7 (II oficyna)	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
84	Getta Żydowskiego 41	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
85	Getta Żydowskiego 43	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
86	Getta Żydowskiego 48	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
87	Getta Żydowskiego 49	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	-	+ (W)	-
88	Getta Żydowskiego 52	+ (Z)	+ (W)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
89	Getta Żydowskiego 55	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-	+ (W)	-
90	Stawowa 1	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
91	Ogrodowa 4	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-
92	Ogrodowa 43	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	+ (W)	-	+ (W)	-
93	Zachodnia 8	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
94	Kościelna 5 (lewa oficyna)	-	+ (W)	+ (Z)	+ (W)	-	+ (W)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
95	Kościelna 5 (prawa oficyna)	-	+ (W)	+ (Z)	+ (W)	-	+ (W)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
96	Kościelna 6 (1/2 budynku frontowego)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+ (W)	-
97	Kościelna 6 (budynek oficyny)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+ (W)	-
98	Kościelna 11	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-
99	Kościelna 18 (budynek oficyny)	+ (W)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
100	Kościelna 28 (budynek frontowy)	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	+(W)	-	-	+(W)	-
101	Kościelna 28 (budynek I oficyny)	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	+(W)	-	-	+(W)	-
102	Kościelna 28 (budynek II oficyny parterowej)	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
103	Kościelna 33	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	+(W)	-	+(W)	-
104	Złota 1	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
105	Złota 6	+(Z)	-	-	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	+(W)	-
106	Złota 8	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
107	Złota 8A	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
108	Złota 8B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109	Złota 10 (budynek frontowy)	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
110	Złota 10 (budynek parterowy)	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
111	Złota 21 (budynek frontowy)	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
112	Złota 21 (budynek oficyny)	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
113	Złota 25	-	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
114	Złota 29B	+ (W)	-	+ (W)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
115	Złota 49A	-	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
116	Mickiewicza Adama 7 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
117	Mickiewicza Adama 7 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
118	Mickiewicza Adama 13 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	-	-
119	Mickiewicza Adama 13 (budynek parterowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-	-
120	Mickiewicza Adama 13 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	-	-
121	Złotnickiego Stefana 14	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
122	Kolbego M.M 7	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
123	Paprocka 6	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
124	Paprocka 11	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
125	Paprocka 13	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
126	Paprocka 15	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
127	Juliusza 14	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
128	Juliusza 15	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	+(W)	-	+(W)	-	-
129	Juliusza 18	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
130	Juliusza 20 (budynek frontowy)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	+(W)	-	+(W)	-
131	Juliusza 20 (budynek oficyny)	+(Z)	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	+(W)	-	+(W)	-
132	Juliusza 22 (budynek frontowy)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
133	Juliusza 22 (budynek oficyny)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
134	Juliusza 22 (budynek parterowy)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
135	Juliusza 25 (prawa oficyna)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	+(W)	-	+(W)	-
136	Juliusza 25 (poprzeczna oficyna)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-	+(W)	-
137	Juliusza 26 (budynek frontowy)	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
138	Juliusza 26 (budynek oficyny)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
139	Juliusza 27	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
140	Juliusza 37-39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
141	Łaska 2 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
142	Łaska 2 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
143	Łaska 4	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
144	Łaska 6 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
145	Łaska 6 (lewa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
146	Łaska 6 (prawa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
147	Łaska 8A (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
148	Łaska 8A (budynek oficyny)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
149	Łaska 15 (budynek frontowy)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	-
150	Łaska 15 (budynek oficyny)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
151	Łaska 16	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
152	Łaska 17	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
153	Łaska 22	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
154	Łaska 24	-	+ (Z)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
155	Łaska 35 (budynek frontowy)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
156	Łaska 35 (lewa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
157	Łaska 35 (prawa oficyna)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
158	Łaska 38	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
159	Łaska 41 (I lewa oficyna)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
160	Łaska 41 (II lewa oficyna)	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
161	Łaska 41 (prawa oficyna)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
162	Łaska 45	-	+ (Z)	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	+ (W)	-
163	Łaska 54 (budynek frontowy)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
164	Łaska 54 (budynek oficyny)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
165	Łaska 55	+ (Z)	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	-	-	-	+ (W)	-
166	Łaska 60	+ (Z)	-	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
167	Łaska 68	+ (Z)	-	-	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	-	+ (W)	-
168	Łaska 73	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	+ (W)	-	+ (W)	+ (W)	-
169	Łaska 161	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	+ (Z)	+ (Z)	-	-	-	-	+ (W)	+ (W)	-
170	Łaska 237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
171	Dolna 23	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
172	Dolna 24	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
173	Opiesińska 12	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
174	Łąkowa 38	+(Z)	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	-	-
175	Młynarska 15	-	-	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-	+(W)	-
176	Narutowicza Gabriela 7	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
177	Piaskowa 6	-	-	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
178	Czeska 16	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
179	Karsznicka 56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
180	Kilińskiego 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
181	Reja 5	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	-	+(W)	-
182	Polna 9	+(Z)	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	-
183	Wiklinowa 75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
184	Sadowa 39	-	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	-	-	-	-	-
185	Dojazd 6	+(Z)	-	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	+(Z)	-	-	+(W)	-	+(W)	+(W)	-
186	Dąbrowskiego Jarosława 20	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	-	+(W)	-
187	Dąbrowskiego Jarosława 23	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	-	-	+(W)	+(W)	-
188	Krucza 3 (budynek frontowy)	+(Z)	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	+(W)	+(W)	-	+(W)	-
189	Krucza 3 (budynek oficyny)	-	-	+(Z)	+(Z)	-	+(Z)	-	-	-	+(W)	+(W)	-	+(W)	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
190	Krucza 6 (budynek frontowy)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	-	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-
191	Krucza 6 (budynek oficyny)	-	-	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (Z)	-	+ (W)	-	-	+ (W)	-

