

PROJEKT

**Uchwała Nr / 2023
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia stycznia 2023 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Łowicza na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 2022 r., poz. 172, poz. 1561 i 2456) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2023 – 2027, 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

Jacek Wiśniewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA ŁOWICZA NA LATA 2023-2027

Wstęp

§ 1. 1. Jednym z zadań własnych gmin jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. 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, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane jej zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

2. Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w tym zakres wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 poz. 172 ze zm.). Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2023-2027 (zwany dalej Programem) to podstawowy dokument planistyczny określający działania operacyjne z zakresu poprawy wykorzystania i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza (zwanego dalej także Miastem).

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Podstawę do opracowania prognozy Programu na lata 2023–2027 stanowi diagnoza stanu istniejącego obejmująca:

- 1) liczebność zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu,
- 3) potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego,
- 4) potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Lokale komunalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza według stanu na dzień 30.09.2022 r. znajdują się w 66 budynkach na terenie miasta, z czego 12 budynków jest w posiadaniu samoistnym Miasta (tzw. administracja zlecona). Miasto posiada 100% własność w 34 budynkach oraz udział w 20 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku 16 wspólnot zarządcą budynków jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu, a 4 budynki wspólnot (w tym 43 lokale) są w tzw. obcym zarządzie.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza tworzy 976 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 39 278,09 m², z czego 547 lokali (o łącznej powierzchni 22 095,67 m²) znajduje się w budynkach stanowiących 100% własność Miasta, 298 lokali (o łącznej powierzchni wynoszącej 12 655,63 m²) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a 131 lokali (o łącznej powierzchni 4 526,79 m²) znajduje się w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta (tzw. administracja zlecona). Wśród wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie, 845 to lokale mieszkalne, 126 to lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i 5 pomieszczeń tymczasowych. Szczegółowe dane o mieszkaniowym zasobie Miasta przedstawiono w tabeli 1 oraz 2.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza z uwzględnieniem typu własności

Wyszczególnienie		Stan obecny
Lokale w mieszkaniowym zasobie ogółem (lokale komunalne + będące przedmiotem najmu socjalnego + pomieszczenia tymczasowe), w tym:	Liczba lokali [szt.]	976
	Powierzchnia lokali [m ²]	39 278,09
Lokale w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	Liczba lokali [szt.]	547
	Powierzchnia lokali [m ²]	22 095,67
Lokale Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali [szt.]	298
	Powierzchnia lokali [m ²]	12 655,63
Lokale w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta (tzw. administracja zlecona)	Liczba lokali [szt.]	131
	Powierzchnia lokali [m ²]	4 526,79

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza według kategorii lokali

Wyszczególnienie		Stan obecny
Lokale w mieszkaniowym zasobie ogółem, w tym:	Liczba lokali [szt.]	976
	Powierzchnia lokali [m ²]	39 278,09
Lokale mieszkalne	Liczba lokali [szt.]	845
	Powierzchnia lokali [m ²]	35 347,58
Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	Liczba lokali [szt.]	126
	Powierzchnia lokali [m ²]	3 791,66
Pomieszczenia tymczasowe	Liczba pomieszczeń [szt.]	5
	Powierzchnia pomieszczeń [m ²]	138,85

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

4. Rozpatrując wyposażenie techniczne, wszystkie budynki, w których znajdują się lokale komunalne tworzące mieszkaniowy zasób Miasta, w tym budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu i będące w obcym zarządzie, posiadają instalację elektryczną oraz źródło ciepła. Dostęp do wodociągu oraz kanalizacji posiada 98,48% budynków, natomiast z instalacji gazowej korzysta 12,12% budynków (w tym 1 budynek posiada instalację gazu ziemnego, wszystkie budynki podłączone do instalacji gazowej posiadają kotłownie lokalne podłączone do instalacji gazowej).

