

WSZ.7140.6

Łomża 21.08.2017r.

Pan Wiesław Tadeusz Grzymała
Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

W załączeniu przesyłam projekt uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2017-2024 rok” z prośbą o wprowadzenie pod obrady na najbliższej sesji Rady Miejskiej Łomży.

z up. PREZYDENTA MIASTA
dr Agnieszka Barbara Muzyk
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

**UCHWAŁA NR /17
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY
z dnia 2017 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża
na lata 2017 – 2024 rok**

Na podstawie 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 / t.j. - Dz.U.2016.1610, / Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1. Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2017 – 2024 rok stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 291/XLIV/05 z dnia 23 lutego 2005 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Łomża na lata 2005 – 2015r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży
Wiesław Grzymała

SPRAWDZONO
POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM

RADCA PRAWNY

Marek Stanisław Najda

Załącznik
do uchwały nr /17
z dnia 2017 r.



URZĄD MIEJSKI
W ŁOMŻY

WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ŁOMŻA
na lata 2017 - 2024 rok

Łomża, 2017 rok

W i e l o l e t n i
program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża
na lata 2017 - 2024 rok

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tj. Dz.U. 2014, poz. 150/.

Celem strategii działania Gminy Miejskiej Łomża na lata 2017 – 2024r. jest:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców miasta,
- poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem.

Określone w programie kierunki rozwoju gospodarki mieszkaniowej miasta stanowią kolejny etap w działalności jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan zasobu mieszkaniowego. Podnoszenie poziomu świadczonych usług komunalnych wymaga systematycznego wdrażania najlepszych rozwiązań organizacyjnych. Ograniczone środki finansowe miasta nie pozwalają na natychmiastową poprawę stanu bazy lokalowej, dlatego program działania oraz jego realizacja rozłożona jest na kilka najbliższych lat.

Określone przesłanki rozwoju zasobu mieszkaniowego stanowią kontynuację po-przedniego programu i służą dalszej poprawie stanu technicznego budynków i wyposażenia mieszkań.

Program wieloletniego gospodarowania zasobem miasta zawiera:

Rozdział I - Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym.

1/ Wielkość zasobu komunalnego

2/ Działania organizacyjne usprawniające zarządzanie oraz podnoszące efektywność i racjonalność wydatkowanych środków finansowych

Rozdział II - Remonty, modernizacja i adaptacja zasobu oraz zabezpieczenie środków finansowych.

1/ Stan techniczny budynków i lokali oraz potrzeby remontowe i modernizacyjne.

2/ Źródła i formy finansowania.

Rozdział III - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1/ Zasady polityki czynszowej.

2/ Warunki obniżania czynszu.

Rozdział IV - Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

R o z d z i a ł I

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym miasta.

1. Wielkość zasobu komunalnego

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - Zakład Budżetowy wyodrębnił ze swojej struktury Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który zarządza mieniem komunalnym. Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali			Rodzaj mieszkań			W tym lokale do wyłączenia z użytkowan.
		* Zły	** Średni	*** Dobry	Socjalne	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
99	1.151	200	45	835	68	3	1.080	48

Wyposażenie poszczególnych lokali	Socjalne	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	Razem
Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o i c.w	-	-	507	507
Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w	1	-	362	363
Mieszkania z łazienką i wc bez c.o	7	-	32	39
Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	56	3	176	235
Mieszkania z wodą bez kanalizacji	4	-	3	7
Razem	68	3	1.080	1.151

* - istnieje potrzeba wykonania remontu w najbliższym czasie/w przeciągu roku/co najmniej jednego z elementów budynku np.: stolarka, konstrukcja dachu, wymiana instalacji,

** - w najbliższym czasie / okres 2 lat/ zajdzie potrzeba dokonania remontu/wymiany/ co najmniej jednego z elementów,

*** - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Przedstawione dane nie odzwierciedlają stanu faktycznego zasobu, który jest pełny po uwzględnieniu: struktury własnościowej /tab.nr 2/, wieku zasobu /tab. nr 3/, stanu technicznego /tab. nr 4/, wyposażenia lokali /tab. nr 5/ i lokalizacji stanu budynków o złym i średnim stanie technicznym /tab. nr 6, 7 i 8/.

