



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 grudnia 2016 r.

Poz. 5703

UCHWAŁA NR XXV/272/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŁASKU

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8 i 1250) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łasku

Robert Bartosik

Załącznik do Uchwały Nr XXV/272/2016
Rady Miejskiej w Łasku
z dnia 30 listopada 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask na lata 2016-2020

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask, to ogólny kierunek działania, którego realizacja zapewni efektywne wypełnianie w latach 2016-2020 ustawowych obowiązków w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Celem niniejszego programu jest usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask, poprzez określenie oraz uporządkowanie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem. Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą pierwszorzędą, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących: wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów budynków i lokali, sprzedaży lokali, nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Niniejszy program opracowany został na lata 2016-2020 i obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w poszczególnych latach

§ 2. 1. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina Łask będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad i kryteriów wynajmowania lokali z tego zasobu, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla

gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

W bieżącym roku Komisja Mieszkaniowa na listę osób oczekujących na lokal komunalny zakwalifikowała 18 wniosków z lat ubiegłych pozostało 15 wniosków, a na lokal socjalny zakwalifikowano 1 wnioskodawcę. Na dzień sporządzenia programu na lokale mieszkalne z zasobu Gminy Łask na opracowanej liście oczekuje 17 rodzin, na lokale socjalne 6 wyroków sądowych, na tymczasowe pomieszczenia 1 wyrok sądowy. Należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania programu złożonych będzie około 40 nowych wniosków o przydział mieszkania komunalnego, około 2 wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz przybędą 3 wyroki sądowe przyznające lokal socjalny. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co rok średnio 15 lokali mieszkalnych i planowane nowe inwestycje. Okres oczekiwania na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Łask wynosi średnio 3 lata.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łask to:

- 1) 63 komunalne budynki mieszkaniowe i mieszkalno-usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 17.863,25m². W budynkach tych znajduje się 459 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 17.608,25 m² oraz 4 lokale usługowe o powierzchni użytkowej 190,28m². Budynki te administrowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku.

Szczegółowy wykaz przedstawia Tabela nr 1

Lp.	Budynek	Powierzchnia (m ²)	Ilość lokali
1	Łask, ul. Błękitna 19	237,29	7
2	Łask, ul. Graniczna 11	172,41	4
3	Łask, ul. Graniczna 12	139,67	4
4	Łask, ul. Jagiełły 8	393,21	12
5	Łask, ul. Jagiełły 10	388,41	13
6	Łask, ul. Katowicka 1	232,65	8
7	Łask, ul. Kolonijna 2	320,70	8
8	Łask, ul. Komuny Paryskiej 14	263,37	7
9	Łask, ul. Komuny Paryskiej 20	81,70	2
10	Łask, ul. Letnia 7	240,00	5
11	Łask, ul. Letnia 8	254,60	7
12	Łask, ul. Letnia 11	182,66	4
13	Łask, ul. Lubelska 12	476,65	13
14	Łask, ul. Piękna 6	379,86	14
15	Łask, ul. Piotrkowska 7	384,83	11
16	Łask, ul. Piotrkowska 11	347,73	10
17	Łask, ul. Piotrkowska 25	373,55	12
18	Łask, ul. Sandomierska 4	251,94	6
19	Łask, ul. Sejmowa 1	140,58	4
20	Łask, ul. Sejmowa 7	234,24	7
21	Łask, ul. Sosnowa 1	221,78	7
22	Teodory 62	102,60	2
23	Łask, ul. Torowa 14	141,85	3
24	Łask, ul. Toruńska 9	224,77	6
25	Łask, ul. Toruńska 13	151,93	4
26	Łask, ul. Toruńska 23	171,53	3
27	Łask, ul. Tuwima 24	119,92	3
28	Łask, ul. Wczasowa 2	256,65	6
29	Łask, ul. Wileńska 1	253,37	6
30	Łask, ul. Wileńska 25	629,42	10
31	Łask, ul. Wileńska 27	108,54	3
32	Łask, ul. Wojska Polskiego 9	302,54	9
33	Łask, ul. Wojska Polskiego 14	462,36	12
34	Łask, ul. Wojska Polskiego 16	194,21	5
35	Łask, ul. Wojska Polskiego 22	120,40	4
36	Łask, ul. Wojska Polskiego 27	547,38	13
37	Łask, ul. Zakopiańska 16	173,92	6
38	Łask, ul. Lubelska 4/6	438,74	10
39	Łask, ul. Pl. Dąbrowskiego 3	400,63	10
40	Łask, ul. Pl. 11 Listopada 1	242,21	6
41	Łask, ul. Kilińskiego 26	97,23	2

