

Uchwała Nr XXXII / 221 / 2012
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 25 października 2012 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2013 – 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, 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 i Nr 173, poz. 1218 i z 2012 r. poz. 567) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 Nr 3, poz. 13 i z 2011 Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2013 – 2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

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

Przewodniczący Rady


Henryk Zasepa

Załącznik do uchwały
Nr XXXII/221/2012
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 25 października 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA ŁOWICZA
NA LATA 2013 - 2017**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1

1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Miasta Łowicza utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Mając na uwadze coraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego oraz ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 - przedstawia załącznik nr 1.
5. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających do powiększenia zasobu mieszkaniowego przedstawiają załączniki nr 2 i 3, a plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia załącznik nr 4.
6. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne w tym socjalne, realizowane 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 lub koncesji na roboty budowlane,
- 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
 - 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
7. W celu skuteczniejszej, a jednocześnie odpowiadającej aktualnym przepisom prawa realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na znajomość stanu technicznego zasobu a co za tym idzie racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Łowicza inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza oraz prognozy jego zmian – przedstawiają załączniki nr 5 i 6.
5. Celem nadrzędnym przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe,

- kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
 7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy 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.
 8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasta Łowicza przedstawia załącznik nr 7.
 9. Przyjmuje się zasadę, że dla właściwej realizacji celów określonych w niniejszym Programie w zakresie poprawy stanu technicznego nieruchomości w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane sporządzane będą oceny stanu technicznego nieruchomości zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.
 10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca(administrator) budynków.

Rozdział 3

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) dotacje z budżetu państwa,
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
4. Partycypacja Gminy Miasta Łowicza w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia załącznik nr 8.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w załączniku nr 8 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują załączniki nr 9 i 10.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza odbywać się może tylko i wyłącznie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Łowiczu.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przymiślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów.
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.
 - 4) zmniejszenie wydatkowania środków finansowych na nieruchomości z lokalami mieszkalnymi o złym stanie technicznym, których dalsze utrzymywanie przez Gminę jest nieuzasadnione.
3. Prywatyzacja zasobu polegać może na zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach gdzie udział Gminy Miasta Łowicza jest mniejszy niż 50%, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
 - 3) lokale zadłużone,
 - 4) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.
5. Gmina Miasta Łowicza nie zbywa lokali również w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 5

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

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza wykonuje obecnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu – jednostka budżetowa gminy.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Łowicza prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu – jednostka budżetowa zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, własność wspólnot mieszkaniowych członkiem których jest gmina a także stanowiącymi własność osób lub współwłasność osób prywatnych w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu winny być podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności zaś nieruchomościami stanowiącymi współwłasność gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Łowicza wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania (części wspólnych), w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,
3. czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
4. czynsz wolny.

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Burmistrz Miasta Łowicza, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Łowicza.
3. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami pkt.2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.
5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 4, następować będzie wg zasady określonej w § 10.

§ 10

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 1,86% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 8 pkt. 2-4.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazuje załącznik nr 11.

§ 11

1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) lokalu.

§ 12

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Zasada ustalania stawki bazowej czynszu – stawka przyjęta dla lokali o najwyższym standardzie (instalacja wod.- kan., c.o. i c.c.w.u)
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) brak wyposażenia w instalację:

- wodno – kanalizacyjną	- 10 %
- centralnego ogrzewania	- 10 %
- centralnej ciepłej wody	- 5 %
 - b) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach II kategorii stanu technicznego - 20 %
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) mieszkania zlokalizowane w strefie I - 10 %
 - b) mieszkania wyposażone w instalację gazową - 3 %
 - c) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach I kategorii stanu technicznego - 25 %
 - d) mieszkania w budynkach, w których przeprowadzono kompleksową termomodernizację - 10 %
 - e) mieszkania w budynkach w których przeprowadzono remont elewacji wraz z nadaniem kolorystyki - 3 %
5. Zapisów ust.3 pkt. a nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano nowe rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

