

**Uchwała Nr LVI /378 / 2018
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 29 marca 2018 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2018 – 2022**

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz.130) 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2018 – 2022, 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

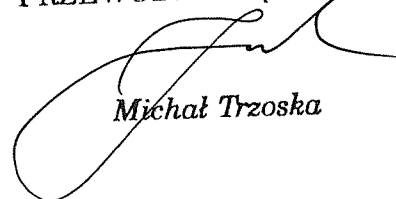
Michał Trzoska

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2018 – 2022

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminy nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Program pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Michał Trzoska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA ŁOWICZA NA LATA 2018 – 2022

Wstęp

§ 1

1. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego określono, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej to zadanie własne gminy. W związku z takim uregulowaniem, ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, aby realizować cele z tym związane i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokale mieszkalne). W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe członkom wspólnoty samorządowej, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel, dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane jej zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
2. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w przepisie wymienionym w ust. 1 i w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednim Programie, która na ich podstawie była wdrażana.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza powinno opierać się na spójnych, wzajemnie wspomagających się filarach:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
 - 2) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
 - 3) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom nieruchomości,
 - 4) zmianach w liczbie lokali poprzez podaż lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. W okresie obowiązywania Programu (w latach 2018 – 2022) polityka czynszowa powinna zmierzać do samofinansowania się remontów zasobu, wprowadzeniu działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez rozważenie możliwości wprowadzenia systemu obniżek czynszów, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, utrzymaniu poziomu ściągłości czynszów za najem lokali wchodzących w skład zasobu na dotychczasowym poziomie, przekwalifikowania w miarę występujących potrzeb, lokali

o niższym standardzie na lokale socjalne i dalszą możliwość odpracowania zaległości przez osoby zajmujące gminne lokale mieszkalne.

5. Polityka remontowa będzie uwzględniała zarówno bieżące potrzeby nieruchomości, jak i działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków i remonty „wolnostanów”.
6. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2018 – 2022 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 31 grudnia 2017 r. w następującym zakresie:
 - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale komunalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
 - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
 - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
 - 4) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego.

Rozdział 1

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

§ 2

1. Obowiązki ustawowe Gminy Miasta Łowicza, wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa przywołanych w § 1, powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskiwania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania skutecznych działań, w wyniku których będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury mieszkaniowego zasobu gminy, mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Podejmowane przez Gminę Miasta Łowicza działania w kierunku zwiększenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do takiego poziomu, aby umożliwił realizację: listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy oraz oddawanie w najem nowych lokali mieszkalnych dla młodych rodzin, powinny być kontynuowane w ramach obecnie przyjętego Programu.
3. Aby zrealizować Program, którego celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się w miarę konieczności możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych – według zasad określonych w niniejszym Programie i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza, w tym z podziałem na typy własności budynku wraz z prognozą zmian, przedstawia tabela 1, tabela 2 i tabela 3. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w końcowym etapie obowiązywania obecnego Programu, bezpośredni wpływ będą mieć m.in. pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych do zasobu oraz

realizowane w miarę występujących potrzeb przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w latach 2018 – 2022 (wraz z tzw. administracją zleconą)

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne ogółem	Liczba	989	988	1025	1008	997	1000
	Pu m ²	39 851,43	39 813,66	41 665,21	40 885,79	40 620,91	40 827,27
w tym:							
Lokale komunalne pełno standardowe	Liczba	573	573	605	605	605	621
	Pu m ²	24 261,14	24 251,14	25 851,14	25 851,14	25 851,14	26 782,41
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	274	268	266	246	233	219
	Pu m ²	11 248,42	11 104,65	11 017,10	10 172,07	9 812,72	9 067,42
Lokale socjalne	Liczba	137	140	147	149	151	152
	Pu m ²	4 215,03	4 285,03	4 634,13	4 679,74	4 774,21	4 794,59
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	5	7	7	8	8	8
	Pu m ²	126,84	162,84	162,84	182,84	182,84	182,84