5. Źródłem ciepła dla większości budynków jest indywidualne ogrzewanie, w ramach którego wykorzystywany jest węgiel (50,00% budynków) oraz gaz sieciowy (12,12%). Pozostałe budynki stanowiące własność Gminy Miasta Łowicza oraz zarządzane i administrowane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz budynki w obcym zarządzie posiadają dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej (37,88% budynków). Źródłem ciepłej wody użytkowej dla dwóch budynków jest miejska sieć ciepłownicza, a dla jednego gaz

sieciowy. W pozostałych budynkach (95,45%) woda podgrzewana jest we własnym zakresie. Szczegółowe dane dotyczące wyposażenia technicznego budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie, w których miasto posiada swoje lokale przedstawiono w tabeli 3 oraz w załączniku nr 1 do niniejszego Programu.

Tabela 3. Wyposażenie techniczne budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie

Wyposażenie techniczne budynku	Liczba budynków wg określonego wyposażenia technicznego [szt.]	Udział budynków wg określonego wyposażenia technicznego w liczbie tych budynków ogółem [%]
Instalacja elektryczna	66	100,00%
Wodociąg	65	98,48%
Kanalizacja	65	98,48%
Gaz sieciowy	1	1,52%
Źródło ciepła, w tym:	66	100,00%
<i>Gaz sieciowy (budynki z instalacją gazową oraz budynki z kotłowniami podłączonymi do instalacji gazowej)</i>	8	12,12%
<i>Miejska sieć ciepłownicza</i>	25	37,88%
<i>Kotły węglowe lub indywidualne ogrzewanie wykorzystujące kotły węglowe</i>	33	50,00%
Źródło ciepłej wody użytkowej, w tym:	3	4,55%
<i>Gaz sieciowy</i>	1	1,52%
<i>Miejska sieć ciepłownicza</i>	2	3,03%
Budynki ogółem	66	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

6. W tabeli 4 przedstawiono strukturę wiekową budynków i liczbę lokali w budynkach będących własnością Gminy Miasta Łowicza oraz wspólnot mieszkaniowych, w których swoje lokale posiada Gmina Miasto Łowicz. Większość budynków została wybudowana w latach 1946-1990 (37,88% budynków). W latach 1901-1945 wybudowano 24,24% budynków, natomiast przed 1900 r. powstało 21,21% budynków. W latach 1991-2010 wybudowanych zostało 12,12% budynków, a po roku 2011, dokładnie w roku 2016, wybudowano 1 budynek.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie oraz liczba lokali w tych budynkach

Lata budowy	Liczba budynków [szt.]	Udział procentowy budynków wybudowanych w danych latach w liczbie tych budynków ogółem [%]	Liczba lokali w budynkach [szt.]	Udział procentowy lokali [%]
Wybudowane do 1900 roku	13	19,70%	141	14,45%
Wybudowane w latach 1901-1945	17	25,75%	183	18,75%
Wybudowane w latach 1946-1990	25	37,88%	328	33,60%
Wybudowane w latach 1991-2010	8	12,12%	264	27,05%
Wybudowane od 2011 roku	1	1,52%	40	4,10%
Budynki, dla których brak danych dot. roku budowy	2	3,03%	20	2,05%
Budynki ogółem	66	100,00%	976	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

7. W tabeli 5 przedstawiono ocenę obecnego stanu technicznego budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie.

Tabela 5. Ocena obecnego stanu technicznego budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie

Ocena stanu technicznego budynku	Liczba budynków [szt.]	Udział budynków o danej ocenie technicznej w liczbie tych budynków ogółem [%]
Bardzo dobry	17	25,76%
Dobry	21	31,82%
Średni	18	27,27%
Zły	10	15,15%
Bardzo zły	0	0,00%
Budynki ogółem	66	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

8. Ogólny stan techniczny budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie określany jest jako dobry (31,82% budynków), następnie jako średni (27,27% budynków) oraz bardzo dobry (25,76% budynków). W złym stanie technicznym znajduje się 15,15% budynków.