§ 13

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 14

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 15

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ustala się wskaźnik obniżek czynszu najmu w wysokości 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż:
 - a) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;
 - 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
 - 4) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
 - 5) zajmują lokale socjalne;
 - 6) zajmują tymczasowe pomieszczenia.
5. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.
6. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 7

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza

§ 16

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) 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 na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami

bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),

- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - 4) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
 - 5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
 - 7) uporządkowanie stanów prawnych nieruchomości pozostających w zarządzaniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej nie będących własnością gminy.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA ŁOWICZA
W LATACH 2013 – 2017
(uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Łowiczu)**

Opracowanie wykonane przez:

**Instytut Gospodarki Nieruchomościami
40-014 Katowice; ul. Mariacka 1**



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Łowicz, sierpień 2012r.



Uwagi wstępne – wprowadzenie do uchwały

Łowicz w liczbach

Łowicz to gmina miejska, miasto w województwie łódzkim, położone nad Bzurą, na równinie Łowicko-Błońskiej o powierzchni około 23 km² liczące około 30 tys. mieszkańców. Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi ok. 1360 osób na 1 km². Łowicz to stolica powiatu ziemskiego obejmującego 9 gmin wiejskich: Bielawy, Chaśno, Domaniewice, Kiernozia, Kocierzew Płd., Łowicz, Łyszkowice, Nieborów i Zduny. Łowicz zaliczany jest do grupy najstarszych miast w Polsce – dawny ośrodek dóbr gospodarczych arcybiskupów gnieźnieńskich – dziś centrum administracji miejskiej, powiatowej i diecezjalnej.

Najstarsza wzmianka o Łowiczu pochodzi z bulli papieża Innocentego II z 7 lipca 1136 r. Prawa miejskie otrzymał przed 1298 r.

Dzięki położeniu na ważnych szlakach handlowych, licznym przywilejom i jarmarkom miasto wspaniale się rozwijało – od 1572 r. w okresach bezkrólewia, Łowicz pełnił funkcje „drugiej stolicy” Rzeczypospolitej. Okres rozkwitu przerwał „potop szwedzki”, ale po wojnach ze Szwedami, aż do rozbiorów, Łowicz był ważnym ośrodkiem kultury i edukacji.

Miasto posiada dogodne połączenia komunikacyjne. Oprócz połączeń kolejowych z Warszawą, Poznaniem, Łodzią i Skierniewicami, dysponuje drogami krajowymi do Warszawy (80km – droga nr 2) i Łodzi (50km – droga nr 71) oraz kilkoma o charakterze lokalnym.

Łowicki rynek gospodarczy jest stabilny, niezależnie od koniunktury. Co roku odnotowuje się przyrost liczby podmiotów gospodarczych, które tworzą nowe miejsca pracy. Największe przedsiębiorstwa, funkcjonujące na terenie miasta i powiatu, wyróżniają się wzrostem produkcji, podniesieniem jakości oferowanych towarów i unowocześnieniem procesów marketingowych. Na terenie miasta działają liczne instytucje z otoczenia biznesu.

Na koniec 2010 roku liczba ludności na terenie Gminy wynosiła 29 649 osób, z czego 15 760 to kobiety, a mężczyźni – 13 889 osób. Liczba ludności w przeliczeniu na 1 km to 1262 osoby, przyrost naturalny na 1000 ludności – 0,2 osoby, liczba kobiet na 100 mężczyzn – 113.

Na terenie Gminy liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym to 17,7%, w wieku produkcyjnym 65,5%, a w wieku poprodukcyjnym 16,8%.



Na koniec 2011 r. na terenie Gminy zarejestrowane były 2 899 podmioty gospodarcze, z czego w sektorze publicznym – 102, a w sektorze prywatnym 2 797 podmiotów.