42	Łask, ul. Kilińskiego 63	268,00	7
43	Łask, ul. Kilińskiego 69B	272,10	7
44	Łask, ul. Kilińskiego 69C	343,88	8
45	Łask, ul. Lutomska 9	433,61	13
46	Łask, ul. Południowa 4B	425,14	8
47	Łask, ul. Południowa 4A	254,60	10
48	Łask, ul. Południowa 4	375,31	11
49	Łask, ul. Warszawska 2A	150,29	5
50	Łask, ul. Warszawska 2	292,00	7
51	Łask, ul. Widawska 14	259,71	8
52	Łask, ul. Widawska 18	365,92	10
53	Łask, ul. Zielona 12	208,82	5
54	Łask, ul. Zielona 12 Of	102,12	2
55	Łask, ul. Żeromskiego 10	215,21	5
56	Łask, ul. Żeromskiego 21	116,32	3
57	Łask, ul. 9 Maja 88	629,78	14
58	Łask, ul. 9 Maja 88A	640,01	14
59	Łask, ul. 9 Maja 88B	650,55	13
60	Łask, ul. Pl. Szarych Szeregów 5	107,68	2
61	Wronowice 27	322,80	8
62	Okup Mały ul. Akacyjowa 3A	319,40	11
Razem		17.608,25	459

2) 25 budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Łask zarządzanych przez inne podmioty. Z 174 komunalnymi lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 7.348,03 m² i 2 lokalami usługowymi o powierzchni 134,99 m².

Szczegółowy wykaz przedstawia Tabela nr 2

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali (m ²)	Ilość lokali
1	Łask, ul. Dębowa 6	1.450,43	25
2	Łask, ul. Jana Pawła II 5	774,50	20
3	Łask, ul. Jana Pawła II 12	473,30	11
4	Łask, ul. Jana Pawła II 16	419,06	9
5	Łask, ul. 1 Maja 1	116,99	3
6	Łask, ul. 1 Maja 3	201,03	5
7	Łask, ul. 1 Maja 5	82,25	2
8	Łask, ul. 1 Maja 7	177,52	4
9	Łask, ul. Narutowicza 30	246,18	6
10	Łask, ul. Narutowicza 32	85,06	2
11	Łask, ul. Południowa 3	197,59	5
12	Łask, ul. Prostokątna 1	183,54	3
13	Łask, ul. Polna 11	449,73	11
14	Łask, ul. Polna 17	35,57	1
15	Łask, ul. Polna 19	313,69	7
16	Łask, ul. MC Skłodowskiej 2	538,30	13
17	Łask, ul. MC Skłodowskiej 3	348,75	8
18	Łask, ul. MC Skłodowskiej 5	230,45	6
19	Łask, ul. MC Skłodowskiej 7	303,74	7
20	Łask, ul. Koscielna 2	218,78	8
21	Łask, ul. Toruńska 2	387,09	12
22	Teodory 1	38,45	1
23	Teodory 2	88,26	2
24	Teodory 3	38,45	1
25	Teodory 4	84,31	2
Razem		7.483,02	174

3) 5 budynków prywatnych z 39 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1.473,93 m², 4 budynki własność Gminy Łask z udziałem osób prywatnych z 15 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 583,92 m² administrowane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku.