**Objaśnienia:** „-” brak prac wymaganych i zalecanych      + (Z) – prace zalecane      + (W) – prace wymagane

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Wyszczególnienie	2014 r.		2015 r.		2016 r.		2017 r.		2018 r.	
	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)
Naprawa/przemurowanie kominów ponad dachem, naprawa/wymiana obróbek blacharskich	30	30 000,00	30	30 000,00	30	30 000,00	30	30 000,00	30	30 000,00
Remont konstrukcji dachów	1	50 000,00	1	50 000,00	1	50 000,00	0	0	0	0
Naprawa/wymiana pokryć dachowych	1	30 000,00	1	30 000,00	1	30 000,00	1	30 000,00	0	0
Naprawa/uzupełnienie tynków ścian budynków	1	15 000,00	1	15 000,00	2	30 000,00	2	30 000,00	2	30 000,00
Naprawa balkonów	2	2 000,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0
Zabezpieczenie drewnianych konstrukcji dachów przylegających do kominów na strychach	100	50 000,00	66	33 000,00	65	32 500,00	0	0	0	0
Wykonanie tynków na kominach na strychach	65	32 500,00	50	25 000,00	0	0	0	0	0	0
Wykonanie wentylacji w lokalach/budowa dodatkowych pionów wentylacyjnych	0	0	5	75 000,00	5	75 000,00	5	75 000,00	5	75 000,00
Wykonanie dokumentacji technicznych na budowę dodatkowych przewodów wentylacyjnych	5	25 000,00	5	25 000,00	5	25 000,00	5	25 000,00	5	25 000,00
Wymiana natynkowych, aluminiowych instalacji elektrycznych na klatkach schodowych oraz w lokalach	50	20 000,00	50	20 000,00	50	20 000,00	50	20 000,00	50	20 000,00

Wymiana stolarki okiennej w lokalach i na klatkach schodowych	100	100 000,00	100	100 000,00	100	100 000,00	100	100 000,00	100	100 000,00
Wymiana drzwi w lokalach mieszkalnych i do klatek schodowych	30	12 000,00	30	12 000,00	30	12 000,00	30	12 000,00	30	12 000,00
Modernizacyjne prace zdruńskie w lokalach	44	88 000,00	44	88 000,00	44	88 000,00	44	88 000,00	44	88 000,00
Przystosowanie klatek schodowych w budynkach do wymagań p.poż.	5	75 000,00	10	150 000,00	15	225 000,00	35	525 000,00	35	525 000,00
Wykonanie instalacji piorunochronowych na budynkach	6	48 000,00	6	48 000,00	6	48 000,00	6	48 000,00	6	48 000,00
<b>Razem</b>	<b>577 500,00</b>		<b>701 000,00</b>		<b>765 500,00</b>		<b>983 000,00</b>		<b>953 000,00</b>	

## ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 1. Bazową stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego, ustala Prezydent Miasta w oparciu o kalkulację sporządzoną przez zarządcę.

§ 2. Ustala się procentowe współczynniki podwyższające bazową stawkę czynszu za lokal:

- 1) w budynku poddanym remontowi kapitałnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto, w tym również w ramach realizacji projektu inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola” - 50%;
- 2) wyposażony w etażowe centralne ogrzewanie zainstalowane w całości na koszt wynajmującego - 3%.