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w latach 2018 – 2022 z uwzględnieniem typu własności

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne ogółem	Liczba	989	988	1025	1008	997	1000
	Pu m ²	39 851,43	39 813,66	41 665,21	40 885,79	40 620,91	40 827,27
w tym:							
Lokale mieszkalne w budynkach 100% własności gminy i w budynkach stanowiących współwłasność	Liczba	526	525	562	555	555	558
	Pu m ²	21 019,46	20 981,69	22 833,24	22 511,59	22 511,59	22 717,95
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	298	298	298	298	298	298
	Pu m ²	12 655,63	12 655,63	12 655,63	12 655,63	12 655,63	12 655,63
Lokale mieszkalne w bud., będących w posiadaniu samoistnym gminy (tzw. administracja zlecona)	Liczba	165	165	165	155	144	144
	Pu m ²	6 176,34	6 176,34	6 176,34	5 718,57	5 453,69	5 453,69

Tabela 3. Prognozy zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Łowicza w latach 2018 – 2022

Data zmiany	Przyczyny zmniejszenia lub zwiększenia stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu gminy
2018	Pomniejszono o użytkowany 1 lokal o pow. 37,77 m ² . Budynek wycofany z eksploatacji i przeznaczony do sprzedaży – Żabia 10
2019	Powiększono o modernizację budynku Akademicka 11 – 7 lokali o pow. 349,10 m ² w tych: 6 lokali wycofanych o pow. 298,09 m ² , przeniesiono 1 lokal z obniżonego standardu o pow. 52,01 m ² . Wszystkie jako lokale socjalne – mieszkania chronione
	Pomniejszono o wycofanie z użytkowania budynku przy Warszawskiej 110 (1 lokal o pow. 35,54 m ²) bez urządzeń i mediów
	Oddanie do użytku nowego budynku o 32 lokalach i pow. użytk. 1 590,00 m² – pełny standard tzn. z c.w.u. (w ramach współpracy Gminy – program Mieszkanie +)
2020	Przekazanie współwłaścicielom budynku przy ul.11 listopada 18 tj. 10 lokali w tym 2 lok. socjalne. o pow. 457,77 m ² (pomniejszone o wycofane z eksploatacji w tym pow. 1ok. socjalnych 69,80 m ²)
	Wycofanie z eksploatacji (sprzedaż) budynku przy ul. Bolimowska 10 – 7 lokali o pow. 321,65 m ² , w tym 2 lokale socjalne o pow. 94,59 m ²
2021	Wycofane z eksploatacji (rozbiórka) oficyny ul. Podrzeczna 5 – 11 lokali o pow. użytk. 264,88 m ² , w tym 6 lokali socjalnych. o pow. użytk. 125,53 m ²
2022	Powiększono o lokale powstałe w wyniku kapitalnego remontu budynku Stary Rynek 3 – 7 lokali o pow. 412,96 m ² i przeniesienie 9 lokali z niższego standardu o pow. 518,32 m ² , w tym 1 lokal socjalny o pow. 65,52 m ²
	Wycofane z eksploatacji (rozbiórka) budynku przy ul. 1 Maja 12A – 4 lokale o pow. 206,60 m ² , w tym 2 lokale socjalne o pow. 104, 10 m ²

5. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza może nastąpić m.in. poprzez:
 - 1) wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu, a następnie wyburzenie budynku lub jego zbycie,
 - 2) zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli.
6. Na dzień 31.12.2017 r. na lokale mieszkalne z zasobu gminy na tzw. liście oczekuje 47 rodzin. Co roku wpływa średnio około 70 nowych wniosków z których około 35 spełnia warunki do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto na realizację oczekują 24 wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego z czego 12 wyroków dotyczy lokali gminnych, a 12 dotyczy tzw. obcych zasobów. Co roku wpływa około 10 nowych wyroków eksmisyjnych do zrealizowania których zobowiązana jest Gmina Miasta Łowicza.
7. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co roku z tzw. ruchu ludności średnio około 30 lokali mieszkalnych, z czego około 25 oddawane jest w najem jako lokale komunalne bądź zamiennie, a 6 jako lokale socjalne. Szacując liczbę potrzeb mieszkaniowych należy mieć na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych w związku z modernizacją budynków i lokali bądź wycofywaniem z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny oraz liczbę nowych lokali pozyskanych bądź w wyniku adaptacji istniejących budynków lub w wyniku nowych inwestycji mieszkaniowych.

