

**UCHWAŁA NR LIV/317/10
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**

z dnia 29 października 2010 r.

w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2010 – 2015”.

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz.902, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106 poz. 675) uchwała się, co następuje:

§1.Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2010 – 2015” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały

§2.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

§3.Traci moc uchwała Nr XXVI/185/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 kwietnia 2005 roku w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2005-2009.

§4.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Gogulski

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poddebice na lata 2010 – 2015

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddebice zwanej dalej „Gminą” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 w dalszej części zwany jest „Programem mieszkaniowym”.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010 – 2015.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych. Komunalny zasób mieszkaniowy stanowi 289 lokali, w tym 250 lokali mieszkalnych i 39 lokali socjalnych. Łącznie zasób Gminy stanowi 11 306,28 m² powierzchni użytkowej.

2. W komunalnym zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 39 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 39 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 995,28 m², co stanowi 8,80 % całkowitej powierzchni lokali mieszkalnych w Gminie.

3. Prognozuje się, że w latach 2010 – 2015 zasób mieszkaniowy Gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu:

- 1) w roku 2010 - 8 lokali;
- 2) w roku 2011 – 5 lokali;
- 3) w roku 2012 – 5 lokali;
- 4) w roku 2013 – 5 lokali;
- 5) w roku 2014 – 5 lokali;
- 6) w roku 2015 – 5 lokali.

4. Stan techniczny i wyposażenie zasobów mieszkaniowych Gminy w 2010 roku przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Stan techniczny i wyposażenie

Kryterium Podziału lokali	Ilość lokali	% udziału	Stan techniczny			Wyposażenie techniczne							
			db	dost	zły	w+k+wc+l+co+cw	w+k+wc+l+co	w+k+wc+l	w+k+wc	w+k	w+k poza lok.	w	
Wybudowane po 1973 r.	88	30,44	88	-	-	22	66	-	-	-	-	-	-
Wybudowane w latach 1945 - 1973	157	50,33	123	21	13	4	117	22	12	2	-	-	-
Wybudowane przed 1945 r.	44	15,23	-	21	23	-	-	7	21	18	13	5	-
Razem	289	100	211	42	36	26	183	29	13	20	13	5	-

Gdzie: w – woda, k- kanalizacja, wc – ubikacja, l- łazienka, cw- ciepła woda

5. Prognoza opracowana została na podstawie przewidywanego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01.10.2010 roku z uwzględnieniem zmian wielkości, struktury i stanu technicznego, wynikających ze sprzedaży lokali, rozbiórki budynków, budowy mieszkań, przekształceń na lokale socjalne. Prognozę zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela Nr 2. Planowane modernizacje w zasobach mieszkaniowych Gminy przedstawia tabela Nr 3, natomiast prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 2 . Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	ilość	Pow. użyt.m ² .	ilość	Pow. użyt.m ² .	ilość	Pow. użyt.m ² .	ilość	Pow. użyt.m ² .	ilość	Pow. użyt.m ² .	ilość	Pow. użyt.m ² .
Sprzedaż lokali	5	200	5	200	5	200	5	200	5	200	5	200
Rozbiórka bud.	2	574,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budowa nowych lokali												
Zwrot lokali wł. prywatnym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekształcenia na lokale socjalne	4	-	4	-	4	-	4	-	4	-	4	-
Przejęcie bud.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela Nr 3. Planowane modernizacje w zasobach mieszkaniowych Gminy w kolejnych latach.

wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015
docieplenia budynku	1	1	1	1	1	1
podłączenie inst. wod.-kan do lokali/budynków	1	1	1	-	-	-
instal. c.o. (likw. Pieców	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-

Tabela Nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

lata	lokale		wyposażenie techniczne																					
	ilość	pow. użytk.	W+k+wc+l+c w	ilość	pow.	w+k+wc+l	ilość	pow.	w+k+wc	ilość	pow.	w+k	ilość	pow.	w+k lok.	ilość	pow.	poza	ilość	pow.	woda.	ilość	pow.	
01.10.2010 w tym 1.m. i 1.s.	289	11306,28	26	1021,05	190	8374,32	30	984,54	26	836,54	20	569,65	13	364,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15
31.12.2011 w tym 1.m. i 1.s.	284	11106,28	22	806,54	189	8324,32	25	877,55	18	500,94	14	431,34	9	262,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15
31.12.2012 w tym 1.m. i 1.s.	279	10906,28	22	806,54	184	8124,32	25	877,55	18	500,94	14	431,34	9	262,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15
31.12.2013 w tym 1.m. i 1.s.	274	10706,28	21	756,54	180	7874,32	25	877,55	18	500,94	14	431,34	9	262,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15
31.12.2014 w tym 1.m. i 1.s.	269	10506,28	20	716,54	176	7814,32	25	877,55	18	500,94	14	431,34	9	262,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15
31.12.2015 w tym 1.m. i 1.s.	264	10306,28	20	716,54	171	7614,32	25	877,55	18	500,94	14	431,34	9	262,73	5	95,15	5	262,73	5	95,15	5	95,15	5	95,15

