

**UCHWAŁA NR VIII/41/15
RADY GMINY ŁOMŻA**

z dnia 30 kwietnia 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. 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 zasobie 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 w latach 2015 - 2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża.

§ 3. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 693).

§ 4. 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 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
				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 Wygoda, 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 w tym lokal socjalny	3	222	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
		1	46	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. 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	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 Wygoda, 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 w tym lokal socjalny	3	222	3	222	3	222	3	222	3	222
		1	46	1	46	1	46	1	46	1	46

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

4. 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-tych 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 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

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

1. 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 m² 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:

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

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 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 2013 r. poz. 966 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

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 i 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, budynków we właściwym stanie technicznym;
- 2) zawieranie umów najmu z najemcami, w przypadku braku oddania budynku/lokalu w trwały 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 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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 8.

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

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

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie wymagają generalnych remontów przed 2019 rokiem. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Rozdział 10.

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.