§ 3. 1. Ustala się procentowe współczynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokal:

- 1) w budynku położonym poza terenem ograniczonym ulicami: Łódzką do Szadkowskiej, Szadkowską do Spacerowej, Spacerową do Łaskiej, Łaską od Spacerowej do Nr 111, Klasztorną, Graniczną, Podmiejską, Dolną do Paprockiej, Paprocką do Paderewskiego, Paderewskiego do Złotej, Złotą do Prostej, Prosta do Kaczej, Kaczą do zbiegu Sieradzkiej, Wojska Polskiego do Karsznickiej, Karsznicką do 1-go Maja, 1-go Maja do Wojska Polskiego oraz Piłkarską - 2%;
- 2) w budynku położonym w odległości do 40 m od osi jezdni drogi o znaczeniu krajowym - 3%;
- 3) położony powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej - 2%;
- 4) bez ciepłej wody z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni - 3%;
- 5) bez centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni - 5%;
- 6) bez łazienki tj. bez wydzielonego pomieszczenia posiadającego stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę lub inną umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego, itp. - 7%;
- 7) bez w.c. tj. bez doprowadzonej do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, a także bez przynależnego do lokalu w.c. usytuowanego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze - 7%;
- 8) bez instalacji wodno-kanalizacyjnej tj. bez doprowadzonej do lokalu instalacji podłączonej bezpośrednio lub pośrednio do sieci miejskiej lub do wewnętrznych urządzeń wodociągowych (hydrofor) i kanalizacyjnych (szambo) - 13%;
- 9) w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 6%;
- 10) z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%.

2. Czynniki obniżające, o których mowa w ust. 1, nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe oraz do stawki czynszu za lokal, o którym mowa w § 4 ust. 1.

3. Suma czynników obniżających bazową stawkę czynszu, z zastrzeżeniem § 5, nie może przekroczyć 40%.

§ 4. 1. Stawka czynszu za lokal w budynku, w którym wspólnota mieszkaniowa uchwaliła stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w wysokości wyższej niż stawka czynszu dla tego lokalu naliczona w trybie § 2, równa jest tej zaliczce.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali socjalnych.

§ 5. 1. W przypadku, gdy gospodarstwo domowe najemcy lokalu w budynku wybudowanym po 31 grudnia 1950 r., uzyskuje niski dochód, Prezydent Miasta w trybie przewidzianym w ustawie może dodatkowo obniżyć stawkę czynszu za ten lokal, z wyłączeniem lokali, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz § 7, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

1) najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego ze względu na przekroczenie powierzchni normatywnej o więcej niż 30% bądź o więcej niż 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%;

2) najemca podjął działania zmierzające do zamiany zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

2. W przypadku, gdy gospodarstwo domowe najemcy lokalu w budynku wybudowanym do 31 grudnia 1950 r., uzyskuje dochód uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, Prezydent Miasta w trybie przewidzianym w ustawie może dodatkowo obniżyć stawkę czynszu za ten lokal, z wyłączeniem lokalu, o którym mowa w § 4, gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.

3. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 2, winien w okresie obowiązywania obniżki, podjąć działania zmierzające do zamiany lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

4. Najemcy, który nie podjął działań, o których mowa w ust. 3 lub dwukrotnie odmówił dokonania zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal o mniejszej powierzchni, dodatkowa obniżka na następny okres nie zostanie udzielona.

**§ 6.** Wysokość obniżki, o której mowa w § 5, wynosi:

1) w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości niższej od 50% niskiego dochodu - 40%;

2) w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości 50% i więcej niskiego dochodu - 20%.

**§ 7. 1.** Zwiększenie stawki czynszu za lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>, który został oddany w najem w drodze konkursu ofert, może nastąpić dopiero po roku od dnia zawarcia umowy najmu.

2. Zwiększenie stawki czynszu za lokal zdewastowany, zwolniony w związku z wykonaniem wyroku sądowego o jego opróżnienie, który został oddany w najem w drodze konkursu ofert, może nastąpić dopiero po roku od dnia zawarcia umowy najmu.

3. Zwiększenie stawki czynszu za lokal, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez przeliczenie stawki minimalnej podanej w ogłoszeniu o konkursie ofert na najem danego lokalu w oparciu o obowiązującą stawkę czynszu dla tego lokalu naliczoną w trybie § 2 i § 3. Przeliczeniu nie podlega ta część stawki czynszu, która stanowi różnicę między zastosowaną stawką a stawką minimalną podaną w ogłoszeniu o konkursie.

**§ 8.** Wymiaru wielkości czynszu dokonuje zarządca.

**§ 9. 1.** Czynsz za dany miesiąc kalendarzowy płatny jest do 10 dnia tego miesiąca na rachunek wskazany przez zarządcę.

2. Jeżeli zapłata czynszu nastąpi do ostatniego dnia miesiąca, o którym mowa w ust. 1, odsetek nie nalicza się.