Szczegółowy wykaz przedstawia Tabela nr 3

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali (m ²)	Ilość lokali
1	Łask, ul. Widawska 3	229,10	5
2	Łask, ul. Gdańska 17	272,84	6

3	Łask, ul. Lubelska 10	328,67	8
4	Łask, ul. Wileńska 13	376,91	13
5	Łask, ul. Armii Ludowej 2	266,41	7
6	Łask, ul. Wojska Polskiego 11	273,58	8
7	Łask, ul. Spacerowa 10	53,77	1
8	Łask, ul.Pl. 11 Listopada 20	56,40	1
9	Wiewiórczyn ul. Szkolna 11	200,17	5
Razem		2.057,85	54

4) zbiór pojedynczych lokali znajdujących się w szkołach, przedszkolach i obiektach służby zdrowia.

Szczegółowy wykaz przedstawia Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali
1	Szkoła Podstawowa i Zespół Szkół Ogólnokształcących Łask - Kolumna ul. Toruńska 1	2
2	Przychodnia Zdrowia - Wrzeszczewice-Skrejnia 15A	3
3	Publiczne Gimnazjum nr 2 w Łasku, ul. Berlinga 1	2
4	Przychodnia Zdrowia - Kolumna ul. Pl. Szarych Szeregów 8	1
Razem		8

5) ogółem Gmina Łask posiada 695 lokali mieszkalnych. Z lokali mieszkalnych wydzielono 35 lokali socjalnych.

Szczegółowy wykaz przedstawia Tabela nr 5

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali (m ²)	Ilość lokali
1	Okup Mały ul. Akacyjowa 3A	164,30	6
2	Łask, ul. Wronowice 27	39,50	1
3	Łask, ul. Widawska 14	25,20	1
4	Łask, ul. Widawska 18	47,80	3
5	Łask, ul. Południowa 4A	126,40	5
6	Łask, ul. Lutomińska 9	103,46	4
7	Łask, ul. Piękna 6	74,28	3
8	Łask, ul. Toruńska 9	41,02	1
9	Łask, ul. Wileńska 13	26,40	2
10	Łask, ul. Wileńska 25	14,85	1
11	Łask, ul. Wojska Polskiego 14	37,27	1
12	Łask, ul. Wojska Polskiego 16	121,64	3
13	Łask, ul. Armii Ludowej 2	88,31	3
14	Łask, ul. Piotrkowska 7	15,22	1
Razem		925,65	35

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łask będzie ulegać zmianom, co przedstawia Tabela nr 6

Rok	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali socjalnych
2016	660	35
2017	660	35
2018	655	35
2019	647	35
2020	669	35

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w latach 2016-2020 ulegać będzie zmianom. Powodem tego będzie:

- zmniejszenie poprzez planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców, wyłączenie z użytkowania lokali ze względu na zły stan techniczny, przekazanie nieruchomości właścicielom, zmianę funkcji przeznaczenia budynku (w 2017 r. planuje się zmianę funkcji przeznaczenia budynku położonego w Łasku przy ul. Pl. 11 Listopada 1 z mieszkalnej na funkcję kulturalną, w roku 2018 planuje się rewitalizację budynku położonego w Łasku przy ul. Sejmowej 7 tj. zmianę części parterowej z funkcji mieszkalnej i przeznaczenie jej na cele społeczne, taką samą zmianę planuje się w roku 2019 na budynku położonym przy ul. Wojska Polskiego 14);
- zwiększenie poprzez adaptację budynku położonego w Łasku przy ul. Pl. Szarych Szeregów 5 na lokale mieszkalne (w roku 2016 wykonano przebudowę parteru budynku położonego w Łasku przy ul. Pl. Szarych Szeregów 5 i wyodrębniło dwa lokale mieszkalne- I etap inwestycji, aktualnie trwa docieplanie budynku-

II etap inwestycji, do końca bieżącego roku planuje się uzyskać pozwolenie na użytkowanie nowych mieszkań); wykup nieruchomości będących własnością prywatną w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku (planowany wykup budynku położonego w Łasku przy ul. Widawskiej 3); Gmina Łask planuje w okresie obowiązywania niniejszego programu pozyskanie lokali poprzez budowę budynku komunalnego (planowana lokalizacja teren należący do Gminy Łask znajdujący się w Łasku przy ulicach Żytniej i 9 Maja) w ramach własnych środków finansowych w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu Gminy Łask w latach 2016-2020 dotyczące jego zmniejszenia lub zwiększenia obrazuje Tabela nr 7.

