

Sprawozdanie z realizacji "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza na lata 2013-2017" za 2016rok

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2016.1610 j.t.) nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować analizę i prognozę najistotniejszych elementów polityki mieszkaniowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza został opracowany na lata 2013-2017 i przyjęty do realizacji uchwałą Nr XXXII/221/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 października 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10 grudnia 2012 r., poz. 4226), zawiera zagadnienia wskazane przez ustawę.

Przedstawiamy realizację programu w 2016 roku.

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Program określa prognozę potrzeb mieszkaniowych, zakłada zwiększenie zasobu ponieważ o mieszkanie komunalne ubiega się aktualnie ponad 100 osób.

Powiększenie zasobu mieszkaniowego jest realizowane przede wszystkim przez nowe budownictwo komunalne, w 2016 roku oddano do użytku budynek wielorodzinny 2 klatkowy przy ul. Pułk. M. Krudowskiego 12 z 40 lokalami o pow. użytkowej 1 606,57 m². Natomiast lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe powstają w wyniku przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza i prognozy dotyczące jego wielkości

Opis pozycji	Stan wyjściowy na 30.06.2012 r.	Prognoza 2016 *	Stan faktyczny 2016	Różnica: faktyczne wykonanie - prognoza 2016	Faktyczne wykonanie w stosunku do prognozy
	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	%
Lokale mieszkalne gminy ogółem	1 044	1 061	1 032	-29	97,27%
(bez pomieszczeń tymczasowych nowo utworzonych)	41 961,29	42 243,50	41 667,85	-575,65	98,64%
w tym:					

lokale pełnostandardowe	514	515	580	65	112,62%
	22 010,08	22 047,79	24 467,74	2 419,95	110,98%
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	371	356	293	-63	82,30%
	15 068,86	14 380,84	12 360,71	-2 020,13	85,95%
lokale socjalne	159	190	152	-38	80,00%
	4 882,35	5 814,87	4 672,93	-1 141,94	80,36%
<u>pomieszczenia tymczasowe powstałe w wyniku zmiany statusu lokalu o obniżonym standardzie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>x</u>
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>166,47</u>	<u>166,47</u>	<u>x</u>
Pomieszczenia tymczasowe (nowo utworzone)	0	16	0	-16	0,00%
	0,00	309,80	0,00	-309,80	0,00%

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza w latach 2013 – 2017

Lp.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy na 30.06.2012 r.	Prognoza 2016 *	Stan faktyczny 2016	Różnica: faktyczne wykonanie - prognoza 2016	% faktyczne wykonanie w stosunku do prognozy
1	Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Łowicza	1 044	1 061	1 032	-29	97,27%
	w tym:					
	lokale socjalne	159	190	152	-38	80,00%
	<u>pomieszczenia tymczasowe powstałe w wyniku zmiany statusu lokalu o obniżonym standardzie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>x</u>
2	Pomieszczenia tymczasowe (nowo utworzone)	0	16	0	-16	0,00%

* Plan zmierzający do powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza zakładający zwiększenie liczby lokali mieszkalnych oraz pow. użytkowej, nie został wykonany pomimo oddania w m-cu X 2016 r. do użytku budynku wielorodzinnego przy ul. Pułk. M. Krudowskiego 12, o łącznej liczbie lokali: 40, w tym 2 lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych, pow. użytkowa 1 606,57 m², w związku z przekazaniem właścicielom nieruchomości przy ul. Bielawskiej 7 o łącznej liczbie lokali 17, o pow. 622,50 m² [30.03.2016 r.] i przy ul. Bielawskiej 5 o łącznej liczbie lokali 18, o pow. 702,74 m² [28.06.2016 r.]. Razem przekazano 35 lokali o pow. 1 325,24 m² w tym 13 lokali socjalnych. Ponadto wycofano w eksploatacji lokale mieszkalne i socjalne o złym stanie technicznym w budynkach będących w tzw. administracji zleconej (własność osób prywatnych).