Tabela nr 2

L. p.	Zasób mieszkaniowy miasta Łomża	Budynki	Lokale	Powierzchnia w m ²
1	2	3	4	5
1.	- w budynkach będących własnością miasta	28	256	11.042,36
2.	- w budynkach będących własnością osób fizycznych w administracji MPGKiM ZB	14	144	6.401,12
3.	- w budynkach będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych	57	750	32.247,00
4.	- w zasobie spółdzielni mieszkaniowej	-	1	27,50
5.	R a z e m	99	1.151	50.217,98

Tabela nr 3

Liczba budynków mieszkalnych	
------------------------------	--

L. p.	będących własnością i współwłasnością miasta oraz osób fizycznych w zarządzie MPGKM ZB - ogółem	99
1	2	3
1.	- przed 1918r.	19
2.	- 1919r. – 1944r.	20
3.	- 1945 r. – 1970r.	35
4.	- 1971r. – 1990r.	23
5.	- 1991r. – 2000r.	1
6.	- 2001r. – 2016r.	1

Tabela nr 4

L. p.	Lata budowy	Ilość budynków	Stan zły w %	Stan średni w %	Stan dobry w %
1	2	3	4	5	6
1.	- przed 1918r.	19	74	10	16
2.	- 1919r – 1944r.	20	70	25	5
3.	- 1945r. – 1970r.	35	-	14	86
4.	- 1971r. – 1990r.	23	-	4	96
5.	- 1991r. – 2000r.	1	-	-	100
6.	- 2001r. - 2016r.	1	-	1	100

Tabela nr 5

L. p.	Wyposażenie lokali – ogółem: 1.151	Liczba lokali	% ogółu lokali
1	2	3	4
2.	- wodociąg	1.149	99,9
3.	- kanalizacja	1.144	99,4
4.	- centralne ogrzewanie	87	75,6
5.	- centralna ciepła woda	506	44,0
6.	- gaz przewodowy	26	2,3
	- łazienka	909	79,0

7.			
----	--	--	--

Budynki własności miasta Łomża o złym stanie technicznym.

Tabela nr 6

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań w użytkowaniu	Pustostany	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Aleja Legionów 26	8	7	1	
2.	Aleja Legionów 88	2	1	1	do rozbiórki
3.	Browarna 11	5	5	-	
4.	Dworna 26	6	6	-	
5.	Jana z Kolna	5	5	-	
6.	Krzywe Koło 9	7	7	-	
7.	Nadnarwiańska 2	10	5	5	
8.	Polowa 19	14	11	3	
9.	Polowa 59	25	19	6	wykwaterow.
10.	Polowa 65	15	9	6	wykwaterow.
11.	Rządowa 4a	8	6	2	
12.	Rządowa 5	4	4	-	
13.	Senatorska 12	6	6	-	
14.	Sikorskiego 216	3	3	-	
15.	Zjazd 9	5	5	-	

Budynki własności miasta Łomża o średnim stanie technicznym

Tabela nr 7

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań w użytkowaniu	Pustostany	Uwagi
1.	2	3	4	5	6
1.	Polowa 57	3	3	-	
2.	Sikorskiego 156	2	2	-	
3.	Sikorskiego 227	3	3	-	
4.	Sikorskiego 333	3	3	-	
5.	Sosnowa 2	4	4	-	
6.	Wesoła 95	5	4	1	do zasiedlenia
7.	Wojska Polskiego 15/17	21	21	-	
8.	Wozwodzka 20	10	10	-	wc poza budynkiem