Liczba bezrobotnych na terenie Gminy Miasta Łowicza na koniec 2011 roku wynosiła 1416 osób, w tym 698 kobiet i 718 mężczyzn. Stopa bezrobocia wynosiła, w tym czasie w powiecie łowickim 9,3%, w województwie łódzkim 12,7%, a w kraju 12,5%.

Według danych GUS na koniec 2009 roku na terenie Gminy znajdowało się ogółem 11 302 mieszkania o powierzchni ogólnej 752 137 m², z 42 541 izbami, w tym 1013 mieszkań gminnych o powierzchni 40 352m².

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę.

W celu szczegółowej analizy sytuacji Gminy, Rada Miejska w Łowiczu uchwaliła kilka ważnych dokumentów m.in.: Strategię Rozwoju Miasta Łowicza na lata 2000-2010, Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Łowicza, Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Łowicza, a także Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2008 – 2012, które wyznaczają podstawowe kierunki rozwoju Miasta na najbliższe lata.

Kierunki te dotyczą m.in. rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności przygotowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe i budowę mieszkań komunalnych oraz socjalnych.

Przyjęte dokumenty strategiczne ułatwiają określenie założeń stanowiących podstawę do opracowania kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza będącego niejako ich rozwinięciem i kontynuacją.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakładają na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz.266 z późn. zm.).



Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władze gminy powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych o kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy powinny być skierowane zarówno do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób/rodzin, nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach). Obejmować winny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych). Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
 - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
 - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
 - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
 - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych,
 - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane,
 - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych .



- Działania organizacyjne, polegające na:
 - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
 - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niezbyt dużych środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
 - finansowanie z budżetu miasta remontów budynków stanowiących w całości własność miasta, a także finansowanie remontów nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Łowicza,
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych.

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, co może obniżyć koszty budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Pomoc ta obejmuje nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie.



Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomagania mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą im udostępniane.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Różne sposoby i możliwości realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych.

Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy można uznać za średniookresowy program lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowiącym, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
- 2) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 3) komunalnego budownictwa mieszkaniowego.



- w art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza w latach 2013 – 2017. Program powstał przy współpracy z Urzędem Miejskim w Łowiczu oraz Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, również we współpracy z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza zawiera prognozy działań gminy w latach 2013 – 2017, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art. 2 pkt. 10 w związku z art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy gdzie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe oraz w budynkach stanowiących współwłasność osób fizycznych.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Miasta Łowicza

Ilość budynków	33
Ilość lokali mieszkalnych	479
Powierzchnia w m²	19 205,43

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Lokale gminne w nieruch. wspólnot mieszkaniowych
Ilość budynków	22
Ilość lokali mieszkalnych	321
Powierzchnia w m²	13 583,42

Dodatkowo jeszcze w zarządzie Gminy Miasta Łowicza pozostaje 21 budynków z 244 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 9 172,44m², którymi miasto zarządza w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy).

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy to 1044 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 41 961,29m² (stan na 30.06.2012r.)

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Miasta Łowicza wynajmowane są na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, które niestety nie w pełni wystarczają na poprawę jego stanu technicznego, to wpływy uzyskane z najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, a także dodatkowe środki z budżetu Gminy przekazywane na konkretne cele remontowe.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę przekazywania dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy, aż do dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Ponieważ ponad połowa budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza, to budynki o złym i średnim stanie technicznym i w znacznym stopniu zużycia, które z uwagi na niewystarczające środki finansowe ulegały stopniowej dekapitalizacji – powodującej w niektórych przypadkach konieczność wyłączenia budynków z użytkowania, należy kontynuować przyjętą w latach wcześniejszych politykę pierwszeństwa robót remontowych w zakresie wynikającym z zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia wg priorytetów przyjętych w poprzednim

programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Równolegle należy poczynić starania dla pozyskania środków finansowych umożliwiających przeprowadzenie w większości nieruchomości inwestycji zmierzających do zdecydowanej poprawy ich stanu technicznego.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych właściciel i zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób

Gminy Miasta Łowicza

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez Gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

- 1) Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
- 2) Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
- 3) Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,

- 4) Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
- 5) Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
- 6) Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
- 7) Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
- 8) Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- 1) Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 2) Sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- 3) Sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) Sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- 5) Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza pożądane będzie kontynuowanie założeń przyjętych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który obowiązywał w latach 2008 –2012 i zakładał m.in. poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych.