9. Gmina Miasto Łowicz powinna regulować stany prawne budynków, gdyż w większości w złym stanie technicznym są budynki we własności powierniczej, gdzie prace remontowe prowadzone są w ograniczonym zakresie. Przeprowadzenie prac remontowych ma na celu poprawę stanu budynków, w tym zapewnienie bezpiecznego ich użytkowania. Należy mieć też na uwadze, że mogą wystąpić sytuacje, które trudno przewidzieć, a które negatywnie wpływają na ocenę stanu budynków, tj. zniszczenia, dewastacje, a także kradzieże. Gmina Miasto Łowicz powinna dążyć do tego, aby stan techniczny budynków pozostawał na nie pogorszonym poziomie użytkowania.

10. W tabeli nr 6 przedstawiono prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2023-2027 przy uwzględnieniu wszystkich budynków administrowanych i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz będących w obcym zarządzie, w których Gmina Miasto Łowicz posiada swoje lokale.

Tabela 6. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	Stan obecny	2023	2024	2025	2026	2027
Budynki ogółem	66	64	63	62	61	59
Lokale łącznie w mieszkaniowym zasobie	976	970	975	957	942	918

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

11. Prognozę zmian mieszkaniowego zasobu oraz prognozę potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Łowicza przedstawia tabela 7 i tabela 8.

Tabela 7. Prognoza zmiany stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027

Rok	Przyczyna prognozowanej zmiany stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu
2023	Wycofanie z eksploatacji i sprzedaż budynku przy ul. Warszawskiej 110 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal). Zwiększenie mieszkaniowego zasobu o 2 nowe lokale powstałe w wyniku adaptacji i przekształcenia lokali użytkowych w lokale komunalne. Wycofanie z eksploatacji i regulacja stanu prawnego budynku przy ul. Bielawskiej 3 (zmniejszenie o 1 budynek i 7 lokali).
2024	Zwiększenie mieszkaniowego zasobu o 1 nowy budynek z 20 lokalami. Wycofanie z eksploatacji i regulacja stanu prawnego dwóch budynków przy ul. Podrzecznej 3 (zmniejszenie o 4 lokale) i ul. Mostowej 22 (zmniejszenie o 11 lokali)
2025	Wycofanie z eksploatacji i regulacja stanu prawnego budynku przy ul. Podrzecznej 5 (zmniejszenie o 18 lokali).
2026	Wycofanie z eksploatacji i sprzedaż budynku przy ul. Tkaczew 13 (zmniejszenie o 15 lokali).
2027	Wycofanie z eksploatacji dwóch budynków: przy ul. Bolimowskiej 10 (zmniejszenie o 8 lokali) i Stary Rynek 3 (zmniejszenie o 16 lokali).

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

Tabela 8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych w latach 2023-2027

Lata	Wnioski o najem lokali	Wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego	Wnioski komornika o zapewnienie pomieszczenia tymczasowego	Nowe lokale powstałe w wyniku adaptacji/przekształcenia lokali lub nowych inwestycji	Odzysk	Pomniejszenie zasobu o lokale wycofane z eksploatacji, oddane właścicielowi, zbycie budynku	Potrzeby na koniec roku - lista i wyroki eksmisyjne
31.12.2022 r.							35
2023	40	5	5	2	30	7	70
2024	40	5	5	20	30	15	77
2025	40	5	5	0	30	18	100
2026	40	5	5	0	30	15	133
2027	40	5	5	0	30	24	169

Źródło: dane Urzędu Miejskiego w Łowiczu (stan na dzień 31.12.2022 r.).

12. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza może nastąpić m.in. poprzez:

- 1) wyłączenie z użytkowania lokali (budynków) z uwagi na zły 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.

13. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza będzie możliwe dzięki adaptacji/ przekształceniu istniejących lokali użytkowych w lokale komunalne lub w wyniku nowych inwestycji mieszkaniowych. W 2023 r. planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu o 2 lokale w wyniku adaptacji lokali z użytkowych na komunalne, a w 2024 r. planowane jest oddanie do użytku budynku, który powiększy mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza o 20 lokali komunalnych.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m.in. utrzymania dobrego stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowania działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków. Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących w najbliższych latach planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza.

2. Zużycie techniczne budynków mieszkalnych decyduje głównie o ich potrzebach remontowych. Wynikają one z wieku budynku, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. W kolejnych latach zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta.

3. Ogólne potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawiono w tabeli 9. Obejmują one następujące prace:

- 1) roboty związane z izolacją fundamentów,

- 2) wymianę instalacji wody zimnej i kanalizacji,
- 3) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych, lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeniach tymczasowych,
- 4) wykonanie dokumentacji dotyczącej termomodernizacji częściowej budynku wraz z montażem indywidualnych instalacji gazowych c.o.,
- 5) termomodernizację całościową lub częściową budynku,
- 6) montaż indywidualnych instalacji gazowych c.o.,
- 7) roboty malarskie części wspólnej budynku,
- 8) roboty dekarско-blaharskie,
- 9) naprawę tynków elewacji.

Tabela 9. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w latach 2023-2027

L.p.	Budynek/Adres	Zakres planowanych prac remontowych	Szacowany koszt [zł]				
			2023	2024	2025	2026	2027
1	Armii Krajowej 43I	Roboty związane z izolacją fundamentów	80 000,00	-	-	-	-
		Wymiana instalacji wody zimnej i kanalizacji	90 000,00	-	-	-	-
2	Browarna 11	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	6 000,00	-	-	-
3	Kaliska 6A	Wymiana instalacji wody zimnej i kanalizacji	60 000,00	-	-	-	-
		Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	4 000,00	8 000,00	-	-	-
4	Podrzeczna 13	Wykonanie dokumentacji dotyczącej termomodernizacji częściowej budynku wraz z montażem indywidualnych instalacji gazowych c.o.	-	-	-	50 000,00	-
		Termomodernizacja częściowa budynku wraz z montażem indywidualnych instalacji gazowych c.o.	-	-	-	-	500 000,00
		Roboty malarskie części wspólnej budynku	50 000,00	-	-	-	-
5	Podrzeczna 18	Remont oficyny i ogrodzenia	50 000,00	-	-	-	-
6	Sienkiewicza 58	Wymiana przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej	70 000,00	-	-	-	-

L.p.	Budynek/Adres	Zakres planowanych prac remontowych	Szacowany koszt [zł]				
			2023	2024	2025	2026	2027
7	Zgoda 7	Wykonanie dokumentacji termomodernizacji budynku wraz z montażem indywidualnych instalacji gazowych c.o.	-	35 000,00	-	-	-
		Termomodernizacja budynku wraz z montażem indywidualnych instalacji gazowych c.o.	-	-	500 000,00	-	-
8	Armii Krajowej 43M	Termomodernizacja z montażem i wyposażeniem kotłowni gazowej wewnętrznej oraz instalacji c.o. do lokali	820 000,00	-	-	-	-
9	Armii Krajowej 43O	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	4 000,00	2 000,00	4 000,00	-	-
10	Czajki 1C	Roboty malarskie części wspólnej budynku	70 000,00	-	-	-	-
11	Świętojańska 2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	8 000,00	-	-	-	-
		Roboty związane z izolacją fundamentów	70 000,00	-	-	-	-
12	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 2	Wykonanie dokumentacji termomodernizacji budynku	-	30 000,00	-	-	-
		Termomodernizacja budynku	-	-	300 000,00	-	-
13	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	6 000,00	-	-	-
14	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	4 000,00	-	-	-
15	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 15	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	2 000,00	-	-	-
16	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Starzyńskiego 1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	18 000,00	10 000,00	-	-
17	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kaliska 6j	Roboty dekarско-blacharskie	40 000,00	-	-	-	-