Prognoza potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Łowicza w latach 2013 – 2017

Rok	Odzysek prognoza	Odzysek faktyczne wykonanie	Różnica: faktyczne wykonanie - prognoza 2016	% faktyczne wykonanie w stosunku do prognozy
2016	26	31	5	119,23%

18 lokali przejęto w wyniku dobrowolnego przekazania przez najemcę, 11 lokali w wyniku zgonu najemcy, a 2 lokale w wyniku wykonania wyroku eksmisyjnego.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Program zakłada systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Łowicza z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Celem nadrzędnym przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

Diagnoza potrzeb w zakresie inwestycji i remontów nieruchomości Gminy Miasta Łowicza

LATA		Prognoza 2016	Faktyczne wykonanie 2016	Różnica: faktyczne wykonanie - prognoza 2016	% faktyczne wykonanie w stosunku do prognozy (liczba i zł/m ² /mc)
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY					
Remonty (fundusz remontowy)	zł/m ² /mc	0,64	0,68	0,04	106,25%
	zł/m ² /rok	7,68	8,16	0,48	106,25%
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy		2	0	-2	0,00%
Instalacje:					
(co-wod-kan-gaz-elekt.)		3	7	4	233,33%
Ogólnobudowlane, w tym:		8	3	-5	37,50%
<i>Termomodernizacja</i>		<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	x
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY					
Remonty	zł/m ² /mc	1,10	1,51	0,41	137,27%
	zł/m ² /rok	13,20	18,12	4,92	137,27%
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy		0	4	4	x
Instalacje:					
(co-wod-kan-gaz-elekt.)		2	4	2	200,00%
Ogólnobudowlane		0	11	11	x
Termomodernizacja		0	1	1	x
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY					
OGÓŁEM	zł/m²/mc	0,93	1,06	0,13	113,98%
	zł/m²/rok	11,16	12,72	1,56	113,98%
Stolarka okienna i drzwiowa	zł/m ² /mc	0,43	0,26	-0,17	60,47%
	zł/m ² /rok	5,16	3,12	-2,04	60,47%
Przebudowa i remont piecy	zł/m ² /mc	0,30	0,00	-0,30	0,00%
	zł/m ² /rok	3,60	0,00	-3,60	0,00%
Instalacje: (co-wod-kan-gaz-elekt.)	zł/m ² /mc	0,20	0,32	0,12	160,00%
	zł/m ² /rok	2,40	3,84	1,44	160,00%
<i>Inne:</i>	<i>zł/m²/mc</i>	<u>0,00</u>	<u>0,48</u>	<u>0,48</u>	x
	<i>zł/m²/rok</i>	<u>0,00</u>	<u>5,76</u>	<u>5,76</u>	x
RAZEM	zł/m²/mc	2,67	3,25	0,58	121,72%
	zł/m²/rok	32,04	39,00	6,96	121,72%

Na rzeczowe wykonanie remontów w budynkach stanowiących współwłasność gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych składają się:

Dachy	Kostka 10 - przy termomodernizacji budynku wykonano prace przygotowawcze do wymiany dachu w okresie przyszłym
Instalacje: (co-wod-kan-gaz-elekt.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. A. Krajowej 43G (wymiana 1 pionu instalacji wodociągowej) 2. Kostka 2 (wymiana instalacji wod-kan) 3. Kostka 3 (wymian pionu - lok. 1,4 i poziomów w piwnicy inst. wod-kan) 4. Kostka 10 - (wymiana pionu inst. wod-kan - lok. 1 i w piwnicy) 5. Kostka 14 (wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych) 6. Kostka 17 (wymiana pionów i poziomów w piwnicach - wod.-kan.) 7. Starzyńskiego 1 (wymiana i montaż opraw oświetleniowych z czujnikami ruchu) <p>Ponadto wykonano montaż instalacji domofonowej oraz zbiorczej instalacji antenowej w budynku Kostka 10 i demontaż instalacji WLZ i przełączenie na nowe przyłącze (Kostka 10)</p>
Ogólnobudowlane (w tym termomodernizacje)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kostka 10 (termomodernizacja budynku z dociepleniem stropu, remont balkonów i wykonaniem opaski wokół bloku oraz prace przygotowawcze dachu do wymiany) 2. Kostka 13 (wymiana 23 szt. okienek piwnicznych) 3. Kaliska 6J (remont stopni schodowych do piwnicy)
	4. Kostka 10 (wymiana drzwi wejściowych do piwnicy)