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Projekt planu remontów i modernizacji na lata 2010 – 2015 przedstawiony w tabeli Nr 5, sporządzono na podstawie aktualnych przeglądów technicznych budynków i lokali oraz wniosków przedstawionych na zebraniach wspólnot.

Tabela Nr 5. Plan remontów i modernizacji

Lp.	Wyszczególnienie robót remontowych i modernizacyjnych	Liczba budynków (lokali)					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Naprawa pokryć dachowych	2	2	2	2	2	2
2.	Wymiana pokryć dachowych	1	1				
3.	Przebudowa kominów	2	1				
4.	Wymiana stolarki okiennej	7	3	1	1	1	1
5.	Ocieplenie budynków częściowe lub całkowite	1	1	1		1	1
6.	Wymiana instalacji elektrycznej Administr. + WLZ	3	1		1		
7.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	3	1	1	1	1	1
8.	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku	2	2	2	2	2	2
9.	Częściowy remont instalacji c.o.			1	1	1	
10.	Wykonanie wspólnego wc z przyłączem wod. - kan	1	1	1	1		
11.	Wymiana lub remont instalacji wod. – kan.		1	1	1	1	1
12.	Remont lokali do zasiedlenia (odnowienia)	5	5	5	5	5	5
13.	Częściowa wymiana elewacji budynku		1	1	1	1	1

Biorąc pod uwagę lata budowy oraz stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania budynków. Według oceny administratora komunalnego zasobu mieszkaniowego do kapitalnego remontu zakwalifikowano 5 budynków (Niewiesz 42 i 44, Paulina, Sienkiewicza 7 i 7a), a do rozbiórki 2 budynki (Mickiewicza 17 i 13). Pozostałe budynki wymagają remontów częściowych, modernizacji i drobnych napraw.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2015.

1. Zasady sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy wraz ze sprzedażą gruntów lub oddaniem w użytkowanie wieczyste, określone są w uchwale Nr XII/83/03 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 07 października 2003 r.:

- 1) sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w domach wielolokalowych;
- 2) nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi, stanowiące własność Gminy znajdujące się na terenach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej.

2. Strategia prywatyzacji nieruchomości komunalnych:

- 1) proces prywatyzacji zasobu nieruchomości Gminy polega na sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Realizowany jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w Poddębicach określającej zasady sprzedaży. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a umowa została zawarta na czas nieokreślony;
- 2) celem dotychczasowej prywatyzacji jest wyzbycie się części zasobu nieruchomości w celu pozyskania dochodu do budżetu gminy oraz zmniejszeniu obciążeń budżetu w kosztach utrzymania substancji lokalowej;

- 3)w wyniku dotychczasowej prywatyzacji w latach 1995- 2009 dokonano sprzedaży 121 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5074,0 m² , w tym w latach 2005 – 2009 sprzedano 39 lokali o powierzchni 1465 m² ;
- 4)w związku ze znacznym spadkiem zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych w dotychczas prywatyzowanych nieruchomościach, wskazane jest opracowanie nowych preferencyjnych zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

3.Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiona została w tabeli Nr 6.

Tabela Nr 6 planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2015.

Lp.	Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytł. w m ² .
1.	2010	8	430
2.	2011	5	200
3.	2012	5	200
4.	2013	5	200
5.	2014	5	200
6.	2015	5	200

Dane szacunkowe przyjęte na podstawie średniej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 2008 i 2009.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżki czynszu.