8. Szacunkowe potrzeby w tym zakresie przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Łowicza w zakresie lokali komunalnych i lokali socjalnych w latach 2018 – 2022

Lata	Nowe wnioski o najem lokali	Wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego	Ódzysk	Nowe lokale powstałe w wyniku adaptacji budynków lub nowych inwestycji	Pomniejszenie zasobu o lokale wycofane z eksploatacji, oddane właścicielom, zbycie budynku	Potrzeby na koniec roku (lista plus wyroki eksmisyjne)
31.12.2017						71
2018	+35	+10	-30	0	+1	87
2019	+35	+10	-30	-39	+1	64
2020	+35	+10	-30	0	+17	96
2021	+35	+10	-30	0	+11	122
2022	+35	+10	-30	-7	+4	134 ^h

po roku 2022 w wyniku umowy zawartej z BGK powstaną nowe lokale mieszkalne w liczbie 64

9. Realizacja potrzeb mieszkaniowych względem członków wspólnoty samorządowej w kolejnych latach obowiązywania Programu następować może w szczególności poprzez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa m.in., z Funduszu Dopłat BGK, a także w ramach innych oferowanych przez BGK Programów w tym w ramach gminnego Programu Mieszkanie dla Młodych,
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2

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

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Łowicza jest w zróżnicowanym stanie technicznym, z uwagi na różne daty budowy budynków. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz daty budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych, przeznaczanych co roku na wykonywanie koniecznych napraw i remontów.
2. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i wpływa na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
3. W dalszym ciągu za konieczne uznaje się kontynuowanie przyjętej we wcześniejszych latach polityki w zakresie systematycznego przeprowadzania w budynkach, stanowiących

mieszkaniowy zasób gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania kolejnego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i komfortu przebywania. W związku z czym przyjmuje się następujące kryteria przy określaniu założeń do planów remontów i termomodernizacji:
 - 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
 - 2) realizacja zaleceń ppoż.,
 - 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
 - 4) stan techniczny budynku lub jego elementu,
 - 5) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
 - 6) sukcesywna likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
 - 7) względy estetyki,
 - 8) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.
5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza przedstawiają tabele 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f.

Tabela 5a. Struktura wiekowa budynków i lokali w tych budynkach (budynki z udziałem lokali gminy, budynki w 100% własności gminy oraz tzw. administracja zlecona – stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	17	23,61%	173	17,49%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	21	29,17%	184	18,60%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	25	34,72%	350	35,39%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	8	11,11%	242	24,47%
5	Wybudowane po 2011 roku	1	1,39%	40	4,04%
Razem		72	100,00%	989	100,00%

Tabela 5b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy i lokali w tych budynkach (stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	10	28,57%	86	16,35%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	11	31,43%	106	20,15%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	6	17,14%	52	9,89%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	7	20,00%	242	46,01%
5	Wybudowane po 2011 roku	1	2,86%	40	7,60%
Razem		35	100,00%	526	100,00%

Tabela 5c. Struktura wiekowa budynków w tzw. administracji zleconej i lokali w tych budynkach (stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	7	41,18%	87	52,73%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	10	52,82%	78	47,27%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	0	0,00%	0	0,00%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	0	0,0 0%	0	0,00%
5	Wybudowane po 2011 roku	0	0,00%	0	0,00%
Razem		17	100%	165	100,00%