Budynki prywatne w administracji MPGKiM ZB o złym stanie technicznym

Tabela nr 8

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań w użytkowaniu	Pustostany	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Bernatowicza 5	18	6	12	
2.	Bernatowicza 9	18	18	-	
3.	Dworna 69	7	5	2	wc poza budynkiem
4.	Dworna 71	7	6	1	
5.	Dworna 75	11	11	-	
6.	Krótką 2	21	20	1	
7.	3 Maja 6	8	8	-	
8.	3 Maja 8	5	1	4	
9.	3 Maja 10	9	8	1	łącznie z oficyną

10.	Sikorskiego 286	2	2	-	wc poza budynkiem
11.	Szosa Zambrowska 8	11	11	-	
12.	Wojska Polskiego 19	14	8	6	

2. Działania organizacyjne usprawniające zarządzanie oraz podnoszące efektywność i racjonalność wydatkowanych środków finansowych.

Struktura organizacyjna Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i wielkość zatrudnienia w pełni zabezpieczają potrzeby niezbędne do prawidłowego administrowania zasobem mieszkaniowym miasta. Racjonalizacja nakładów, rosnące wymogi jakościowe świadczonych usług wymagają ciągłych dostosowań organizacyjnych mających na celu:

- *zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób będących w złej sytuacji materialnej,*
- *remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ze środków budżetu miasta,*
- *wykonywanie obowiązków właściciela zasobu: eksploatacja, remonty bieżące i kapitalne, modernizacja i administracja,*

Prawidłowe funkcjonowanie zakładu przekłada się na właściwe wykonywanie ciężących na nim zadań administratora zasobu. Wynika ono z odpowiedniego przygotowania merytorycznego i stosowania najefektywniejszych form zarządzania, które zapewniają :

- *systematyczny wzrost jakości pracy,*
- *ciągłe podnoszenie poziomu usług komunalnych.*

R o z d z i a ł I I

Remonty, modernizacja i adaptacja zasobu oraz zabezpieczenie środków finansowych.

1. Stan techniczny budynków i lokali oraz potrzeby remontowe i modernizacyjne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Łomża tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach;

- stanowiących w całości własność miasta - 22% ogółu zasobu,
- Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami będącymi własnością Gminy - 65% ogółu zasobu,
- osób prywatnych z lokalami mieszkalnymi będącymi w administracji MPGKiM ZB w Łomży - 13% ogółu zasobu.

Czynnikami mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków jest między innymi ich wiek. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów i eksploatacji.

Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość zasobu wymaga remontów kapitalnych i modernizacji. Planowanie remontów budynków w latach 2017-2024r związane jest z możliwościami finansowania ich przez Gminę w poszczególnych latach. Wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty kapitalne i modernizację określana będzie sukcesywnie w ramach środków pozyskiwanych z:

- dotacji z budżetu Miasta Łomża,
- innych źródeł np. fundusz specjalny, programy operacyjne, kredyty itp.

Obecnie w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Łomża oraz w budynkach prywatnych w administracji, z uwagi na ograniczone środki finansowe, realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania, dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zapewnienia użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.

Potrzeby w zakresie remontów bieżących zasobu mieszkaniowego ustalane są przez Administratora na podstawie:

- bieżącej kontroli stanu technicznego budynków i lokali,
- ekspertyz stanu technicznego budynków i lokali,
- nakazów organów administracji państwowej

Potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. złotych/								Razem
		2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Roboty zdruńskie	145	130	120	110	100	95	90	85	875
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwi	65	80	80	80	75	75	70	70	595
3	Usługi kominiarskie	3	3	4	4	4	5	5	5	33
4	Remont instalacji elektrycznej	10	10	10	15	15	20	20	25	125
5	Remonty lokali z odzysku	120	170	170	150	150	140	130	120	1.150
6	Roboty nieprzewidziane	100	120	120	120	120	120	110	110	920
	Razem	443	513	504	479	464	455	425	415	3.698
	w tym dotacja	350	400	390	390	380	380	370	370	3.030

Priorytetem w remontach bieżących są:

- prace eliminujące zagrożenie życia,
- prace interwencyjne, wykonywane w przypadku wystąpienia uszkodzeń spowodowanych różnymi zazwyczaj nagłymi powodami,
- naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynków,
- remonty lokali zwolnionych w związku zew śmiercią najemcy bądź zwolnionych w drodze egzekucji komorniczych,
- prace usprawniające funkcjonowanie urzędzeń i instalacji.