Jednocześnie, w dalszym ciągu na bieżąco powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Osiągnięcie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze gmin określonych środków finansowych, co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin jest niemożliwe, aczkolwiek nie nierealne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania (ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2007 – 2013 oraz środków finansowych pozyskiwanych z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego) i dobrze prowadzonej polityce remontowej.

Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, iż tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych. Żaden przepis prawa nie nakłada obowiązku wyposażenia budynku w instalacje, których nie posiada, gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.



Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w kolejnych latach obowiązywania Programu należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, wykonanych na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych winna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub tworzyć warunki dla ich powstawania na terenie Gminy.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.) w sytuacji, gdy Gmina Miasta Łowicza posiada niewystarczający – w stosunku do potrzeb – zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub przy braku takiej możliwości, skuteczne przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne, co przy stanie technicznym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza wydaje się najbardziej realne do zrealizowania.

Dobrym sposobem na powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku gdy takie możliwości istnieją jest adaptacja powierzchni niemieszkalnych takich jak m.in. strychy na lokale mieszkalne i bez znaczenia jest czy dotyczy to budynku stanowiącego 100% własności gminy czy budynku, gdzie powstała wspólnota mieszkaniowa.

Potrzeba zwiększania zasobu gminy wynika przede wszystkim z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,



- obłożnie chorzy,
- emeryci, renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na **roszczenia odszkodowawcze** ustalane w oparciu o art. 417 w związku z art.361 § 2 Kodeksu cywilnego. Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przypuszczać, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Gminie mogą wystąpić właściciele, wobec których Gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W Gminie Miasta Łowicza skala tego zjawiska dotyczy na dziś 28 wyroków eksmisyjnych, należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby orzeczonych wyroków, co oznacza konieczność zabezpieczenia określonych środków finansowych na ewentualną wypłatę odszkodowań. Ponieważ w liczbie orzeczonych wyroków eksmisyjnych są również wyroki z lokali komunalnych, fakt ten ma wpływ na znacznie mniejszą skalę zjawiska związanego z ewentualną wypłatą odszkodowań. Nie należy jednakże zapominać, iż nie można dokładnie określić liczby orzeczonych wyroków eksmisyjnych, nie znana jest skala wyroków eksmisyjnych orzeczonych bez prawa do lokalu socjalnego, co przy obecnej zmianie przepisów ma znaczenie dla Gminy zobowiązanej do realizacji wszystkich takich wniosków, a to przekłada się wprost na konieczność zabezpieczenia przez Gminę pomieszczeń tymczasowych w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w latach 2013- 2017

Wyszczególnienie	Lata					
	Stan wyjściowy 30.06.2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Łowicza	1044	1026	1027	1063	1061	1061
W tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	159	147	147	183	190	196

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, w tym socjalnych bez uwzględnienia prywatyzacji zasobu zgodnie z polityką prowadzona przez gminę. Ponadto w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy jest dla nich niemożliwe.

Aktualnie pomocy Gminy z ww. powodów oczekuje około 42 wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu pełno standardowego lub lokalu socjalnego. Jednakże można się spodziewać, iż grupa tych osób wzrośnie, gdyż liczba składanych w Gminie wniosków o przydział lokalu zwiększa się systematycznie i w skali roku wynosić może około 60 nowych wniosków podlegających weryfikacji.

Nie należy ponadto zapominać o dodatkowej grupie rodzin, oczekującej na pomoc Gminy poprzez uzyskanie lokalu zamiennego, do którego prawo nabędą lub nabyły w oparciu o odrębne przepisy. Grupa ta powinna być brana pod uwagę przy określaniu zapotrzebowania gminy na lokale mieszkalne. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych. W Gminie Łowicz dotyczy to na dziś około 11 rodzin.