Na rzeczowe wykonanie remontów w częściach wspólnych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza z wyłączeniem remontów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych składają się:

Dachy	<ol style="list-style-type: none"> 1. Starościńska 3 (wymiana dachu - z termomodernizacją budynku) 2. Nowy Rynek 18 - budynek frontowy (dach, remont kominów, wymiana rynien i rur spustowych oraz obróbki blacharskie) 3. Podrzeczna 13 - budynek frontowy - jak wyżej 4. A. Krajowej 43i - (wymiana pokrycia dachu na gont bitumiczny, wymiana orynnowania, malowanie kominów z ociepleniem stropu) <p>Ponadto wykonano naprawy dachów na komórkach gospodarczych (Tkaczew 13, Świętojańska 2, Podrzeczna 3)</p>
Instalacje: (co-wod-kan-gaz-elekt.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kaliska 6a - modernizacja oświetlenia na klatce schodowej z czujnikami ruchu) 2. Warszawska 22 (wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej wraz z wyniesieniem układów pomiarowych na klatkę sch. i montaż wyłączników różnicowo-prądowych i nadmiarowo-prądowych w lokalach) 3. Łyszkowicka 85 (jak wyżej) 4. Tkaczew 13 (modernizacja instalacji elektrycznej na klatce schodowej) <p>Ponadto wykonano montaż zbiorczej instalacji antenowej na budynku (A. Krajowej 43i i Podrzeczna 13)</p>

Ogólnobudowlane	<ol style="list-style-type: none"> 1. 1 Maja 12 (malowanie klatki schodowej i korytarzy) 2. Kaliska 6a (malowanie klatek schodowych) 3. 11 Listopada 18 (naprawa stropu - cz. konstrukcyjna) 4. Świętojańska 2 (utwardzenie wejść do budynku z wymianą drzwi wejściowych) 5. Stary Rynek 11 (malowanie klatki schodowej - w tzw. bramie) 6. Browarna 11 (naprawa-remont kominów) 7. Armii Krajowej 43m (remont podestów i wejść do budynku) 8. Armii Krajowej 43n (jak wyżej) 9. Długa 22 (montaż barierek śniegowych) 10. Żabia 4 (wykonanie izolacji poziomej murów (iniekcja)) 11. Podrzeczna 13 - jak wyżej <p>Ponadto wykonano wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych (Bolimowska 55, Browarna 11, Podrzeczna 13, Sienkiewicza 52, Świętojańska 2)</p> <p>Wymiany drzwi wejściowych do budynku (A. Krajowej 43m, 43n, 43o)</p>								
Termomodernizacja	<ol style="list-style-type: none"> 1. Świętojańska 3 (termomodernizacja budynku [ściany i strop], wymiana dachu, wykonaniem opaski wokół budynku, wymiana drzwi wejściowych, rozebranie ogrodzenia, uporządkowanie terenu, regulacja c.o., montaż anteny zbiorczej i instalacji antenowej) 								
<p>Termomodernizacja budynku przy ul. Starościńskiej 3 w Łowiczu zrealizowana została przy dofinansowaniu ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi, w tym:</p> <table border="0"> <tr> <td>- dotacja z WFOŚiGW w Łodzi</td> <td style="text-align: right;">57 500,00</td> </tr> <tr> <td>- pożyczka z WFOŚiGW w Łodzi</td> <td style="text-align: right;">57 500,00</td> </tr> <tr> <td>- łączna kwota dofinansowania</td> <td style="text-align: right;">115 000,00</td> </tr> <tr> <td>przy koszcie całkowitym zadania w wysokości</td> <td style="text-align: right;">189 890,90</td> </tr> </table>		- dotacja z WFOŚiGW w Łodzi	57 500,00	- pożyczka z WFOŚiGW w Łodzi	57 500,00	- łączna kwota dofinansowania	115 000,00	przy koszcie całkowitym zadania w wysokości	189 890,90
- dotacja z WFOŚiGW w Łodzi	57 500,00								
- pożyczka z WFOŚiGW w Łodzi	57 500,00								
- łączna kwota dofinansowania	115 000,00								
przy koszcie całkowitym zadania w wysokości	189 890,90								