Poprawa stanu technicznego zasobu będzie odczuwalna po:

- dokonaniu remontów kapitalnych z modernizacją 14 budynków mieszkalnych

własności Miasta Łomża,

- rozbiórce budynku mieszkalnego przy Alei Legionów 88,
- termomodernizacji budynku mieszkalnego nr 15/17 przy ulicy Wojska Polskiego, wraz z izolacją pionową ścian fundamentowych,
- wykwaterowaniu rodzin z 12 budynków prywatnych w administracji MPGKiM ZB w Łomży,
- zwiększeniu zasobu lokali zamiennych, poprzez realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Łomża wynikają z planów gospodarczych przyjmowanych w drodze uchwał współwłaścicieli danej nieruchomości. Plan ten uchwalany jest na zebraniu rocznym każdej Wspólnoty – w pierwszym kwartale każdego roku i obowiązuje w danym roku kalendarzowym. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów uwarunkowane jest możliwościami finansowymi Wspólnot. Nie jest możliwe dokonanie prognozy planowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe remontów na lata 2017 – 2024r. z podziałem na rodzaj inwestycji.

Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych pokrywane będą:

- ze środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- z kredytów bankowych, w których zabezpieczeniem jest konto funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych.

Prognozowane wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych oraz w kosztach eksploatacji, przedstawia tabela nr 10

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość wydatków przewidywanych na poszczególne lata							
		2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Fundusz remontowy w tym: dotacja przedmiotowa na remonty części wspólnych nieruchomości	700	700	700	695	695	690	685	680
		550	625	650	640	640	635	630	625
2	Zaliczki na koszty eksploatacji	680	685	690	695	700	705	710	715
O g ó l e m		1.280	1.310	1.340	1.335	1.340	1.340	1.340	1.340

Realizacja programu wieloletniego gospodarowania zasobem mieszkaniowym zapewni dalszą poprawę stanu technicznego bazy lokalowej. Prace remontowe prowadzone są przez wyspecjalizowane firmy wyłonione w przetargach w ramach zamówień publicznych. Osiągnięcie najlepszych efektów ekonomicznych gwarantują:

- systematyczne przeglądy techniczne zasobu mieszkaniowego,
- terminowe naprawy lokali i podnoszenia ich wyposażenia,
- bieżąca realizacja uchwał Wspólnot Mieszkaniowych.

Wielkość funduszy nie pozwala na szybką poprawę warunków lokalowych mieszkańców, dlatego szczególne znaczenie ma realizacja lokalnego programu rozwoju bazy mieszkaniowej i związanych z tym przedsięwzięć koniecznych do uzyskania docelowych standardów, którym winny odpowiadać budynki, lokale mieszkalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

2. Źródła i formy finansowania.

Wielkość funduszy pozwala na prowadzenie remontów budynków komunalnych w ograniczonym zakresie. Okres dojścia do zadowalającego stanu technicznego zasobu wymaga co najmniej kilkunastu lat przy założeniu zapewnienia środków finansowych w wysokości gwarantującej pełną realizację rozłożonego na lata programu remontów, przystosowań i adaptacji lokali. Możliwości finansowe miasta i najemców, wymogi prawne i cywilizacyjne oraz stan bezpieczeństwa decydują o wielkości i zakresie rzeczowym prac remontowych.

Poza wydatkami ponoszonymi na utrzymanie zasobu własnego miasto partycypuje także w kosztach utrzymania części wspólnej budynków.

Osiągnięcie zadowalającego stanu technicznego i stopnia wyposażenia zasobu wymaga czasu i znacznych środków finansowych. Stanowią je: dotacja budżetowa, fundusz remontowy oraz wpływy z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Przyjęte kierunki i formy działań pozwalają:

- finansować zasób mieszkaniowy miasta,
- zapewnić fundusze niezbędne na przeprowadzenie modernizacji i remontów,
- rozgraniczyć koszty eksploatacji od kosztów remontów.