Polityka czynszowa winna być kształtowana w oparciu o następujące zasady:

- 1)zasada jawności, która polega na podejmowaniu działań jawnych wobec społeczeństwa, dostęp do informacji dotyczących kształtowania polityki czynszowej oraz publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym stawek czynszu na terenie gminy;
- 2)zasada racjonalnego ustalania czynszów:
 - a) zasada ta polega na ustalaniu stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez mieszkańców oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść Gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje) a zatem:
 - stawka czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie określona w oparciu o 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - ustala się, że podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż 2 razy w roku,
 - podwyżka czynszu nie może być wyższa niż 15 % dotychczasowego czynszu w skali jednego roku
 - dotychczasowa wysokość czynszu za najem lokalu zostanie wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia,
 - termin wypowiedzenia wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy,
 - wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonane na piśmie,
 - b) wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:
 - położenie budynku (lokalizacja),
 - położenie lokalu w budynku,
 - wyposażenie lokali i budynku w urządzenia techniczne i instalacje (c.o, cw, wod.kan),
 - stan techniczny budynku,
 - rok budowy budynku.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

c) czynniki wpływające na podwyższenie stawek czynszu:

- wysokość stawki bazowej czynszu regulowanego ulega podwyższeniu, o 10 % jeżeli lokal wyposażony jest w centralnie dostarczoną ciepłą wodę,

d) czynniki wpływające na obniżenie stawek czynszu:

- położenie lokalu w suterenie 20 %.

e) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- brak w lokalu instalacji c.o. 20 %,
- brak w lokalu instalacji c.o., łazienki i kanalizacji 30 %,
- lokal nie posiada żadnych urządzeń technicznych 40 %.

f) ogólny stan techniczny budynku:

- zły stan techniczny budynku – obniżka stawki czynszu 50 %.

g) stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

- obniżek nie może być mniejsza niż 40 % stawki bazowej za wyjątkiem pkt 2f, który obniża stawkę czynszu o 50 %,
- zwwyżek nie może być wyższa niż 110 % stawki bazowej;

3)zasada celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów, która polega na celowym wydatkowaniu środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o niniejszy program oraz zapotrzebowanie społeczności lokalnej o podnoszące standard modernizacje techniczne.

Rozdział 6.

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

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy jak i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca. Wyboru zarządcy dokonuje się w oparciu o ustawę prawo zamówień publicznych na okres 2 -3 lat. Podstawą zarządzania zasobem gminy jest umowa.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobieraniu dochodów z nieruchomości, zapobieganiu powstawaniu zaległości czynszowych, zapewnieniu utrzymania, konserwacji i ulepszeń na własny rachunek lub na rachunek innych, ubezpieczeniu nieruchomości i pokrywaniu kosztów eksploatacyjnych.

4. Zarządca działa na rzecz właściciela, wypełnia wobec lokatorów zobowiązania oraz pobiera na jego rachunek czynsze.

5. System zarządzania lokalami i budynkami w Gminie realizowany jest według następujących zasad:

- 1)osiągnięcia możliwie wysokiej efektywności gospodarowania nieruchomościami oraz gospodarowania dochodami z wynajmu i dzierżawienia tego majątku;
- 2)usprawnienia zarządzania nieruchomościami komunalnymi, standardu świadczonych usług;
- 3)poszerzeniu prywatnej własności lokali mieszkalnych;
- 4)utworzenia mieszkaniowego zasobu gminy o pożądanej wielkości, strukturze i odpowiednim standardzie technicznym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego. Gmina nie jest przygotowana do stałego dotowania gospodarki mieszkaniowej.

Samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej nastąpi w wyniku obniżenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Stale rosnące konkurencja na rynku zarządzania nieruchomościami powoduje, iż w wyniku prowadzonych przetargów koszty administrowania mogą obniżyć się.

W przypadku mocno wyeksploatowanych zasobów mieszkaniowych czynsz powinien dążyć do 3 % wartości odtworzeniowej 1 m².

Ograniczenia ustawowe oraz ogromne potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych gminy powodują sytuację, kiedy koniecznością stają się dopłaty właściciela.

Prognozę wpływów na lata 2010 – 2015 przedstawia tabela Nr 7.

W celu ograniczenia wydatków z budżetu należy:

- zwiększyć sprzedaż lokali mieszkalnych osobom fizycznym, poprzez wprowadzenie nowych preferencji,
- systematycznie jednakże nie częściej niż co 6 m-cy wprowadzić regulację stawek czynszowych,
- zaktywizować działania w zakresie zamiany lokali mieszkalnych, dostosowując warunki mieszkaniowe do możliwości finansowych najemców, co z czasem zmniejszy zaległości płatnicze z tytułu czynszów.

Samofinansowanie do gospodarki mieszkaniowej nastąpi jedynie w przypadku dostosowania poziomu stawek czynszowych do wartości 3 – 4 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użytkowej budynku.