Liczba mieszkań w poszczególnych latach					
Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
planowana sprzedaż	-1	-2	-2	-2	-2
Wyłączenie z użytkowania, zmiana sposobu użytkowania budynku	-1	-5	-3	-6	0
Przekazanie nieruchomości właścicielowi	0	0	0	0	0
Adaptacja budynków na lokale mieszkalne	0	2	0	0	0
Wykup nieruchomości prywatnych	0	5	0	0	0
pozyskanie lokali(budowa, współpraca z innymi podmiotami dysponującymi lokalami mieszkalnymi)	0	0	0	0	24

2. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łask ma wpływ w szczególności: wiek budynków, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wielkość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych napraw i remontów. Większość bo aż 77,78 % budynków wybudowana została na przełomie XIX w. i lat 50-tych XX wieku. Stan techniczny tych budynków na dzień 31 grudnia 2015 r. jest zły. W przeważającej części są to budynki o konstrukcji drewnianej, niegdyś użytkowane tylko w okresie letnim. 13,89 % budynków powstała w latach 1950-1969 stan techniczny tych budynków na dzień 31 grudnia 2015 r. jest dostateczny. Tylko 8,33 % powstała w latach 1970-1990 stan techniczny tych budynków na dzień 31 grudnia 2015 r. jest dobry.

3. Inna pod względem struktury budynków jest sytuacja w zasobach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, gdyż 88 % stanowią budynki wybudowane w okresie lat 1950-1969, 4 % (1 budynek) stanowi budynek z 1912 r., 8 % (2 budynki) z lat 1970-1990. Stan techniczny tych budynków na dzień 31 grudnia 2015 r. jest dobry.

Tabela nr 8 obrazuje mieszkaniowy zasób Gminy Łask – budynki mieszkalne według lat budowy.

Okres budowy	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych	Wspólnoty mieszkaniowe
koniec XIX w. - 1949 r.	56	1
1950 r. - 1969 r.	9	22
1970 r. - 1990 r.	6	2
Razem	71	25

Prognozę dotyczącą zmiany wyposażenia budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask mający wpływ na ich stan techniczny przedstawia poniższa Tabela nr 9.

Wyposażenie techniczne budynku	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych stan na dzień 31.12.2015 r.	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych stan na dzień 31.12.2020 r.	Wspólnoty mieszkaniowe stan na dzień 31.12.2015 r.	Wspólnoty mieszkaniowe stan na dzień 31.12.2020 r.
Zimna woda	66	68	25	25
Szambo	16	6	0	0
Kanalizacja	57	67	25	25
Centralne ogrzewanie	1	2	23	25
Ciepła woda	0	0	2	2
Bez wyposażenia technicznego	5	3	0	0

Wyposażenie techniczne budynków aktualnie jest na niskim poziomie. 7,04 % budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych nie posiada żadnych

urządzeń. Powyższe budynki są skanalizowane w 80,28 %. Centralne ogrzewanie posiada tylko jeden budynek. Wysoki poziom wyposażenia technicznego występuje na wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków, umożliwi racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, wykonywania remontów, konserwacji i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw, w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność gminy inwestycji i remontów, w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Mając na uwadze utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Łask, gwarantując minimum bezpieczeństwa, należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe. Niezależnie od prac konserwacyjno-remontowych konieczne jest wykonywanie prac modernizacyjnych. Potrzeby remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Łask obejmują w większości budynki wykonane w starych technologiach, o nienajlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Celem remontów i modernizacji zasobu Gminy Łask jest: utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach, zapewnienie użytkowania budynków, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, utrzymanie właściwego stanu estetycznego budynków.