Efekty ekonomiczne płynące z mechanizmu finansowania remontów budynków i mieszkań komunalnych decydują o sukcesywnym osiągnięciu coraz lepszego stanu technicznego zasobu i jego wyposażenia szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Doprowadzenie pozostałego zasobu do właściwego stanu technicznego oraz uzyskanie znaczącej poprawy wymaga wielu lat, a prawidłowa eksploatacja pozwoli na:

- rozbiórkę zdekapitalizowanych i niepełnowartościowych budynków,
- sprzedaż atrakcyjnych działek, na których obecnie stoją te budynki,
- samofinansowanie się z wpływów uzyskanych ze sprzedaży działek,
- zmniejszenie strat wynikających z bardzo wysokich kosztów eksploatacji zasobu.

Prognozę utrzymania budynków i lokali gminnych/bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych/ w latach 2017 – 2014 r. w tysiącach złotych przedstawia tabela nr 11

Tabela nr 11

L.p.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Remonty lokali i budynków gminnych	443	513	504	479	464	455	425	415
2	Koszty administrowania zasobem	420	420	420	420	425	425	425	425
3	Koszty eksploatacji i konserwacji	930	945	944	942	940	938	936	934

4	Ogółem: w tym: dotacja przedmiotowa do remontów bieżących	1.793	1.878	1.868	1.841	1.829	1.818	1.786	1.774
		350	400	390	390	380	380	370	370

Jedynie systematyczne zabezpieczanie w budżecie miasta środków finansowych w odpowiedniej wysokości pozwoli na zwolnienie tempa dekapitalizacji zasobu, kontynuację procesu jego ratowania i sukcesywne wyposażanie budynków komunalnych.

R o z d z i a ł I I I

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej.

W gospodarce zasobem komunalnym jednym z podstawowych aspektów ekonomicznych i społecznych są opłaty mieszkaniowe za wynajmowane lokale mieszkalne.

Wprowadzona ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych reforma czynszów pozwala na stosowanie reguł ekonomicznych. Prezydent Miasta na wniosek administratora ustala wysokość stawek opłat czynszowych. Zrównanie wysokości ponoszonych kosztów i wpływów z czynszów skutkowało zderzeniem się sfery socjalnej z płaszczyzną ekonomiczną tworząc zjawisko strukturalnego i trwałego zadłużenia najemców lokali.

Łomża jak większość gmin nie zdecydowała się na wprowadzenie górnego pułapu opłat nawet dla najlepiej wyposażonych lokali. Powodem rezygnacji z maksymalizacji czynszu był poziom stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej - *są one znacznie niższe niż w zasobie komunalnym* - oraz przeświadczenie, że przy znacznym wzroście opłat miasto będzie zmuszone do przeznaczania z własnego budżetu wyższych kwot na zabezpieczenie wypłat dodatków mieszkaniowych.

Od września 2009 r. na terenie miasta obowiązuje stawka bazowa w wysokości **1,60zł/m²/m-c** wyliczona z kwoty ogłoszonej przez Wojewodę Podlaskiego wskazującej wartość odtworzeniową **1m²** powierzchni użytkowej lokalu. Jest ona przyjęta dla lokali o średniej wartości użytkowej i podlega korekcie w górę i w dół w zależności od:

- *położenia budynku /centrum, peryferie, budowa zwarta, wolno stojąca/,*
- *położenia lokalu w budynku /kondygnacja, stopień nastonecznienia/,*
- *wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne i ich stanu,*
- *ogólnego stanu technicznego budynku.*

Wysokość czynszu powinna pokrywać koszty eksploatacji. Można go podnosić co 6 miesięcy i jego wysokość nie może przekroczyć normy ustalonej przepisami ustawy to jest 3% wartości odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej podawanej przez Wojewodę Podlaskiego. Ewentualne podwyżki czynszu mogą być jedynie następstwem sytuacji ekonomicznej w gospodarce zasobem mieszkaniowym miasta, inflacją, kosztami administracji, prowadzenia zarządu, utrzymywania czystości oraz innych elementów decydujących o wysokości nakładów finansowych, opłat czynszowych i zaległości remontowych, których likwidacja wiąże się z ponoszeniem wysokich kosztów.