Ponieważ w chwili obecnej pomocy ze strony Gminy – poprzez przydział lokalu mieszkalnego z różnych powodów – oczekuje 81 osób, przy dotychczasowym średnim



w skali roku odzysku tylko ok. 26 lokali, obecny okres na realizację „przydziału” wynosi około 3 lata. Należy pamiętać, iż liczba osób oczekujących pomocy Gminy Miasta Łowicza jest znacznie większa, gdyż na realizację – rozpatrzenie wniosku oczekuje 247 rodzin zainteresowanych lokalem gminnym, jednakże tylko część z nich spełnia warunki do otrzymania pomocy z Gminy.

W tej sytuacji, mając jednocześnie na uwadze ustawowo nałożone na Gminę obowiązki zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych, a w wyniku nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, która zaczęła obowiązywać od 16 listopada 2011 r. także pomieszczeń tymczasowych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina musi bezwzględnie przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690).

Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.



Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie, natomiast gminie określenie zasad ich sprzedaży i możliwość wyłączenia części zasobu z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie sukcesywnych działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Ma to szczególne uzasadnienie w tych nieruchomościach, gdzie udział gminy jest już niewielki.

Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jak wskazała praktyka realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie gminy.

Gmina Miasta Łowicza nie prowadzi polityki sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, dopuszcza się jedynie sprzedaż budynków z lokalami, które z uwagi na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania oraz lokali w budynku Wspólnoty przy ul. Aptekarskiej 4, gdzie znajdują się 4 lokale w tym dwa stanowiące własność Gminy Miasta Łowicza.

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca do czerwca 2001 r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego. Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację

strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy, gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Tabela nr 4. Zmiany bazowej stawki czynszu w zasobach Gminy Miasta Łowicza w latach 2008-2012

Rok	Stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu	Stawka czynszu [zł/m ²] za lokal socjalny	% wartości wzrostu
2008	4,00	-	0,70	-
2009	4,20	5	0,74	5,71
2010	4,20	0	0,74	0
2011	4,20	0	1,15	55,41
2012	4,32	2,86	1,15	0

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach.

W tej sytuacji dochodzenie do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

W orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. – ust. 3 art. 9 nie jest zgodny z Konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych – nie spowodowało to znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004 r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.



Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom, mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z dnia 23 maja 2006 r. Nr 86 poz.602), który orzekł, że **art. 8a ust. 5 ustawy**, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art. 2. Konstytucji; **art. 8a ust. 6 pkt. 1 ustawy** jest niezgodny z art. 2 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt.1 ustawy** w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art. 8a ust. 1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art. 64 ust.1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 76 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt. 2 ustawy** jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 76 Konstytucji; **art. 9 ust. 1 ustawy** jest niezgodny z art. 2 Konstytucji – **dokonano zmian w obowiązujących przepisach**. Ponadto Trybunał orzekł, że **art. 8a ust. 6 pkt.1 oraz art. 9 ust. 1 ustawy** – tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006 r. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – zmian tych dokonano 15 grudnia 2005 r., a opublikowano je w Dz. U. Nr 249 z 2006 r. poz.1833. W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007 r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia,

- każda podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora, właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, **pod rygorem nieważności** podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu, co zostało uwzględnione w Programie. Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów, spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego wyłącznie przychodami z czynszów.

Tabela nr 5. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Miasta Łowicza w latach od 2013-2017 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 1.04.2012 – 3 550 zł/m²; 3% tj. 8,87 zł/m²)

Rok	Stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu	% wartości odtworzeniowej obowiązującej na dzień uchwalania Programu
2013	4,54	5	1,53
2014	4,77	5	1,61
2015	5,01	5	1,69
2016	5,26	5	1,78
2017	5,52	5	1,86

W związku z dość niską stawką czynszową obowiązującą w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Łowicza należałoby założyć, aby w kolejnym wieloletnim Programie celem pokrycia kosztów utrzymania zasobu oraz zdecydowanej poprawy stanu technicznego stawka czynszu wzrastała systematycznie raz w roku przynajmniej o 5%.

