

**UCHWAŁA NR VI/19/15  
RADY GMINY ŁOMŻA**

z dnia 27 lutego 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Łomża na lata 2015 - 2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2015 - 2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Mieczysław Kuzia**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2015 -2019****Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2015 – 2019, który wyznacza podstawowe kierunki działania gminy Łomża zwanej dalej „gminą” w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

**Rozdział 2.  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 430,12 m<sup>2</sup> znajdujących się w budynkach, których lokalizacja i inne dane przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Wyposażenie				Ogólny stan techn. budynku
				Wod.	Kan.	C.O.	C.W.	
1.	Budynek po byłym Ośrodku Zdrowia w Wygodzie	1	69,22	TAK	NIE	TAK	NIE	Średni
2.	Budynek po byłej szkole w Modzelach Wypychach	1	73	TAK	NIE	NIE	NIE	Średni
3.	Budynek komunalny w Wygodzie, ul. Leśna	1	22	NIE	NIE	NIE	NIE	Średni
4.	Konarzyce, ul. Szkolna 4	1	43,9	TAK	TAK	TAK	NIE	Dobry
5.	Pniewo, ul. Akacyjowa 1	3	222	TAK	TAK	TAK	NIE	Dobry

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja zasobu	2015		2016		2017		2018		2019	
		Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>
1.	Budynek po byłym Ośrodku Zdrowia w Wygodzie	1	69,22	1	69,22	1	69,22	1	69,22	1	69,22
2.	Budynek po byłej szkole w Modzelach Wypychach	1	73	1	73	1	73	1	73	1	73
3.	Budynek komunalny w Wygodzie, ul. Leśna	1	22	1	22	1	22	1	22	1	22
4.	Konarzyce, ul. Szkolna 4	1	43,9	1	43,9	1	43,9	1	43,9	1	43,9
5.	Pniewo, ul. Akacyjowa 1	3	222	3	222	3	222	3	222	3	222

3. Nie przewiduje się wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

5. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali**

1. Gmina posiada w swoim zasobie mieszkaniowym budynki będące w różnym stanie technicznym. Niektóre z nich budowane były przed II wojną światową, niektóre zaraz po wojnie, a najnowsze na przełomie lat 80. ubiegłego wieku. Budynki te, a szczególnie najstarsze, w latach ubiegłych przechodziły różne remonty.

2. W latach 2015 - 2019 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.

3. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta i ustaleniu z Wójtem zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

5. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek chyba, że strony postanawiają inaczej w umowie.

7. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

8. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

<b>Lp.</b>	<b>Czynniki</b>	<b>%</b>
1.	Budynek położony jest w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne	15
2.	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania	30
3.	Lokal wyposażony w instalację wodociągową	20
4.	Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	20
5.	Budynek wybudowany po 1 stycznia 1985 roku	15

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

<b>Lp.</b>	<b>Czynniki</b>	<b>%</b>
1.	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	10

2.	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	10
3.	Brak w lokalu łazienki i ubikacji	10
4.	Budynek wybudowany przed 31 grudnia 1945 r	10

9. Czynsz obliczony jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

10. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. O obniżenie czynszu może ubiegać się najemca, którego gospodarstwo domowe, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu osiągnęło średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowej i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym przy czym za dochód uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

## **Rozdział 5.**

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

1. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

2. Wójt Gminy w wykonywaniu czynności określonych w ust. 1 zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 2) zawieranie umów najmu z najemcami, w przypadku braku oddania budynku/lokalu w zarząd.

3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu Gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Postanowienie końcowe**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Łomża przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża w latach 2015 – 2019.