Na rzeczowe wykonanie remontów w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Łowicza składają się:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - remont, wykonanie i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych, usuwanie awarii instalacji, inne: o charakterze ogólnobudowlanym tj. prace tynkarskie i malarskie, wymiana wykładzin, wykonanie wentylacji, a także wymiana kuchni węglowych i piecyków oraz inne. Zakres faktycznie wykonanych prac różni się od prognozowanego, ponieważ wynika on w głównej mierze ze stanu lokali pozostawionych przez lokatorów oraz stanu technicznego lokali zasiedlonych, w których wynajmujący ma obowiązek dokonania napraw lub wymiany określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dla właściwej realizacji celów w zakresie poprawy stanu technicznego budynków Zarządca tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zgodnie z ustawą prawo budowlane, sporządza oceny stanu technicznego nieruchomości. W wyniku przeprowadzanych przeglądów technicznych nie stwierdzono zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków, 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

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Miasta Łowicza w zł

STAWKA zł/m ² /m-c					
STAWKA zł/m ² /rok					
Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognoza 2016	Stan faktyczny 2016	Różnica: faktyczne wykonanie - prognoza 2016	Faktyczne wykonanie w stosunku do prognozy
Koszty bieżącej eksploatacji	2,69	2,85	3,39	0,54	118,95%
	32,28	34,20	40,68	6,48	118,95%
w tym:					
koszty zarządu nieruchomością wspólną	1,10	1,18	1,45	0,27	122,88%
	13,20	14,16	17,40	3,24	122,88%
koszty wynajmującego	1,59	1,67	1,94	0,27	116,17%
	19,08	20,04	23,28	3,24	116,17%
koszty remontów	1,95	2,67	3,25	0,58	121,72%
	23,40	32,04	39,00	6,96	121,72%
w tym:					
części wspólnej (fundusz remontowy)	0,57	0,64	0,68	0,04	106,25%
	6,84	7,68	8,16	0,48	106,25%
budynków gminy	0,68	1,10	1,51	0,41	137,27%
	8,16	13,20	18,12	4,92	137,27%
lokali gminy	0,70	0,93	1,06	0,13	113,98%
	8,40	11,16	12,72	1,56	113,98%

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych

Przychód	Stan wyjściowy	Prognoza 2016	Faktyczne wykonanie * 2016	Wykonanie* 2016	Różnica: faktyczne wykonanie* - prognoza	Różnica: wykonanie* - prognoza	% faktyczne wykonanie * w stosunku do prognozy	% wykonanie ** w stosunku do prognozy
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	41 961,29	42 243,50	40 061,28	40 061,28	-2 182,22	-2 182,22	94,83%	94,83%
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	37 078,94	36 428,63	35 221,88	35 221,88	-1 206,75	-1 206,75	96,69%	96,69%
Stawka czynszu zł/m ² /m-c (średnia)	4,07	4,85	4,75	4,90	-0,10	0,05	97,94%	101,03%
Przychód roczny w zł	1 810 935,43	2 120 146,27	2 005 814,41	2 071 046,54	-114 331,86	-49 099,73	94,61%	97,68%
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 882,35	5 814,87	4 672,93	4 672,93	-1 141,94	-1 141,94	80,36%	80,36%
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,15	1,76	1,28	1,33	-0,48	-0,43	72,73%	75,57%
Przychód roczny (socj.) w zł	67 376,43	122 810,05	71 942,96	74 579,96	-50 867,09	-48 230,09	58,58%	60,73%
<i>Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych powstałych w wyniku zmiany statusu lokalu w m²</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>166,47</u>	<u>166,47</u>	<u>166,47</u>	<u>166,47</u>	x	x
<i>Stawka czynszu zł/m²/m-c</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1,33</u>	<u>1,33</u>	<u>1,33</u>	<u>1,33</u>	x	x
<i>Przychód roczny (pom. tymczas.) w zł</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2 656,95</u>	<u>2 656,86</u>	<u>2 656,95</u>	<u>2 656,86</u>	x	x
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 878 311,86	2 242 956,32	2 080 414,32	2 148 283,36	-162 542,00	-94 672,96	92,75%	95,78%