Przedstawione propozycje wymagają zdecydowanych działań władz Gminy Miasta Łowicza w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz konieczność uwzględnienia dochodów najemców lokali, wysokości zadłużenia z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat, jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe.



Zarządzanie nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z późn. zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego, specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

■ **w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności**

- Zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli,

■ **w stosunku do wspólnot mieszkaniowych**

- Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, z 2000 r., poz. 903), których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

■ **w stosunku do budynków prywatnych czynszowych)**

- Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.



- Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

Należy jednakże mieć na uwadze, iż w praktyce mogą zdarzyć się wypadki, iż pomimo wiedzy gminy dotyczącej osoby właściciela danej nieruchomości – właściciel ten z różnych przyczyn nie jest zainteresowany przejąć w faktyczne władanie nieruchomości.

Kodeks cywilny nie rozstrzyga jednoznacznie jakie działania mogą zostać podjęte przez faktycznie władającego nieruchomością, stąd też podjęte muszą zostać stosowne kroki prawne zmierzające do rozstrzygnięcia tego problemu przez sąd, przy czym wydaje się, iż jako jeden z wariantów można rozważać uznanie gminy za właściciela tych nieruchomości w oparciu o przepisy dotyczące zasiedzenia w dobrej wierze.

W kwestii sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi, to w chwili obecnej, zapis art. 3 ust. 1 Ustawy o gospodarce komunalnej stanowi, iż jednostki samorządu terytorialnego mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych z uwzględnieniem przepisów o finansach publicznych lub odpowiednio przepisów o: partnerstwie publiczno-prywatnym, koncesji na roboty budowlane lub usługi, zamówieniach publicznych, działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Zgodnie natomiast z przepisami nowej ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć zakłady budżetowe tylko do wykonywania zadań ściśle określonych w art. 14 nowej ustawy i działalność ta dotyczy m.in. gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi.

Decyzja dotycząca wyboru formy zarządzania posiadany zasobem nieruchomości należy do organów stanowiących jednostki samorządu terytorialnego i dopiero w ślad za nią można podjąć określone działania, które umożliwią prawidłowe gospodarowanie m.in. posiadany zasobem mieszkaniowym.

W Gminie Miasta Łowicza zarządzanie budynkami będącymi własnością Gminy, budynkami pozostającymi w administracji zleconej, we współwłasności z większym udziałem Gminy oraz budynkami będącymi współwłasnością z osobami fizycznymi zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – jednostka budżetowa gminy. Nie jest to sytuacja dobra i można narazić się na zarzuty związane z działaniem wbrew



obowiązującym przepisom prawa. Należy mieć na uwadze zapisy statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu przyjętego uchwałą nr VI/46/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu dnia 23 stycznia 2007 r. i w pierwszej kolejności dążyć do uregulowania spraw związanych z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych. Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1) Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę, товариство budownictwa społecznego lub w ramach ustawy o partnerstwie publiczno- prywatnym lub koncesji na roboty budowlane,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmuje współpracę,
- wynajmowanie przez Gminę Miasta Łowicza lokali mieszkalnych na wolnym rynku.

2) Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

- Inwentaryzację zasobu mieszkaniowego
- opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Miasta Łowicza,
- podjęcia ewentualnych działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
- podjęcie działań zmierzających od zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie innych lokali o lepszym standardzie.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:



- tworzenie warunków dla budownictwa mieszkaniowego m.in. poprzez uzbrajanie terenów i ich udostępnianie inwestorom,
- wspieranie realizacji inwestycji mieszkaniowych planowanych i prowadzonych na terenie Gminy.