Tabela 5d. Aktualny stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – mieszkaniowy zasób gminy ogółem (stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	989	100%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	382	38,62%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	3	0,30%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	198	20,02%
	d) ogrzewanie lokalne c.o w lokalu	145	14,66%
	e) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	261	26,39%
2	Instalacja elektryczna	989	100%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	988	99,90%
4	Instalacja gazowa	52	5,26%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	114	11,53%
6	Lokale z łazienką i wc	856	86,55%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	5	0,51%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	2	0,20%
9	Lokale z wc w lokalu	104	10,52%
10	Lokale z wc na korytarzu	21	2,12%
11	Lokale bez łazienki i wc	1	0,10%
	Razem	989	100,00%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	551	55,71%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	82	8,29%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	263	26,59%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	61	6,17%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	32	3,24%
		Razem	989	100,00%

Tabela 5e. Aktualny stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – lokale komunalne (stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	847	100%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	382	45,10%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	1	0,12%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	191	22,55%
	d) ogrzewanie lokalne c.o w lokalu	110	12,99%
	e) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	163	19,24%
2	Instalacja elektryczna	847	100%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	846	99,88%
4	Instalacja gazowa	52	6,14%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	114	13,46%
6	Lokale z łazienką i wc	786	92,80%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	3	0,35%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	1	0,12%
9	Lokale z wc w lokalu	46	5,43%
10	Lokale z wc na korytarzu	10	1,18%
11	Lokale bez łazienki i wc	1	0,12%
	Razem	847	100,00%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	537	63,40%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	81	9,56%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	175	20,66%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	34	4,01%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	20	2,36%
		Razem	847	100,00%

Tabela 5f. Aktualny stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (stan na 31.12.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	142	100%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	0	0%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	2	1,41%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	7	4,93%
	d) ogrzewanie lokalne c.o w lokalu	35	24,65%
	c) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	98	69,01%
2	Instalacja elektryczna	142	100%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	142	100%
4	Instalacja gazowa	0	0%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0%
6	Lokale z łazienką i wc	70	49,30%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	2	1,41%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	1	0,70%
9	Lokale z wc w lokalu	58	40,85%
10	Lokale z wc na korytarzu	11	7,75%
11	Lokale bez łazienki i wc	0	0%
Razem		142	100,00%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	14	9,86%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1	0,70%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	88	61,97%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	27	19,01%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	12	8,45%
Razem			142	100,00%

§ 4

1. Celem przyjętej polityki remontowej nieruchomości powinno być osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego nieruchomości w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza:
 - 1) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
 - 3) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
 - 4) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
 - 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - 6) szczelna instalacja gazowa,
 - 7) sprawna instalacja odgromowa,
 - 8) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - 9) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymaganiom technicznym,
 - 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - 11) odmalowane klatki schodowe.
2. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach.
3. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f.

Tabela 6a. Struktura wiekowa budynków i lokali w tych budynkach - budynki z udziałem lokali gminy, budynki w 100% własności gminy oraz tzw. administracja zlecona (stan na koniec obowiązywania Programu.)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	15	21,7%	169	16,9%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	19	27,5%	168	16,8%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	25	36,2%	349	34,9%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	8	11,6%	242	24,2%
5	Wybudowane po 2011 roku	2	2,9%	72	7,2%
Razem		69	100%	1 000	100%

Tabela 6b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy i lokali w tych budynkach (stan na koniec obowiązywania Programu.)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	10	30,3%	75	13,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	10	30,3%	106	19,0%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	6	18,2%	63	11,3%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	7	21,2%	242	43,4%
5	Wybudowane po 2011 roku	2	6,1%	72	12,9%
Razem		33	100%	558	100%

Tabela 6c. Struktura wiekowa budynków w tzw. administracji zleconej i lokali w tych budynkach (stan na koniec obowiązywania Programu)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	7	43,8%	87	60,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	8	50,0%	57	39,6%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	0	0,0%	0	0,0%
4	Wybudowane w latach 1991-2010	0	0,0%	0	0,0%
5	Wybudowane po 2011 roku	0	0,0%	0	0,0%
Razem		16	100%	144	100%