* Faktyczne wykonanie za 2016 rok podane na podstawie ewidencji księgowej, tj. według faktycznego przypisu wynikającego z faktycznego zasiedlenia i obowiązującej bazowej stawki - z uwzględnieniem zwwyżek i zniżek lub obowiązującej stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

**** Wykonanie 2016 przy 100 % zasiedleniu i średniej stawce obowiązującej w 2016 r. oraz powierzchniach lokali podanych na dzień 31.12.2016 r. pomniejszonej o pow. budynku nowo oddanego do użytkowania przy ul. Krudowskiego 12 o pow. 1 606,57 m² z uwagi na zasiedlanie budynku w m-cach XI, XII 2016 r. - tj. brak dochodów czterolecnych.**

W 2016 r. na podstawie Zarządzenia nr 64/2016 Burmistrza Miasta Łowicza z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla mieszkań zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 7 marca 2016 r., poz. 1086), wprowadzono zmiany stawki bazowej czynszu z 4,75 zł/m²/m-c na 4,90 zł/m²/m-c oraz stawki czynszu za lokal socjalny z 1,30 zł/m²/m-c na 1,35 zł/m²/m-c. Nowe stawki zaczęły obowiązywać od 01-07-2016 r. - dla umów w stosunku do których należało wypowiedzieć wysokość stawki czynszu, od 01-04-2016 r. dla lokali bez tytułu prawnego oraz od 22-03-2016 r. dla umów nowo zawieranych.

Wieloletni program w swoim założeniu zawierał ustalenie przychodów jako iloczynu powierzchni, 12 m-cy i miesięcznej średniej stawki czynszu dla lokali mieszkalnych/stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy 100% okresie zamieszkiwania lokali przez cały rok. Nie zawierał okresu nie zasiedlenia lokali związanego z rotacją najemców, w przypadku odzyskania lokali lub zamiany. Nie wykonano założonego planu z uwagi na przekazanie właścicielom nieruchomości przy ul. Bielawskiej 7 o pow. uż. 622,50 m² [30.03.2016 r.] i przy ul. Bielawskiej 5 o pow. 702,74 m² [28.06.2016 r.], jak również oddanie do użytku budynku w m-cu X 2016 r., a nie jak planowano w 2015 r. [pow. planowana 1 091,00 m² - wykonana 1 606,57m²].

Niedobór przychodów faktycznych (przypisu) w stosunku do prognozy w kwocie 162 542,00 zł został częściowo zrekompensowany większymi niż planowano wpływami, poprzez osiągnięcie wskaźnika ściągłości w wysokości ≈ 105% w stosunku do prognozy wynoszącej 95%, tj. wpływy faktyczne, wykonane w 2016 roku są wyższe od przypisu rocznego dla posiadanego zasobu.

Koszty	Stan wyjściowy	Prognoza 2016	Faktyczne wykonanie * 2016	Wykonanie* * 2016	Różnica: faktyczne wykonanie* - prognoza	Różnica: wykonanie** - prognoza	% faktyczne wykonanie * w stosunku do prognozy	% wykonanie ** w stosunku do prognozy
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,69	2,85	3,39	3,39	0,54	0,54	118,95%	118,95%
Koszty eksploatacji w zł	1 354 510,44	1 444 727,70	1 629 692,87	1 629 692,87	184 965,17	184 965,17	112,80%	112,80%
Różnica przychodów w zł	523 801,42	798 228,62	450 721,45	518 590,49	-347 507,17	-279 638,13	56,47%	64,97%
Stawka remontów w zł/m ² /m-c	1,95	2,76	3,25	3,25	0,49	0,49	117,75%	117,75%
Koszty remontów w zł	981 894,19	1 399 104,72	1 562 389,92	1 562 389,92	163 285,20	163 285,20	111,67%	111,67%
Dopłata gminy w zł	458 092,77	600 876,10	1 111 668,47	1 043 799,43	510 792,37	442 923,33	185,01%	173,71%
Dofinansowanie ze środków WFOŚiGW w Łodzi do kosztów termomodernizacji budynku przy ul. Starościńskiej 3 w Łowiczu	x	0,00	115 000,00	115 000,00	115 000,00	115 000,00	x	x
Faktyczna dopłata gminy w zł (po uwzględnieniu dofinansowania z WFOŚiGW)	458 092,77	600 876,10	996 668,47	928 799,43	395 792,37	327 923,33	165,87%	154,57%

