



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 25 października 2024 r.

Poz. 4725

UCHWAŁA NR 64/VIII/24 RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY

z dnia 23 października 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2024 – 2029 rok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska Łomży uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2024 – 2029 rok stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 386/XLIV/17 Rady Miejskiej Łomży z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łomża na lata 2017 – 2024.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Łomży
Wiesław Tadeusz Grzymała

**Załącznik
do uchwały nr 64/VIII/24 z
dnia 23 października 2024r.**



**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ŁOMŻA
na lata 2024 - 2029 rok**

Łomża, 2024 rok

Załącznik do uchwały Nr 64/VIII/24

Rady Miasta Łomża

z dnia 23 października 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ŁOMŻY NA LATA 2024 - 2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Ilekcroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz. 725 t.j.);
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy określony w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Łomża;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 6) wartości odtworzeniowej lokali – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomży;
- 9) wskaźniku wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2.

Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Łomży na lata 2024 - 2029, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j).

§ 2. 1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania Programu jest przede wszystkim:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i lokali zamiennych;

2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta, poprzez budowę nowych budynków lub kapitalny remont budynków wyłączonych z użytkowania oraz pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na ten cel;

3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;

4) sukcesywne zmniejszanie niezrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, poprzez racjonalną politykę czynszową oraz efektywną windykację;

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane na zasadach określonych przez Radę Miasta Łomży w uchwale Nr 427/XLV/21 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Miasto może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uprawnionych osób, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom. Miasto może wówczas pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który samo opłaca właścicielowi lokalu.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale mieszkalne w budynkach będących wyłączną własnością Miasta, w budynkach będących w zarządzie tymczasowym Miasta, lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także lokale mieszkalne w nieruchomościach innych podmiotów (ŁSM w Łomży).

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Łomży, wg stanu na dzień 31.08.2024 r. zlokalizowany jest:

- 1) w 27 budynkach będących w 100 % własnością Miasta;
- 2) w 11 budynkach będących w Zarządzie tymczasowym Miasta;
- 3) w 58 budynkach wspólnot mieszkaniowych z lokalami Miasta;
- 4) 3 lokale mieszkalne własności Miasta Łomża w zasobach ŁSM w Łomży.

3. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży wg stanu na dzień 31.08.2024 r.

L.p.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych szt.	Liczba lokali mieszkalnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Miasto (własność w 100%)*	27	270	12.520,11
2.	Lokale w zasobach ŁSM w Łomży		3	112,37

3.	Tymczasowy zarząd Miasta (własność osób fizycznych, nieuregulowany stan prawny)	11	88	3.808,11
	Razem	38	361	16.440,59
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe (lokale Miasta)	58	622	26.452,02
	OGÓLEM	X	983	42.892,61

* nie uwzględnia budynków: ul. Polowa 19 (w trakcie modernizacji) i ul. Polowa 59 (w oczekiwaniu na modernizację).

§ 4. 1. Przewiduje się, że w latach 2024-2029 wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie ulegać stopniowym zmianom.

2. Należy założyć, że zarówno ilość lokali jak i budynków mieszkalnych w zasobie Miasta zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, a także konieczności wyłączenia z użytkowania części lokali mieszkalnych z uwagi na ich zły stan techniczny oraz wyburzeń niektórych obiektów, z przyczyn technicznych, ekonomicznych czy losowych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu) lub ze względu na prowadzone inwestycje miejskie.

3. W zależności od możliwości finansowych Miasta podejmowane będą w okresie obowiązywania Programu działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych, poprzez remont posiadanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

4. Prognozę zwiększenia zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029 obrazuje poniższa tabela. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Plany związane z budową lub rozbiórką budynków mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe.

Tabela Nr 2. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach:*

L.p	Rodzaj własności budynków	2024 Liczba bud. / lokali	2025-2026 Liczba bud. / lokali	2027-2028 Liczba bud./ lokali
1.	Miasto (własność w 100%)	27 270	28 285	29 300

* - w związku z remontem i modernizacją budynków komunalnych przy ulicy Polowej 19 i ul. Polowej 59.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu wykazuje zróżnicowane zużycie, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku, technologii budowy, okresu jego eksploatacji oraz wyposażenia w instalacje.

2. W zasobach własności Miasta dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945. Z ogólnej liczby budynków będących w 100% własnością Miasta przed 1945 r. powstało 21 budynków, co stanowi 78 % tego zasobu. W latach 50 XX w. powstał 1 budynek, w latach 60 XX w. 2 budynki, w latach 70 XX w. 1 budynek, w roku 2007 – 1 budynek i w roku 2017 – 1 budynek.

3. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych są to **przede wszystkim budynki z lat 50 – 80 XX w. (51 budynków) oraz 4 budynki sprzed 1945 r. i 3 budynki z lat 90 XX w.**

4. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w zakresie wyposażenia przedstawiają poniższe tabele.

Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków wg kryterium wyposażenia na dzień 31.08.2024r.

L.p.	Wyposażenie	MIASTO i tymczasowy zarząd	WSPÓLNOTY
		Liczba budynków	Liczba budynków
1.	Woda	38	58
2.	Kanalizacja	35	58
3.	Gaz	-	4
4.	c.o. z sieci	14	58
5.	c.w. z sieci	14	44

* - w trakcie podłączenia do miejskiej sieci ciepłej pozostają budynki: ul. Senatorska 12,
ul. Woziwodzka 20 – z terminem na dzień 30.10.2024 r.

Tabela Nr 4. Stan techniczny lokali wg kryterium wyposażenia na dzień 31.08.2024 r.

L.p.	Wyposażenie	Miasto, tymczasowy zarząd i Wspólnoty
		Liczba lokali
1.	Woda	983
2.	Kanalizacja	979
3.	Ustęp spłukiwany	979
4.	Łazienka	969
5.	Gaz	29
6.	c.o. z sieci	830
7.	c.w. z sieci	612

5. W ogólnej liczbie budynków nie uwzględniono 2 budynków w 100% własności Miasta Łomża, które zostały wykwaterowane i w których: prowadzona jest modernizacja wraz ze zmianą układu funkcjonalnego lokali (budynek ul. Polowa 19) oraz przewidziana jest modernizacja (budynek ul. Polowa 59).

Rozdział 4.

Analiza potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 6. 1. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta jest zaawansowany wiek znacznej części budynków i długi okres ich eksploatacji.

2. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łomży są znaczne i wynikają z konieczności zahamowania procesu ich dalszej degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkania.

3. Jako priorytetowe uznaje się naprawy, o których mowa w art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.), dotyczące uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

4. Szczegółowy zakres oraz kolejność remontów i modernizacji określa się na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

5. W ramach bieżącego utrzymania technicznego budynków i lokali wykonywane są prace remontowe w zakresie:

- przebudowy trzonów piecowych kaflowych i trzonów kuchennych,
- wymiany stolarki budowlanej,
- wymiany instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych,
- szczelności pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
- drożności przewodów kominowych: dymowych i wentylacyjnych,
- remontów lokali z odzysku (po zgonie najemcy, po eksmisji).

6. Należy dążyć – w miarę możliwości – do dalszego zastępowania źródeł grzewczych z pieców węglowych instalacjami centralnego ogrzewania, poprzez podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej, bądź do zastosowania pieców gazowych dwufunkcyjnych.

7. Nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w kolejnych latach każdorazowo określi uchwała budżetowa na dany rok.

8. W odniesieniu do zasobu Miasta zlokalizowanego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych decyzje, co do zakresu rzeczowego remontów oraz sposobu ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych (właściciele lokali w danej nieruchomości). Obowiązek Miasta sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów, na podstawie uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. W miarę postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Miasta Łomży - udziały Miasta (w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot będą malały.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach 2024 - 2029 zakłada się nieznaczne ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego Miasta na skutek sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża odbywa się zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.), za zgodą Rady Miejskiej Łomży wyrażoną w uchwale nr 396/LIV/09 Rady Miejskiej Łomży z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

3. Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, zbywane będą lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

4. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie będzie przedmiotem sprzedaży częściowej w okresie obowiązywania Programu.

5. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali obrazuje poniższa tabela. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali na następne lata ma charakter szacunkowy i jest uzależnione od złożenia wniosku o wykup przez najemcę.

Tabela Nr 6. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata.

Wyszczególnienie	Stan na 31.08.2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
Łączna ilość lokali	622	620	618	617	616	615
Lokale przewidziane do zbycia	1	2	2	1	1	1

6. W roku 2024 i latach kolejnych zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych. Niemniej jednak z uwagi na podjęcie uchwały nr 464/L/22 Rady Miejskiej Łomży z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchylecia uchwały dotyczącej określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu, zgodnie, z którą odstąpiono od udzielenia bonifikaty w wysokości 70% od ceny ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, nie przewiduje się znacznego zainteresowania nabyciem lokali komunalnych w kolejnych latach. W związku z powyższym przy sprzedaży lokali komunalnych przyjmuje się tendencję malejącą.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Miasta realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.).

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również pokryć koszty remontów.

3. Uznaje się za uzasadniony wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

4. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających tę stawkę.

5. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ustala Prezydent Miasta Łomży w formie zarządzenia.

6. Z uwagi na wartość użytkową lokalu odnoszącą się do wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje, usytuowania lokalu lub ogólny stan techniczny budynku wyznaczone są aktualnie następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, określone w poniższej tabeli.

Tabela Nr 7. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wpływy czynników na wysokość stawki bazowej	
	Podwyższające stawkę w %	Obniżające stawkę w %
Mieszkanie wyposażone w łazienkę ¹	30	-
Mieszkanie wyposażone w WC ²	30	-
Mieszkanie wyposażone, w CO	30	-
Mieszkanie posiadające gaz przewodowy	30	-
Mieszkanie w budynku o złym stanie technicznym*	-	20
Mieszkanie wyposażone, w co najwyżej dwa urządzenia techniczne **	-	10

Objaśnienia:

¹ – należy rozumieć pomieszczenie wydzielone w mieszkaniu, posiadające stałe instalacje wod.-kan. ciepłej i zimnej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu,

² – rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wod.-kan. umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spłuczki.

7. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Najemca może dokonać ulepszeń w lokalu mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

9. 1). Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

2). Stawka wywoławcza czynszu, o którym mowa w ust. 1 powinna być określona na poziomie 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

3). Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust. 1 podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

4). Do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 2, nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

10. 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

1) Stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonych przez Wojewodę Podlaskiego w drodze obwieszczenia;

2) Zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;

3) Spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy t.j., jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;

4) Nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;

5) Zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1335 t.j.);

6) Nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli.

Tabela Nr 8. Obniżki czynszu wg kryterium dochodu.

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
100 – 70 % najniższej emerytury	50 % najniższej emerytury	20
70 – 50 % najniższej emerytury	50 – 30 % najniższej emerytury	25
Poniżej 50 % najniższej emerytury	Poniżej 30 % najniższej emerytury	30

3. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu przeznaczonego na najem socjalny.

Rozdział 7.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w latach 2024-2029**

§ 9. 1. Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta jest przedmiotem działania Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Zakładu Budżetowego w Łomży, zgodnie ze Statutem stanowiącym załącznik do Uchwały nr 323/XLIV/09 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 maja 2009 roku.

2. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta Łomża pełnomocnictw oraz wskazań do realizacji.

3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

4. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują proporcjonalnie do posiadanych udziałów właściciele lokali tworzący daną wspólnotę, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 t.j.).

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029**

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w kolejnych latach to:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali oraz najem pomieszczeń tymczasowych,
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta, w tym:
 - dotacje budżetowe,
 - dotacje na pokrycie nieściągalnych zaległości w opłatach za mieszkanie, w wysokości 100.000 zł rocznie,
 - dotacje na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego,
 - wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - dodatki mieszkaniowe,
- 4) środki zewnętrzne dostępne w ramach programów rządowych, które mogą zostać uruchomione w okresie obowiązywania Programu.
- 5) inne źródła finansowania

Rozdział 9.**Wysokość wydatków w latach 2024-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.**

§ 11. 1. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnych przedstawiono w poniższej tabeli

Tabela Nr 9. Szacunkowa wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach w tys. złotych

Rodzaj kosztów	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta	2.750	3.025	3.176	3.335	3.502	3.677
Koszty remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta	440	484	508	533	560	588
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych - fundusz remontowy -	660	800	762	800	840	882
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych - koszty eksploatacji -	660	726	762	800	840	882

2. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości zasobu mieszkaniowego, zmiany wysokości czynszów oraz koniecznych remontów.

3. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

4. Koszty zarządu nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości.

§ 12. 1. Na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy nieruchomości);
- 3) koszty utrzymania czystości (w budynku i jego otoczeniu);
- 4) koszty oświetlenia i ogrzewania części wspólnych budynków, koszty zużycia wody do celów administracyjnych,
- 5) ubezpieczenie budynku;
- 6) podatek od nieruchomości.

2. Ponadto ponoszone są wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne, których wysokość na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 13. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasto powinno podejmować następujące działania:

- 1) intensyfikować zamianę lokali, tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 2) odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, niezamieszkujących w lokalu;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe lub proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań,
- 4) zawierać umowy o najem socjalny lokalu z osobami z zasobów obcych, z orzeczonymi wyrokami o eksmisję, w celu ograniczenia wypłat odszkodowań przez Miasto.