Tabela 6d. Prognozowany stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – mieszkaniowy zasób gminy ogółem (stan na koniec obowiązywania Programu.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	1000	100,0%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	392	39,2%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne i gazowe)	33	3,3%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	230	23,0%
	d) ogrzewanie lokalne c.o w lokalu	145	14,5%
	c) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	200	20,0%
2	Instalacja elektryczna	1 000	100,0%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 000	100,0%
4	Instalacja gazowa	60	6,0%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	146	14,6%
6	Lokale z łazienką i wc	888	88,8%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	5	0,5%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	2	0,2%
9	Lokale z wc w lokalu	121	12,1%
10	Lokale z wc na korytarzu	18	1,8%
11	Lokale bez łazienki i wc	0	0%
Razem		1 000	100%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	580	58,0%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	95	9,5%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	275	27,5%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	35	3,5%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	15	1,5%
Razem			1 000	100,00%

Tabela 6e. Prognozowany stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – lokale komunalne (stan na koniec obowiązywania Programu.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	840	100,0%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	393	46,8%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	21	2,5%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	207	24,6%
	d) ogrzewanie lokalne c.o w lokalu	89	10,6%
	e) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	140	16,7%
2	Instalacja elektryczna	840	100,0%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	840	100,0%
4	Instalacja gazowa	55	6,5%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	146	17,4%
6	Lokale z łazienką i wc	808	96,2%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	3	0,4%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	1	0,1%
9	Lokale z wc w lokalu	61	7,2%
10	Lokale z wc na korytarzu	7	0,8%
11	Lokale bez łazienki i wc	0	0,0%
Razem		840	100,00%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	562	66,9%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	94	11,2%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	168	20,0%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	7	0,8%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	9	1,1%
Razem			840	100,00%

Tabela 6f. Prognozowany stan techniczny – wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia – lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (stan na koniec obowiązywania Programu)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	160	100,0%
	a) centralne ogrzewanie (sieć)	0	0,0%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	12	7,5%
	c) ogrzewanie lokalne – kotłownia w budynku	22	13,8%
	d) ogrzewanie lokalne c.o. w lokalu	56	35,0%
	c) ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa i inne	70	43,8%
2	Instalacja elektryczna	160	100,0%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	160	100,0%
4	Instalacja gazowa	5	3,1%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,0%
6	Lokale z łazienką i wc	86	53,7%
7	Lokale z prysznicem w lokalu i wc poza lokalem	2	1,3%
8	Lokale z łazienką poza lokalem	1	0,6%
9	Lokale z wc w lokalu	60	37,5%
10	Lokale z wc na korytarzu	11	6,9%
11	Lokale bez łazienki i wc	0	0,0%
Razem		160	100,00%

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	18	11,3%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1	0,6%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	107	66,9%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	28	17,5%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	6	3,8%
Razem			160	100,00%

- Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
- Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy określone będą na każdy rok kalendarzowy w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w rocznym planie prac remontowo-modernizacyjnych, m.in. na wniosek zarządcy nieruchomości na kolejny rok.

6. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność, współwłasność, samoistne posiadanie) zawiera tabela 7.
7. Za sporządzenie oceny, o której mowa w ust. 4, oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.
8. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na zebraniach, drogą indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej.
9. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:
 - 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.
10. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina Miasta Łowicza będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) remont dróg wewnętrznych i chodników,
 - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
 - 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,
 - 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