L.p.	Budynek/Adres	Zakres planowanych prac remontowych	Szacowany koszt [zł]				
			2023	2024	2025	2026	2027
18	Wspólnota Mieszkaniowa Czajki 1A	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	2 000,00	-	2 000,00	-	-
Budynki w administracji zleconej, które zarządzane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu							
19	Kurkowa 4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	8 000,00	-	6 000,00	-	-
20	Mostowa 3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	3 000,00	-	-	-	-
21	Mostowa 7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	6 000,00	-	-	-
22	Nowy Rynek 23	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	8 000,00	-	-	-	-
23	Warszawska 45	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	2 000,00	-	-	-
24	Sienkiewicza 52	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych	-	5 000,00	-	-	-

Źródło: dane Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (stan na dzień 30.09.2022 r.).

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Ze względu na ustawowe obowiązki w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz pomocy najuboższym mieszkańcom gminy, w latach obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa Miasta powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, aby zapewnić zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy Miasta Łowicza do utrzymania mieszkaniowego zasobu. Wpływy z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 6. 1. Stawka czynszu ustalana jest przez Burmistrza Miasta Łowicza w drodze zarządzenia. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej przedstawia tabela 10.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie powinna przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym.

3. W zasobie Gminy Miasta Łowicza znajdują się lokale mieszkalne w budynku przy ul. płk. Mariana Krudowskiego 12 w Łowiczu wyznaczone w celu realizacji programu

„Mieszkanie dla Młodych”, dla których stawkę czynszu ustala się w wysokości 175% stawki obowiązującej w pozostałych mieszkaniach tego budynku.

Tabela 10. Szacunkowe założenia dla zmiany wysokości stawki bazowej czynszu

Lata	stawka bazowa [zł/m ²]	% wartości odtworzeniowej	stawka czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe [zł/m ²]	% wartości odtworzeniowej	stawka czynszu za lokal MdM [zł/m ²]	% wartości odtworzeniowej
2023	6,57	1,76%	2,14	0,57%	13,79	3,70%
2024	6,90	1,85%	2,24	0,60%	14,49	3,89%
2025	7,25	1,95%	2,36	0,63%	15,23	4,09%
2023	7,62	2,05%	2,48	0,67%	16,00	4,30%
2027	8,01	2,15%	2,61	0,70%	16,82	4,52%

Wyliczenia dokonano z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego (bez miasta Łodzi), która zgodnie z obwieszczeniem nr 22/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 września 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi i dla miasta Łodzi, na okres półroczny: IV kwartał 2022 r. i I kwartał 2023 r. wynosi 4 470 zł/m² (3% zastosowanej wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 11,17 zł/m²).

Źródło: opracowanie własne.

§ 7. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość. W tabeli 11 przedstawiono czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu w zależności od rodzaju i wyposażenia poszczególnych lokali mające wpływ na ich wartość użytkową lokalu, które są zależne od rodzaju lokali i wyposażenia.

2. Czynnikiem podwyższającym oraz czynnikiem obniżającym stawkę czynszu nie stosuje się dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

Tabela 11. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

Wyszczególnienie	% czynnik podwyższający lub obniżający stawkę czynszu
Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu	
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%
Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu	
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%
6. Mieszkania w budynkach wyposażonych w kotłownię lokalne	8%

Objaśnienia:

W tabeli uwzględniono czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu, mający wpływ na wysokość stawki czynszu „Mieszkania w budynkach wyposażonych w kotłownię lokalne”, który wprowadza się w związku z art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385 ze zm.).

Źródło: opracowanie własne na podstawie zarządzenia nr 64/2022 Burmistrza Miasta Łowicza z dnia 1 marca 2022 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu dla mieszkań zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oraz danych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

§ 8. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, w przypadku gdy stawka czynszu za 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.