Tabela Nr 7. Prognoza wydatków i wpływów na lata 2010 -2015 w tys. zł

wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WYDATKI						
1. Koszty bieżącej eksploatacji (zarządzanie, drobne naprawy, awarie, utrzymanie czystości) zakłada się 1 % wzrost	501	506	511	516	521	526
2. Koszty remontów niezbędnych zakłada się 5 % wzrost	104	109	115	121	127	133
3. Inne koszty i rezerwy na nieściągalne należności czynszu	20	20	20	20	20	20
OGÓŁEM WYDATKI	625	635	646	657	668	679
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA						
1. czynsz z lokali mieszkalnych	356	377	369	362	354	347
2. czynsz z lokali użytkowych	120	123	126	129	133	136
3. Przychód pozostały						
4. Dopłata właściciela z budżetu gminy						
OGÓŁEM WPLÝWY	476	500	495	491	487	483

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2010 – 2015

1. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prognoza wydatków na lata 2010 – 2015 została sporządzona na podstawie aktualnych przeglądów technicznych budynków i lokali.

Uwzględnia ona następujące priorytety:

- 1) zahamowanie pogarszania się stanu substancji mieszkaniowej,
- 2) podwyższanie standardu lokali poprzez wykonanie termomodernizacji budynków. Prognozę wydatków przedstawiono w tabeli Nr 7.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali. Zgodnie z ustawą każdy właściciel, w tym Gmina ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej na którą składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

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

Wysokość opłat ustalana jest uchwałą właścicieli lokali i nie może podlegać uregulowaniom niniejszej uchwały.

3. Wydatki inwestycyjne.

Ustawa o samorządzie gminnym nałożyła na gminę odpowiedzialność za zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, a ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego omaga gminie stworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności.

W ramach lokalnej strategii mieszkaniowej przeanalizowane zostały potrzeby mieszkaniowe a zatem gmina prowadzi politykę mieszkaniową w zakresie budowy mieszkań na wynajem przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Gmina powołując Towarzystwo Budownictwa Społecznego jako jednoosobową spółkę Gminy wychodzi naprzeciw mieszkańcom inicjując inne formy wspierania budownictwa mieszkaniowego. Aby podjęte decyzje mogły być realizowane Gmina przeznaczyła grunty pod budowę i środki finansowe.

Wykaz zrealizowanych budynków i mieszkań przez TBS przedstawia tabela Nr 8. Budynki mieszkalne wybudowano przy ulicach Sobieskiego i Przyszłość. Na lata 2009/2010 Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zaplanowała realizację kolejnego 5 – tego budynku o 21 mieszkaniach.

Tabela Nr 8. Wykaz zrealizowanych budynków i mieszkań przez TBS w latach 2000 - 2007

Lp.	Okres realizacji	Liczba budynków	Liczba mieszkań	Wkład Gminy w zł
1.	2000-2001	1	23	60 000
2	2002 - 2003	1	27	533 340
3	2005	1	20	
4	2007	1	21	
	RAZEM	4	91	

3) Zadania Gminy na lata 2010 – 2015:

- remont pomieszczeń gospodarczych w Poddębicach przy ul. Łódzkiej 13, Kałowie,
- remont budynków: Kol. Niewiesz 44 i 42, Antoninów 11, Paulina 11,
- remont budynków w Poddębicach przy ul. Narutowicza 16, Sienkiewicza 7, Piotrowskiego 27,
- wyk. izolacji fundamentów budynku Kol. Niewiesz 37,
- wymiana pokryć dachowych w P-ce ul. Ogrodowa 10, Targowa 22,
- termomodernizacja budynków stanowiących własność Gminy,
- adaptacja pomieszczeń po bibliotece na mieszkanie socjalne w Kałowie,
- remont korytarza, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatki schodowej P-ce ul. Plac Kościuszki 12,
- malowanie elewacji P-ce ul. Plac Kościuszki 27,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Proces prywatyzacji majątku gminnego komunalnego realizowany jest od roku 1990. Realizacja procesu następuje na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w Poddębicach określającej zasady sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy.

Celem dotychczasowego działania jest:

- 1) wyzbycie się części majątku w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla budżetu Gminy;
- 2) zmniejszenie obciążenia budżetu Gminy w kosztach utrzymania substancji Mieszkaniowej.

Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy za konieczne uznaje się:

- 1) dokonywanie zamian lokali związanych z remontami i modernizacją budynków oraz uregulowaniem zaległości;
- 3) dokonywanie zamian lokali pomiędzy lokatorami zajmującymi mieszkania należące do różnych właścicieli;
- 4) skracanie okresu pozostawiania lokali bez najemców.