Tabela 7. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Łowicza

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓLWLASNOŚĆ GMINY					
Udział gminy w funduszu remontowym we wspólnotach	54,38%	54,38%	54,38%	54,38%	54,38%
w tym termomodernizacja		3,41%		1,66%	0,63%
Udział gminy w funduszu remontowym we wspólnotach (zł)	347 000	349 337	349 337	349 337	349 337
w tym termomodernizacja		32 770		13 900	5 290
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (liczba budynków)					
Dachy	-	-	-	-	1
Instalacje: (co, wod-kan., gaz, elektr.)	1	1	2	1	1
Ogólnobudowlane	3	2	-	-	1
Termomodernizacja	-	2	-	1	1
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY (zł)					
Remonty	917 639	-	475 000	-	475 000
w tym: termomodernizacja	917 639	-	475 000	-	475 000
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (liczba budynków)					
Dachy	1	2	1	1	1
Instalacje: (co, wod-kan., gaz, elektr.)	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane	2	2	2	2	2
Termomodernizacja	2	0	2	0	2
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY (zł)					
OGÓŁEM w tym :	400 000	385 000	330 000	315 000	300 000
Stolarka okienna	50 000	45 000	45 000	40 000	40 000
Stolarka drzwiowa	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Posadzki, podłogi, remont, malowanie (ogólnobudowlane)	185 000	180 000	150 000	140 000	125 000
Inne (wymiana insta. elektr., wod.-kan., c.o.)	150 000	145 000	120 000	120 000	120 000
INWESTYCJE w tym termomodernizacje	1 066 000	-	500 000	-	500 000
w tym : dofinansowanie	917 639	-	475 000	-	475 000
Inwestycje mieszkaniowe	0	4 100 000	0	0	0
w tym dopłata z BGK	0	1 500 000	0	0	0

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w kolejnych latach

§ 5

Mając na uwadze ustawowe obowiązki Gminy Miasta Łowicza w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej oraz obowiązki gminy pomocy najuboższym mieszkańcom gminy w latach obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy (w tym konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego), a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza wynikające z niniejszego Programu, które mają na celu zwiększenie środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

§ 7

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

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
- 4) czynsz wolny.

§ 8

1. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali komunalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Miasta Łowicza w drodze zarządzenia.
2. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Łowicza.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 7 pkt 4, wynosi od 3% wartości odtworzeniowej budynku i może być zastosowany m.in. do lokali komunalnych oddawanych w najem w ramach gminnego Programu Mieszkanie dla Młodych i podlega zmianom w terminach dokonywania zmian stawek czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 9

1. Aby w sposób właściwy zrealizować założenia określone Programem związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizację nieruchomości, zakłada się, iż stawka bazowa czynszu za najem lokali powinna ulegać systematycznym zmianom.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej sporządzone dla wyliczenia przewidywanych środków finansowych niezbędnych dla zrealizowania założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Szacunkowe założenia zmiany wysokości stawki bazowej czynszu [zł/m²/m-c] konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Programu na lata 2018 – 2022

Lata	Data dokonania podwyżki	Lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Średnia stawka czynszu		Stawka bazowa		Stawka za lokal MdM	
		% wartości odtw.	stawka czynszu	% wartości odtw.	stawka czynszu	% wartości odtw.	stawka czynszu	% wartości odtw.	stawka czynszu
31.12.2017		0,49%	1,35	1,90%	5,21	1,84%	5,05	3,87%	10,61
2018	01.07	0,51%	1,40	1,94%	5,32	1,88%	5,15	3,94%	10,82
2019	01.07	0,54%	1,47	2,03%	5,58	1,97%	5,40	4,02%	11,03
2020	01.07	0,56%	1,54	2,13%	5,85	2,07%	5,67	4,10%	11,24
2021	01.07	0,59%	1,61	2,24%	6,14	2,17%	5,95	4,18%	11,46
2022	01.07	0,62%	1,69	2,35%	6,44	2,27%	6,24	4,26%	11,68

*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na czwarty kwartał 2017 r. i pierwszy 2018 – 3293 zł (gdzie 3% to 8,23zł/m²)

§ 10

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.w.u).
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) brak wyposażenia w instalację:
 - a) wodno – kanalizacyjną - 10 %
 - b) centralnego ogrzewania - 10 %
 - c) centralnej ciepłej wody - 5 %
 - 2) mieszkania usytuowane w budynkach wybudowanych przed 1950 rokiem - 20 %
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) mieszkania zlokalizowane w strefie I - 10 %
 - 2) mieszkania wyposażone w instalację gazową - 3 %
 - 3) mieszkania w budynkach wybudowanych po 2000 roku - 25 %
 - 4) mieszkania w budynkach, w których przeprowadzono kompleksową termomodernizację - 10 %
 - 5) mieszkania w budynkach w których przeprowadzono remont elewacji wraz z nadaniem kolorystyki - 3 %
5. Zapisów ust. 3 pkt 1 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.
6. Czynniki podwyższających oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