§ 9. 1. Zgodnie z 21 ust. 3a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172 ze zm.), w przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale

4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2021 poz. 485), w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się, określone w programie rewitalizacji, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

2. Zintegrowany Program Rewitalizacji Miasta Łowicza stanowiący załącznik do uchwały nr XVI/111/2015 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 16 listopada 2015 roku uwzględnia w swoich działaniach wzrost standardów mieszkaniowych i komfortu życia w centrum miasta, jednak nie określa zasad w zakresie ustalania wysokości czynszów.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizuje Miasto Łowicz, a zarząd nad budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu realizuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (dalej także Zakład).

2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu jest jednostką organizacyjną Gminy Miasta Łowicza, nieposiadającą osobowości prawnej, działającą w formie jednostki budżetowej powołanej w celu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i innymi nieruchomościami. Zakład funkcjonuje w oparciu o statut przyjęty uchwałą nr XXXII/216/2016 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie nadania statutu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

3. Nadzór nad działalnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu sprawuje Burmistrz Miasta Łowicza, który może powierzyć wykonywanie niektórych czynności z zakresu nadzoru nad działalnością Zakładu Zastępcy Burmistrza lub kierującemu właściwą komórką organizacyjną Urzędu Miejskiego w Łowiczu.

4. Koszty funkcjonowania Zakładu pokrywane są z budżetu Miasta na zasadach obowiązujących jednostki budżetowe.

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta opiera się na następujących zasadach:

- 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) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 5) wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- 6) zakup usług eksploatacyjnych dla budynków,
- 7) zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali, stanowiących własność Miasta oraz będących w posiadaniu samoistnym Miasta Łowicza (tzw. administracji zleconej).

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Łowicza w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpływy z tytułu opłat czynszowych za najem lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- 2) środki z budżetu Miasta Łowicz na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 3) środki zewnętrzne pozyskane w ramach dostępnych programów.

2. W celu finansowania działań remontowych i inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Miasta, Gmina Miasto Łowicz może ubiegać się o pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym finansowanie ze środków unijnych.

3. Do źródeł finansowania zewnętrznego należą:

- 1) Fundusz Termomodernizacji i Remontów, którego celem jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe,
- 2) bezzwrotne wsparcie budownictwa ze środków Funduszu Dopłat – celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach,
- 3) programy z udziałem środków europejskich na lata 2021-2027,
- 4) programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i/lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 13. Wysokość kosztów będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na koszty związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast koszty inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych Miasta. Ponadto tak, jak w latach poprzednich, część robót budowlano-remontowych może być finansowana z zewnętrznych źródeł, w tym przede wszystkim z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi oraz z Banku Gospodarstwa Krajowego. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawiono w tabeli 12.

Tabela 12. Prognozowane koszty w latach przyszłych (2023-2027)

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	1 810 601,00	1 901 131,00	1 996 187,00	2 095 996,00	2 200 795,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	1 437 000,00	124 000,00	822 000,00	50 000,00	500 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	339 651,00	356 633,00	374 464,00	393 187,00	412 846,00
Koszty inwestycyjne	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 587 252,00	3 381 764,00	3 192 651,00	2 539 183,00	3 113 641,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

Rozdział 8.

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

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto Łowicz planuje następujące działania:

- 1) zabezpieczanie co roku w budżecie Gminy Miasta Łowicza środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- 2) prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych,
- 3) analizowanie możliwości tworzenia nowych lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- 4) analizowanie możliwości i korzyści zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w złym stanie technicznym lub w wyniku regulowania ich stanu prawnego,
- 5) nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wysokości zaległości z tego tytułu,
- 6) windykacja należności czynszowych i kontynuowanie działań w zakresie realizacji programu odpracowania zadłużeń czynszowych.

Rozdział 8.1.