W Tabeli nr 10 ustala się plan remontów i modernizacji na lata 2016-2020. Plan ten przedstawia wykonanie niezbędnych remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Łask w okresie 5 lat i wynika on z przeglądów technicznych budynków. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

Lp.	Rodzaj robót	2016	2017	2018	2019	2020
1	Malowanie elewacji budynków mieszkalnych drewnianych	Katowicka 1	Lubelska 12, Letnia 8	Błękitna 19	Kolonijna 2	Toruńska 23, Torowa 14
2	Malowanie klatek schodowych	Błękitna 19, Toruńska 9	Kilińskiego 63	Jagielly 10, Lutomińska 9	Lubelska 12	Wojska Polskiego 27
3	Roboty blacharsko-dekarskie	Graniczna 11, Wileńska 27, Katowicka 1, Komuny Paryskiej 14	Widawska 14, Południowa 4, Południowa 4B, Letnia 7, Toruńska 9	Widawska 3, Lutomińska 9, Piękna 6, Sandomierska 4	Wojska Polskiego 9, Wojska Polskiego 27	Wczasowa 2, Graniczna 12
4	Wymiana stolarki okiennej	ok. 60 szt.	ok. 50 szt.	ok. 50 szt.	ok. 50 szt.	ok. 50 szt.
5	Roboty wodociągowo-kanalizacyjne	Wileńska 27	Lutomińska 9	Wojska Polskiego 14, Wojska Polskiego 11, Wojska Polskiego 9, Wojska Polskiego 22, Wojska Polskiego 16, Wojska Polskiego 27, Sosnowa 1	Katowicka 1	
6	Izolacja termiczna budynku	9 Maja 88, 9 Maja 88A, Kilińskiego 63, Pl. Szarych	Letnia 8 (2 ściany budynku), 9 Maja 88B (ściany	9 Maja 88B (2 ściany - kontynuacja z roku poprzedniego), Lutomińska 9 (dwie	Lutomińska 9 (dwie ściany kontynuacja z roku	Graniczna 12, Wojska Polskiego 27

		Szeregów 5	szczytowe), Widawska 14	ściany szczytowe)	poprzedniego)	
7	Wykonanie ekspertyz i dokumentacji technicznych wynikających z przeglądów technicznych oraz przeprowadzanych kontroli	Pl. 11 Listopada 1 (ocena stanu technicznego, inwentaryzacja), Sejmowa 7, Wojska Polskiego 14	Warszawska 2 (inwentaryzacja), Warszawska 2A (inwentaryzacja)	Widawska 3 (ocena stanu technicznego, inwentaryzacja, projekt CO)	Żeromskiego 21 (ocena stanu technicznego, inwentaryzacja)	
8	Dotacje do remontów części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Łask ma udział	spłata kredytów termomodernizacyjnych: Toruńska 2, Kościelna 2, Prostokątna 1, Narutowicza 32, 1 Maja 1	spłata kredytów termomodernizacyjnych: Toruńska 2, Kościelna 2, Prostokątna 1, Narutowicza 32, 1 Maja 1	spłata kredytów termomodernizacyjnych: Toruńska 2, Kościelna 2, Prostokątna 1, Narutowicza 32, 1 Maja 1	spłata kredytów termomodernizacyjnych: Toruńska 2, Kościelna 2, Prostokątna 1, Narutowicza 32, 1 Maja 1	spłata kredytów termomodernizacyjnych: Toruńska 2, Kościelna 2, Prostokątna 1, Narutowicza 32, 1 Maja 1
9	Instalacje: CO, elektryczna	Kilińskiego 63 (elek.)	Pl. Szarych Szeregów 5 (przył. gazowe), Lutomska 9 (elek.)		Widawska 3 (CO)	Lubelska 10 (elek.)