§ 11

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.
2. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz.
3. W przypadku nie zwrócenia wartości ulepszenia lokalu, najemca opłaca stawkę czynszu w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.
4. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający dokonanie ulepszeń.

§ 12

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 4,5% 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 2001 r. 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 :
 - 1) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 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 płacenia czynszu w obniżonej wysokości,
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - 5) zajmują lokale socjalne,
 - 6) zajmują tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 5

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

§ 13

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) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza wykonuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – jednostka budżetowa gminy.
 3. 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.
 4. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Łowicza prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę. Pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług, w związku z czym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w Programie, m.in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Gmina Miasta Łowicza jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
 - 1) budżetu gminy w tym. m.in z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, opłat za dzierżawę terenu,
 - 2) dotacji z budżetu państwa,
 - 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 4) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Partycypacja Gminy Miasta Łowicza w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność następuje zgodnie z zakresem wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub w oparciu o decyzje właścicieli podjęte w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Przewidywane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, wynajmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych, jak również z ich uwzględnieniem, przedstawia tabela 9 i tabela 10.

Tabela 9. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m ²	39 813,66	41 665,21	40 885,79	40 620,91	40 827,27
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych oczyszczonych w m ²	35 365,79	36 868,24	36 923,21	35 663,86	35 849,84
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	5,32	5,58	5,85	6,14	6,44
Przychód roczny w zł	2 234 410,61	2 411 182,90	2 532 193,74	2 565 658,09	2 705 945,92
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych oczyszczonych w m ²	4285,03	4643,13	4679,74	4774,21	4794,5
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,40	1,47	1,54	1,61	1,69
Przychód roczny w zł	70 703,00	79 954,70	84 516,10	90 232,57	94 931,10
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń w m ²	162,84	162,84	182,84	182,84	182,84
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,40	1,47	1,54	1,61	1,69
Przychód roczny w zł	2 686,86	2 804,10	3 302,09	3 455,68	3 620,23
Razem przychód w zł	2 307 800,47	2 493 941,70	2 620 011,94	2 659 346,33	2 804 497,26
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy (łącznie z kosztami zarządu nieruchomością wspólną) w zł	1 624 395	1 739 939	1 712 297	1 710 953	1 734 342
Dochód/ Strata w zł	683 405,47	754 002,70	907 714,94	948 393,33	1 070 155,26
Koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych w zł	2 213 000	1 134 337	1 579 337	1 064 337	1 200 349
Odškodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego w zł	0	0	0	0	0
Brak pokrycia gotówki w zł	- 1 529 594,53	- 380 334,00	- 671 622,06	- 115 943,67	- 130 193,74
Inne źródła finansowania (dofinansowanie z WFOŚ i GW)	917 639	0	475 000	0	475 000
Brak pokrycia gotówki w zł	- 611 955,53	- 380 334,00	-196 633,06	- 115 943,67	+344 806,26
Dopłata z Budżetu Gminy	611 955,53	380 334,00	196 633,06	115 943,67	0
Inwestycje mieszkaniowe	0	4 100 000	0	0	0
Dopłata z BGK	0	1 500 000	0	0	0