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

§ 15. Określone potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie ma potrzeby wyłączać lokali z eksploatacji w celu wykonania przyszłych remontów. Mając powyższe na uwadze, nie przewiduje się zamian lokali w związku z planowanymi remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 8.2.

Planowana sprzedaż lokali

§ 16. Ze względu na ustawowe obowiązki w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz pomocy najuboższym mieszkańcom gminy, w latach obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza.

Załącznik 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza z uwzględnieniem typu własności

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)		
Lokale komunalne w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Łowicz														
1.	Armii Krajowej 43D	1925	4	97,84	13	215,51	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
2.	Armii Krajowej 43I	1925	7	396,75	1	67,97	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
3.	Bolimowska 10	1883	7	326,92	1	43,75	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
4.	Browarna 11	1864	10	479,76	4	145,05	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
5.	Chelmońskiego 2	1955	6	262,78	0	0,00	tak	tak	tak	tak	tak	gaz (kotelownia lokalna)	nie	bardzo dobry
6.	Kaliska 6A	1965	20	792,96	0	0,00	tak	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
7.	Łyszkowicka 85	1932	4	124,69	3	93,85	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
8.	Nadburzańska 25	1859	1	44,97	0	0,00	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
9.	Podrzeczna 13	1890	10	511,55	7	265,27	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
10.	Podrzeczna 18	1915	14	570,99	2	67,20	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
11.	Nowy Rynek 18	1962	4	185,93	1	46,75	tak	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
12.	Stary Rynek 11	1880	9	342,96	0	0,00	tak	tak	tak	tak	nie	sieć	nie	dobry

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody (rodzaj)	
13.	Sienkiewicza 58	1899	7	275,90	3	72,16	tak	tak	tak	nie	nie	nie	średni
14.	Warszawska 110	1872	1	35,54	0	0,00	tak	nie	nie	nie	węgiel	nie	zły
15.	Zduńska 27	1875	1	46,70	8	320,09	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
16.	Zgoda 7	1908	6	218,20	1	22,69	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
17.	Żabia 4	1959	4	142,06	2	67,20	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
18.	Długa 22	1925	8	286,45	1	36,66	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
19.	1 Maja 12A	b.d.	3	164,36	1	42,24	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
20.	Armii Krajowej 43A	1996	10	344,67	2	57,02	tak	tak	tak	tak	gaz (kociołownia lokalna)	nie	bardzo dobry
21.	Armii Krajowej 43B	1996	11	407,91	3	100,40	tak	tak	tak	tak	gaz (kociołownia lokalna)	nie	bardzo dobry
22.	Starościńska 3	1958	6	275,00	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
23.	Jana Pawła 169	1985	9	404,18	0	0,00	tak	tak	tak	tak	gaz (kociołownia lokalna)	gaz	bardzo dobry

L-p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody (rodzaj)	
24.	Armii Krajowej 43M	1999	29	883,13	7	207,95	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
25.	Armii Krajowej 43N	2001	40	1 756,08	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
26.	Armii Krajowej 43O	2003	40	1 761,68	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
27.	Czajki 1C	2006	48	2 011,60	0	0,00	tak	tak	tak	tak	gaz (kotłownia lokalna)	nie	dobry
28.	Armii Krajowej 43C	1925	12	599,80	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
29.	Stary Rynek 3	b.d.	15	865,76	1	65,52	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
30.	Krudowskiego 10	2010	52	1 998,50	0	0,00	tak	tak	tak	tak	gaz (kotłownia lokalna i gaz sieciowy)	nie	bardzo dobry
31.	Krudowskiego 12	2016	40	1 606,57	0	0,00	tak	tak	tak	tak	gaz (kotłownia lokalna)	nie	bardzo dobry
32.	Tkaczew 13	1900	12	602,02	3	107,65	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
33.	Świętojańska 2	1923	12	523,48	9	321,35	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody (rodzaj)	
34.	Warszawska 22	1910	6	230,26	6	151,44	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
Lokale mieszkalne Miasta Łowicz w budynkach wspólnot mieszkaniowych													
35.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 2	1959	5	233,75	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	średni
36.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 3	1956	3	146,84	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
37.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 5	1959	15	761,70	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
38.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 7	1966	12	440,65	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
39.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 9	1959	8	314,22	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
40.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 10	1959	11	485,44	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry

