

PROJEKT

UCHWAŁA NR/...../19

RADY GMINY ŁOMŻA

z dnia grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Łomża na lata 2020 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2020 - 2024 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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2020 - 2024**Rozdział 1****Postanowienia ogólne**

- §1. Przyjmuję się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łomża na lata 2020 – 2024, 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**

- §3. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 415 m², w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 46 m² znajdujących się w budynkach, których lokalizacja i inne dane przedstawiają się następująco:

Lp.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Wyposażenie ^				Ogólny stan tech. budynku	Uwagi
				wod.	kan.	c.o.	c.w.		
1	Wygoda dz.179 ul. Kościelna 39 „dawny budynek Ośrodka Zdrowia”	1	69	TAK	TAK (LOKAL NA)	TAK	NIE	ŚREDNI	Lokal mieszkalny na 1 piętrze (zamieszkały)
2	Wygoda, dz.100 ul. Leśna 8A	1	22	NIE	NIE	NIE	NIE	ZŁY	Budynek (lokal) mieszkalny - zamieszkały stan techniczny bardzo słaby nie kwalifikuje się do remontu.
3	Konarzyce, ul. Szkolna 4 Szkoła Podstawowa w Konarzycach	1	44	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY	Trwały zarząd
4	Pniewo, ul. Akacyjowa 1 w tym lokal socjalny Szkoła Podstawowa w Pniewie	1	58	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY	Trwały zarząd
		2	90	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY	
		3	86	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY	
		4	46	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY	

- §4. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja zasobu	2020		2021		2022		2023		2024	
		Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. m ²
1	Wygoda dz.179 ul. Kościelna 39 „dawny budynek Ośrodka Zdrowia”	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69
3	Budynek komunalny Wygoda, ul. Leśna	1	22	1	22	1	22	1	22	1	22
4	Konarzyce, ul. Szkolna 4	1	44	1	44	1	44	1	44	1	44
5	Pniewo, ul. Akacyjowa 1 w tym lokal socjalny	1	58	1	58	1	58	1	58	1	58
		2	90	2	90	2	90	2	90	2	90
		3	86	3	86	3	86	3	86	3	86
		4	46	4	46	4	46	4	46	4	46

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

§6. 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

- §7. 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-tych ubiegłego wieku. Budynki te, a szczególnie najstarsze, w latach ubiegłych przechodziły różne remonty.
- §8. W latach 2020 - 2024 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.
- §9. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy może być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody wójta i ustaleniu z wójtem zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- §10. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- §11. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.
- §12. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- §13. 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.
- §14. 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.
- §15. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- §16. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek chyba, że strony postanawiają inaczej w umowie.
- §17. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
- §18. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
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 r.	15

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
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

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

§20. 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 jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, przy czym za dochód uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.).

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

§21. 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 i dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

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

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

§23. 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 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

§25. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach

§26. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji, o której mowa w rozdziale 3. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział 9

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

§27. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie wymagają generalnych remontów przed 2024 rokiem. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Rozdział 10

Postanowienie końcowe

§28. 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 2020 – 2024.