Tabela 10. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m ²	39 813,66	41 665,21	40 885,79	40 620,91	40 827,27
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych czynszowanych w m ²	35 365,79	36 868,24	36 923,21	35 663,86	35 849,84
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	5,32	5,58	5,85	6,14	6,44
Przychód roczny w zł	2 234 410,61	2 411 182,90	2 532 193,74	2 565 658,09	2 705 945,92
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych czynszowanych w m ²	4285,03	4643,13	4679,74	4774,21	4794,5
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,4	1,47	1,54	1,61	1,69
Przychód roczny w zł	70 703,00	79 954,70	84 516,10	90 232,57	94 931,10
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń w m ²	162,84	162,84	182,84	182,84	182,84
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,40	1,47	1,54	1,61	1,69
Przychód roczny w zł	2 686,86	2 804,10	3 302,09	3 455,68	3 620,23
Razem przychód w zł	2 307 800,47	2 493 941,70	2 620 011,94	2 659 346,33	2 804 497,26
<i>Współczynnik windykacji(%)</i>	<i>99,5</i>	<i>99,5</i>	<i>99,6</i>	<i>99,7</i>	<i>99,7</i>
Razem przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji w zł	2 296 261,47	2 481 471,99	2 609 531,89	2 651 368,29	2 796 083,77
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy (łącznie z kosztami zarządu nieruchomością wspólną) w zł	1 624 395	1 739 939	1 712 297	1 710 953	1 734 342
Dochód/ Strata w zł	671 866,47	741 532,99	897 234,89	940 415,29	1 061 741,77
Koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych w zł	2 213 000	1 134 337	1 579 337	1 064 337	1 200 349
Odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego w zł	0	0	0	0	0
Brak pokrycia gotówki	-1 541 133,53	-392 804,01	-682 102,11	-123 921,71	-138 607,23
Inne źródła finansowania (dofinansowanie z WFOŚ i GW)	917 639	0	475 000	0	475 000
Brak pokrycia gotówki w zł	-623 494,53	-392 804,01	-207 102,11	-123 921,71	+336 392,77
Dopłata z Budżetu Gminy w zł	623 494,53	392 804,01	207 102,11	123 921,71	0
Inwestycje mieszkaniowe w zł	0	4 100 000	0	0	0
Dopłata z BGK w zł	0	1 500 000	0	0	0

Rozdział 7

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

§ 15

1. W celu zrealizowania założeń określonych w Programie związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym socjalnych oraz właściwego i zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, przewiduje się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 10.
2. W okresie obowiązywania Programu pożądanym byłoby dojście do takiego modelu finansowania wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową, aby ich wzrost był skorelowany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych w budżecie miasta.
3. Na wysokość planowanych wydatków wpływ będą miały:
 - 1) bieżące potrzeby w zakresie eksploatacji zasobu,
 - 2) zmieniająca się wielkość zasobu i jego struktura,
 - 3) potrzeby remontowe zgłaszane przez zarządcę zasobu,
 - 4) plany inwestycyjne,
 - 5) poziom inflacji.
4. Przyjmuje się, że wydatki na te cele będą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli 11 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą podlegać zmianom.

Tabela 11. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie (zł)

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego	1 624 395	1 739 939	1 712 297	1 710 953	1 734 342
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	400 000	440 000	484 000	532 400	585 640
Koszty remontów i modernizacji lokali	400 000	440 000	484 000	532 400	585 640
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	315 800	318 922	321 959	324 997	328 034
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	347 000	349 370	349 370	349 370	349 370
Inwestycje	1 066 000	0	500 000	0	500 000
Inwestycje mieszkaniowe	0	4 100 000	0	0	0

Rozdział 8

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

§ 16

1. Poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalizację jego wykorzystania osiągnąć można przez kontynuowanie działań w zakresie:
 - 1) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych mających na celu racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu komunalnym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 2) 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,
 - 3) zmniejszania liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i kontynuowania działań w zakresie realizacji programu odpracowania zadłużeń czynszowych,
 - 4) dalsze porządkowanie stanów prawnych nieruchomości pozostających w zarządzaniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej nie będących własnością gminy,
 - 5) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. Podjęcie działań związanych z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale komunalne, socjalne, tymczasowe pomieszczenia i wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu).
3. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
 - 1) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 3) adaptację „pustostanów” na lokale komunalne lub socjalne.