L-p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne							Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)		
41.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 11	1956	9	352,25	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
42.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 12	1963	24	1 031,92	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
43.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 13	1956	9	386,00	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
44.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 14	1958	9	395,45	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	bardzo dobry
45.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 17	1959	13	548,29	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
46.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Starzyńskiego 1	1973	66	2 858,22	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	sieć ciepłownicza	dobry
47.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kaliska 6j	1971	15	602,81	0	0,00	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody (rodzaj)	
48.	Wspólnota Mieszkaniowa Czajki 1A	1993	20	608,57	2	60,80	tak	tak	tak	tak	gaz (kotłownia lokalna)	nie	dobry
49.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 43G	1984	12	481,30	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
50.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 43H	1989	22	888,72	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
51.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 1 (obcy zarząd)	1961	8	293,73	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
52.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 15 (obcy zarząd)	1957	8	340,51	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
53.	Wspólnota Mieszkaniowa os. Kostka 16 (obcy zarząd)	1958	6	271,21	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry
54.	Wspólnota Mieszkaniowa Bawelniana 4 (obcy zarząd)	1988	21	1 153,25	0	0,00	tak	tak	tak	nie	sieć ciepłownicza	nie	dobry

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Zródło ciepła (rodzaj)	Zródło ciepłej wody (rodzaj)	
Lokale mieszkalne w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta Łowicz (tzw. administracja zlecona)													
55.	Bielawska 3	1902	3	106,42	4	152,24	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
56.	Kurkowa 4	1884	20	635,66	10	267,03	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
57.	Mostowa 3	1906	8	450,96	5	157,45	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
58.	Mostowa 7	1906	8	342,11	0	0,00	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
59.	Podrzeczna 3	1907	3	87,57	1	24,21	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
60.	Podrzeczna 5	1911	11	340,68	7	54,15	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
61.	Nowy Rynek 23	1900	5	235,97	2	53,22	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły
62.	Warszawska 45	1930	7	346,63	4	86,07	tać	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
63.	Sienkiewicza 52	1900	5	217,57	3	09,50	tać	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
64.	Zduńska 8	1893	5	171,48	7	59,76	tać	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
65.	Poznańska 159	1935	2	140,58	0	0,00	tać	tak	tak	nie	węgiel	nie	średni
66.	Mostowa 22	1906	9	238,22	2	49,51	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły

Objaśnienia:

1. W nieruchomościach, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza wymienionych w Załączniku nr 1, niektóre z lokali pełnią funkcję pomieszczeń tymczasowych. Zostały one zaliczone do lokali wykazanych w kolumnie „Liczba lokali komunalnych”.

2. W załączniku 2 przedstawiono wykaz pomieszczeń tymczasowych

Załącznik 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza – pomieszczenia tymczasowe

Lp.	Adres lokalu	Rok budowy	Liczba pomieszczeń tymczasowych	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych (m ²)	Wyposażenie techniczne						Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
					Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	Źródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)	
1	Łyszkowicka 85	1932	1	39,19	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	dobry
2	Armii Krajowej 43A	1996	1	30,1	tak	tak	tak	nie	gaz	nie	bardzo dobry
3	Mostowa 22	1906	3	69,56	tak	tak	tak	nie	węgiel	nie	zły

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2023 – 2027

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172, ze zm.), na gminy nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który ma obejmować co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten ma obejmować tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość kosztów w kolejnych latach oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

BURMISTRZ
Kaliński
Krzysztof Jan Kaliński