Zestawienie przychodów po uwzględnieniu wskaźnika windykacji

Przychód	Stan wyjściowy	Prognoza 2016	Faktyczne wykonanie * 2016	Wykonanie** 2016	Różnica: faktyczne wykonanie* - prognoza	Różnica: wykonanie* - prognoza	% faktyczne wykonanie * w stosunku do prognozy	% wykonanie ** w stosunku do prognozy
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	41 961,29	42 243,50	40 061,28	40 061,28	-2 182,22	-2 182,22	94,83%	94,83%
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	37 078,94	36 428,63	35 221,88	35 221,88	-1 206,75	-1 206,75	96,69%	96,69%
Stawka czynszu zł/m ² /m-c (średnia)	4,07	4,85	4,75	4,90	-0,10	0,05	97,94%	101,03%
Przychód roczny w zł	1 810 935,43	2 120 146,27	2 005 814,41	2 071 046,54	-114 331,86	-49 099,73	94,61%	97,68%
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 882,35	5 814,87	4 672,93	4 672,93	-1 141,94	-1 141,94	80,36%	80,36%
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,15	1,76	1,28	1,33	-0,48	-0,43	72,73%	75,57%
Przychód roczny (socj.) w zł	67 376,43	122 810,05	71 942,96	74 579,96	-50 867,09	-48 230,09	58,58%	60,73%
<i>Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych powstałych w wyniku zmiany statusu lokalu w m²</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>166,47</i>	<i>166,47</i>	<i>166,47</i>	<i>166,47</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>Stawka czynszu zł/m²/m-c</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,33</i>	<i>1,33</i>	<i>1,27</i>	<i>1,33</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>Przychód roczny (pom.tymczas.) w zł</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2 656,95</i>	<i>2 656,86</i>	<i>2 656,95</i>	<i>2 656,86</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ.	1 878 311,86	2 242 956,32	2 080 414,32	2 148 283,36	-162 542,00	-94 672,96	92,75%	95,78%
Współczynnik windykacji	0,93	0,95	1,05	1,05	0,10	0,10	110,53%	110,53%
PRZYCHÓD po uwzględnieniu współczynnika windykacji w zł	1 746 830,03	2 130 808,50	2 184 435,04	2 255 697,53	53 626,54	124 889,03	102,52%	105,86%

* Faktyczne wykonanie za 2016 rok podane na podstawie ewidencji księgowej, tj. według faktycznego przypisu wynikającego z faktycznego zasiedlenia i obowiązującej bazowej stawki - z uwzględnieniem zwyżek i zniżek lub obowiązującej stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Koszty	Stan wyjściowy	Prognoza 2016	Faktyczne wykonanie * 2016	Wykonanie** 2016	Różnica: faktyczne wykonanie* - prognoza	Różnica: wykonanie* - prognoza	% faktyczne wykonanie * w stosunku do prognozy	% wykonanie ** w stosunku do prognozy
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,69	2,85	3,39	3,39	0,54	0,54	118,95%	118,95%
Koszty eksploatacji w zł	1 354 510,44	1 444 727,70	1 629 692,87	1 629 692,87	184 965,17	184 965,17	112,80%	112,80%
Różnica przychodów w zł	392 319,59	686 080,80	554 742,17	626 004,66	-131 338,63	-60 076,14	80,86%	91,24%
Stawka remontów w zł/m ² /m-c	1,95	2,76	3,25	3,25	0,49	0,49	117,75%	117,75%
Koszty remontów w zł	981 894,19	1 399 104,72	1 562 389,92	1 562 389,92	163 285,20	163 285,20	111,67%	111,67%
Dopłata gminy w zł	589 574,60	713 023,92	1 007 647,75	936 385,26	294 623,83	223 361,34	141,32%	131,33%
Dofinansowanie ze środków WFOŚiGW w łodzi do kosztów termomodernizacji budynku przy ul. Starościńskiej 3 w Łowiczu	x	0,00	115 000,00	115 000,00	115 000,00	115 000,00	x	x
Faktyczna dopłata gminy w zł (po uwzględnieniu dofinansowania z WFOŚiGW)	589 574,60	713 023,92	892 647,75	821 385,26	179 623,83	108 361,34	125,19%	115,20%

4. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza

Generalnie prognoza nie zakłada sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu naszej Gminy ale dopuszcza prywatyzację polegającą na zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach gdzie udział Gminy Miasta Łowicza jest mniejszy niż 50%, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę. W omawianym okresie Gmina sprzedała 2 lokale mieszkalne (sprzedano jako 1 lokal połączony) przy ul. Aptekarskiej 4 o pow. użytkowej 81,28 m² w celu wyjścia ze współwłasności z udziałem w części wspólnej 1/3.

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

Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza wykonuje obecnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu z siedzibą w budynku przy ul. Kaliskiej 6 – jednostka budżetowa.

Zarządzanie prowadzone jest w sposób bezpośredni przy nadzorze prowadzonym przez Gminę. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza 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.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Program określił zasadę ustalania stawki bazowej oraz wprowadził czynniki obniżające i czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Przewidywane zmiany bazowej stawki czynszu w zasobach Gminy Miasta Łowicza

Rok	stawka bazowa czynszu	% wartości odtworzeniowej **	% wzrostu	stawka czynszu socjalnego zł/m ² /m-c
2012 stan wyjściowy	4,32	1,46%	2,86%	1,15
2015 faktyczne wykonanie	4,75	1,72%	4,63%	1,30
2016 prognoza	5,26	1,95%	5,00%	1,60
2016 faktyczne wykonanie *	4,90	1,81%	3,16%	1,35
różnica stan faktyczny - prognoza	-0,36	-0,14%	-1,84%	-0,25
% wykonanie w stosunku do prognozy 2016	93,16%	92,82%	63,20%	84,38%

* W 2016 r. na podstawie Zarządzenia nr 64/2016 Burmistrza Miasta Łowicza z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla mieszkań zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego z dnia 7 marca 2016 r., poz. 1086), wprowadzono zmiany stawki bazowej czynszu z 4,75 zł/m²/m-c na 4,90 zł/m²/m-c oraz stawki czynszu za lokal socjalny z 1,30 zł/m²/m-c na 1,35 zł/m²/m-c. Nowe stawki zaczęły obowiązywać od 01-07-2016 r. - dla umów w stosunku do których należało wypowiedzieć wysokość stawki czynszu, od 01-04-2016 r. dla lokali bez tytułu prawnego oraz od 22-03-2016 r. dla umów nowo zawieranych.

Na podstawie stanu wyjściowego, przyjęto wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi ustalone na okres II i III kwartału każdego roku, tj:
dla roku 2012: 3550 zł/m²,
dla roku 2015: 3316 zł/m²,
dla roku 2016: 3243 zł/m².

** % wartości odtworzeniowej dla prognozy na rok 2016 przeliczono wg faktycznej, w/w wartości.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2013-2017 przewiduje zmiany stawki bazowej czynszu corocznie o 5% i zakłada uzyskanie w 2017 roku 1,86% wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a w 2016r. 1,78%.

7. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest wprowadzona:

- możliwość odpracowania zaległych opłat dla lokatorów pozostających bez pracy i bez dochodów (w 2016 r. odpracowywało 11 osób na kwotę 41 854 zł.);
- wdrożony system wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych;
- w miarę pozyskiwania mieszkań podejmowane są działania zmierzające 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 wyższym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych.

Gmina przeznaczająca również tereny gminne pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze. W 2016 roku zostały sprzedane w drodze przetargu cztery działki na Bratkowicach i jedna na Katarzynowie pod budownictwo jednorodzinne.

Opr. Alina Guszlewicz na podstawie materiałów przygotowanych i uzgodnionych z ZGM

Łowicz, 10 maja 2017 rok

BURMISTRZ



Krzysztof Jan Kaliński