Wyżej przedstawione plany będą ulegać zmianom ze względu na sytuacje awaryjne, na zmieniające się koncepcje co do możliwości zagospodarowania zasobu mieszkaniowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości, które stanowią zasób mieszkaniowy Gminy Łask na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Zasób mieszkaniowy Gminy Łask w większości stanowią budynki drewniane usytuowane w dzielnicy Kolumna. Ze względu na unikatowy charakter zabudowy przewiduje się jej rewitalizację. W planie rewitalizacji wyznaczono aktualnie dwa budynki przy ul. Sejmowej 7 oraz Wojska Polskiego 14. W bieżącym roku zostanie zakupiona dokumentacja techniczna w/w budynków.

Rozdział 4

Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Lokale mieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych są sprzedawane na podstawie:

- 1) uchwały Nr IX/103/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali w wielomieszkaniowych domach komunalnych i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu oraz w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali, zasad przyznawania bonifikat, warunków rozłożenia płatności na raty przy zakupie mieszkania;
- 2) uchwały Nr IX/102/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali w wielomieszkaniowych domach komunalnych i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu oraz w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali, zasad przyznawania bonifikat, warunków rozłożenia płatności na raty przy zakupie mieszkania;
- 3) uchwały Nr IX/130/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 07 września 2011 r. zmieniającej uchwałę Nr IX/102/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali w wielomieszkaniowych domach komunalnych i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu oraz w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali, zasad przyznawania bonifikat, warunków rozłożenia płatności na raty przy zakupie mieszkania;
- 4) uchwały Nr XII/131/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 07 września 2011 r. zmieniającej uchwałę Nr IX/103/11 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali w wielomieszkaniowych domach komunalnych i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu oraz w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali, zasad przyznawania bonifikat, warunków rozłożenia płatności na raty przy zakupie mieszkania.

2. Planowana sprzedaż w latach 2016-2020 to ogółem 9 lokali w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych - Tabela nr 6. Rzeczywista sprzedaż uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 6. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Łask, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowymi zasobami Gminy Łask na lata 2016-2020 i stanowiąc będą obowiązujące prawo miejscowe dla lokali z tych zasobów.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, utrzymania technicznego budynku, pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: za energię elektryczną, ciepłą wodę, utrzymanie zieleni oraz koszty formalno-prawne.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1m², która ulegać będzie zmianie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, położenie lokalu w budynku, położenie budynku oraz ogólny stan techniczny budynku:

- 1) stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu, gdy lokal wyposażony jest w: łazienka 25 %, centralne ogrzewanie 15 %, ciepła woda 15 %;
- 2) stawka bazowa ulega obniżeniu za: brak wody w budynku 20 %, brak kanalizacji miejskiej 10 %, IV piętro i poddasze 5 %, peryferyjne położenie budynku 5 %.

Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne oraz lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia. Stawka za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask nie może przekroczyć 50 % stawki podstawowej czynszu. Stawka bazowa obowiązująca od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r. w lokalach mieszkalnych wynosi 3,45 zł/m², a w lokalach socjalnych i tymczasowych pomieszczeniach 1,00 zł/m².

Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej ulegają sumowaniu. Peryferyjne położenie budynków dotyczy: Wronowice 27, Okup Mały ul. Akacjowa 3A, Łask ul. Lutomiarska 9, Łask ul. Tuwima 24.

Rozdział 6

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

§ 7. 1. Obecnie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku. Budynkami wspólnot mieszkaniowych zarządza Łaska Spółdzielnia Mieszkaniowa, EKO - Wiatr Iwona Konieczna i Krzysztof Statuch spółka jawna.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Łask w latach 2016-2020 winno zmierzać do:

- 1) utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, w miarę możliwości technologicznych i finansowych, aby poprawić ich stan techniczny;
- 2) aby lokale o niskim standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowego najemcę kwalifikowane były jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, co pozwoli na wykonywanie przez gminę ustawowych obowiązków związanych z zapewnieniem tych lokali i pomieszczeń tymczasowych w ramach realizacji wyroków orzekających eksmisję, jak również pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy o najniższych dochodach;
- 3) dokonywania zamian najemców z lokali o obniżonym standardzie do lokali o wyższym standardzie przy założeniu osiągnięcia przez tych najemców dochodów umożliwiających utrzymanie takiego lokalu;
- 4) poprawy ściągłości należności powstałych z tytułu nieopłacania opłat czynszowych i mediów przez najemców, gdyż ma to w dalszej konsekwencji wpływ na wykonywanie niezbędnych napraw i remontów budynków;
- 5) zaprzestania dewastacji budynków i lokali przez lokatorów; w stosunku do takich lokatorów powinny być przeprowadzane przez administratora czynności zmierzające do zaniechania dewastacji budynków i lokali

oraz dążenie do stworzenia wspólnych interesów między lokatorami, a zarządcą w zakresie utrzymania budynku w należytym stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

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 gminy

§ 8. 1. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy Łask są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych;
- 2) środki z budżetu Gminy Łask na przeprowadzanie niezbędnych remontów; minimum środków finansowych umożliwiających prowadzenie napraw i remontów mających wpływ na bezpieczeństwo najemców oraz polepszenie standardu życiowego;
- 3) środki z Funduszu Unii Europejskiej przeznaczone na rewitalizację budynków zabytkowych.

§ 9. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji: płace, narzuty, odpis na ZFŚS, ZFP, energia elektryczna, ścinka drzew, przeglądy instalacji gazowych, umowy zlecenia, praca sprzętu, usługi transortowe, usługi kominiarskie, przeglądy kominiarskie, przeglądy techniczne budynków, orzeczenia o stanie technicznym budynków, przeglądy instalacji elektrycznych, nadzór komputerowy, opłaty komornicze, delegacje, prowizje bankowe, ubezpieczenia samochodu i budynków, paliwo do samochodu, BHP, piasek, akcja zimowa, prenumeraty, materiały biurowe;
- 2) koszty zarządu nieruchomością wspólną: koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz budynku, usługi kominiarskie, koszty administrowania w części przypadającej na mieszkania gminne;
- 3) koszty remontów: remonty bieżące, malowanie klatek schodowych i elewacji, materiały zużyte do remontów bieżących i konserwacji, materiały do prac blacharsko-dekarskich, zakup stolarki okiennej i drzwiowej oraz desek podłogowych;
- 4) wydatki inwestycyjne: zakup sprzętu używanego przez konserwatorów, zakup sprzętu komputerowego na potrzeby administracji, ocieplenia budynków, instalacje CO oraz budowa nowych przyłączy kanalizacyjnych.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 11. Przyjęto wskaźnik wzrostu cen o 1.5%.

Lp.	Zakres wydatków (w tys. zł)	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżące - eksploatacja	1.065	1.081	1.097	1.113	1.130
2	Koszty zarządu nieruchomością	1.017	1.032	1.047	1.063	1.079
3	Koszty remontów i modernizacji	274	278	282	286	290
4	Wydatki inwestycyjne	91	92	93	94	95
Razem		2.447	2.483	2.519	2.556	2.594

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask planuje się:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są: racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego, likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat związanych z najmem lokalu;

- 3) w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych - podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie i proponowanie im innych o lepszym standardzie;
- 4) dokonywanie napraw i remontów lokali zdanych przez dotychczasowych najemców w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem;
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;
- 6) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z art. 11 i 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 7) alternatywne formy egzekwowania czynszów i należności za najem lokali: w lipcu 2015 r. wprowadzono program umożliwiający odpracowywanie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask - prace przez dłużników wykonują na rzecz Gminy Łask i jej jednostek podległych. W powyższym Programie w 2015 r. brało udział 7 osób, wartość odpracowanego zadłużenia to 3.975,63 zł. Do września 2016 r. udział brały 4 osoby, wartość odpracowanego zadłużenia to 8.365,00 zł.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Łask:

- 1) planuje się remont budynków w celu tworzenia większej liczby lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń;
- 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze, a także planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych;
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- 4) adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę;
- 5) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 6) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od Spółdzielni Mieszkaniowej, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.