Analiza potrzeb remontowych oraz wydatków niezbędnych na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego uzasadniają wysokość obecnego poziomu, który zapewnia stan równowagi wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Najemcy zalegający z opłatami czynszu mogą

skorzystać z pomocy poprzez oddłużenie z kwot przekazywanych MPGKiM ZB z budżetu miasta w formie dotacji w wysokości minimum **150.000zł** rocznie. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej **80m²**, mogą być oddane w najem w drodze przetargu, a w przypadku jego nierozstrzygnięcia, w drodze negocjacji. Aktywna polityka czynszowa skutkuje stopniowym zmniejszaniem się różnicy pomiędzy wysokością płaconego czynszu i ponoszonymi nakładami.

2. Warunki obniżania czynszu.

Na podstawie art. 7 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na wniosek najemcy można obniżyć wysokość czynszu za zajmowany lokal stosując poniższe zasady:

1. Obniżka czynszu zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 11 ustawy może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy na zasadach określonych w art. 7 ust. 2 pkt 2-11 w/w ustawy.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 3.1. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości posiadanych przez Miasto środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
- 3.2. Obniżka czynszu uzależniona jest także od spełnienia warunków przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych, a w szczególności od wysokości osiągniętego dochodu brutto.
- 3.3. Obniżka czynszu może być ustalona na poziomie:
 - a/ do **20%** przy średnim dochodzie równym **100%** kwoty ustalonej ustawą,
 - b/ do **30%** przy średnim dochodzie w granicach **50% - 100%** kwoty ustalonej ustawą,
 - c/ do **40%** przy średnim dochodzie w granicach **25% - 50%** kwoty ustalonej ustawą,
 - d/ do **50%** przy średnim dochodzie poniżej **25%** kwoty ustalonej ustawą.
4. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Osoba składająca wniosek przez okres trzech lat przechowuje wszelkie zaświadczenia i udostępnia je na każde żądanie właściciela.
5. Obniżka czynszu nie dotyczy osób posiadających dodatek mieszkaniowy.
6. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi.
7. Przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji o uldze powoduje jej wygaśnięcie.
8. Wszelkie kwestie nie wymienione w niniejszych warunkach, a związane z ubieganiem się o obniżkę regulują ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku:
 - a/ o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U.2016.1610 /,
 - b/ o dodatkach mieszkaniowych /Dz.U.2013.966/.

Od chwili wprowadzenia ustawy o dodatkach mieszkaniowych najemcy i właściciele lokali komunalnych mogą uzyskać pomoc w formie dodatków mieszkaniowych.

R o z d z i a ł I V

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

Przy nabywaniu mieszkań obowiązuje uchwała Rady Miasta dopuszczająca uzyskanie **70%** ulgi zakupowej co czyni wykup bardzo atrakcyjnym i opłacalnym. Dodatkowym plusem prywatyzacji zasobu jest także stały spadek wysokości środków finansowych corocznie przeznaczanych w budżecie miasta na utrzymanie bazy lokalowej. Sprzedaż lokali uzależniona jest od sytuacji finansowej poszczególnych najemców lokali komunalnych.

Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12

Rok	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	R a z e m
Liczba lokali	20	20	18	17	16	15	14	14	134

Zmniejszenie głodu mieszkaniowego i przyspieszenie rozwiązania tego problemu w naszym mieście spowodowało podpisanie przez Prezydenta Miasta listu intencyjnego o przystąpieniu do ogólnokrajowego programu **Mieszkanie Plus**, w ramach którego przewiduje się wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych.