

Uchwała Nr XX/179/2008
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 31 stycznia 2008 roku

w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Łowicza w latach 2008 – 2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§1. Przyjmuje się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza w latach 2008 – 2012, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Henryk Zasepa

PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM
ZASOBEM
GMINY MIASTA ŁOWICZA

2008 - 2012

SPIS TREŚCI

1. Uzasadnienie.....	3
2. I. Podstawowe założenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	4
1. Główne cele strategiczne.....	4
1.1 Zatrzymanie w zasobie lokali użytkowych	4
1.2. Uporządkowanie stosunków własnościowych	4
1.3. Długookresowa polityka sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków	5
1.4 Długookresowa polityka czynszowa i wdrażanie procedur windykacyjnych ..	6
1.5. Poprawa stanu technicznego budynków należących do gminy	7
3. II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego, jego stanu technicznego oraz analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji	7
1. Analiza potrzeb oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy	7
2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów	12
4. III. Planowana sprzedaż lokali	14
5. IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	16
6. V. Zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem	18
7. VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków..	21
8. VII. Budownictwo mieszkaniowe.....	24
9. VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	25

Załącznik Nr 1 - plan remontów i modernizacji budynków w zasobie komunalnym z wyjątkiem objętych zarządem wspólnot mieszkaniowych

Załącznik Nr 2- plan remontów i modernizacji budynków w zasobie wspólnot mieszkaniowych

UZASADNIENIE

Każda gmina powinna ustalać wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Obowiązek ten spoczywa na radzie gminy.

Obowiązek tworzenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z obowiązującego prawa, zawartego w dwóch ustawach.

Wiodącą jest ustawa o samorządzie gminnym, która dotyczy zasad funkcjonowania samorządu i zadań jakie musi spełniać. Jednym z zadań własnych gminy jako jednostki samorządu terytorialnego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Druga ustawa w sposób jednoznaczny precyzuje zakres obowiązków gminy w obszarze mieszkalnictwa i jest nią ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Podstawy prawne wynikające z cytowanej ustawy spowodowały, że w praktyce gminy zostały obciążone rozwiązywaniem jednego z największych problemów społecznych współczesnych czasów, bez wskazania konkretnego źródła ich finansowania. Dlatego też wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje szereg spraw związanych z obowiązkami samorządu lokalnego, jak również racjonalizację działań w dłuższej perspektywie.

Jedną z głównych korzyści, jakie powinno przynieść uchwalenie takiego programu to przejrzystość zarządzania i finansowania mieszkaniowego zasobu gminy, w tym również upublicznienie zasad prowadzonej polityki samorządu lokalnego względem sprzedaży majątku Gminy. Program zawiera zadania, które wskazują kierunki działań w zakresie mieszkalnictwa.

Dobre zarządzanie zasobem mieszkaniowym przez gminy ma istotny wpływ na bieżące obciążenie budżetu samorządu, wyznacza równocześnie długoterminowe zobowiązania inwestycyjne związane z utrzymaniem określonego standardu mieszkań.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją celu strategicznego Gminy Miasta Łowicza, jakim jest optymalne wykorzystanie istniejących zasobów oraz tworzenie warunków umożliwiających poprawę sytuacji mieszkaniowej w mieście.

I. Podstawowe założenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Główne cele strategiczne

Podstawą do określenia głównych celów strategicznych niniejszego programu są wnioski z analizy przeprowadzonej na podstawie danych posiadanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Urząd Miasta oraz informacji GUS .

Dane wykorzystane do analiz odnoszą się do lat 2004-2006 r. ponieważ na czas opracowywania programu nie dysponowaliśmy wszystkim danymi z 2007 r. Fakt ten jednak nie wpłynie negatywnie na wybór właściwych kierunków gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ponieważ istotne jest ustalenie głównie zjawisk i tendencji ich zmian z zakresu objętego niniejszym programem.

1.1. Zatrzymanie w zasobie komunalnym lokali użytkowych

W celu zapewnienia stałych dochodów, które należy przeznaczyć na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych będących w zasobie komunalnym gminy. Jest to w głównej mierze spowodowane łatwiejszym administrowaniem tą częścią zasobu i kształtowaniem czynszów za lokale użytkowe na poziomie rynkowym. Zatrzymanie lokali użytkowych

może służyć minimalizowaniu skutków ubytków w dochodach jakie następują w wyniku poważnych zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych. Ponadto w wyniku dotychczasowej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych również spadają wpływy czynszowe ponieważ najczęściej kupowane przez najemców lokale należą do grupy najlepiej wyposażonych w media, a tym samym o najwyższych stawkach czynszowych. Proces ten powoduje realny spadek wpływów przeznaczonych bezpośrednio na remonty substancji o gorszym stanie technicznym i niższym standardzie, dlatego też utrzymanie w zasobie gminy lokali użytkowych pozwoli na neutralizowanie spadku wpływów z najmu lokali mieszkalnych w długim okresie, w przypadku sprzedaży mieszkań.

Najemcy lokali użytkowych powinni mieć możliwość podpisania umów najmu, które będą uwzględniały ewentualne przeprowadzenie adaptacji i remontów przez najemców, w ten sposób zwiększą się możliwości inwestowania w lokale użytkowe środków prywatnych.

Z uwagi na powyższe należy podjąć działania zmierzające do aktualizacji obowiązujących zasad wynajmu lokali użytkowych.

1.2. Uporządkowanie stosunków własnościowych

Wieloletni proces sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz najemców, doprowadził do wzrostu liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (23 budynki, z czego tylko 6 budynków z udziałem lokali wykupionych powyżej 50 %). Rozproszona własność prowadzi do większych kosztów utrzymania tej części zasobu, jak również w niektórych przypadkach

może prowadzić do przyjmowania niekorzystnych z punktu widzenia gminy uchwał przez wspólnoty. Wychodzenie ze współwłasności w takich przypadkach będzie służyło racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 21 ust. 4 daje szansę i umożliwia uporządkowanie stosunków własnościowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Odpowiednie zapisy w wieloletnim programie dotyczące planowanych sprzedaży lokali, jak

i przewidziane terminy tych działań, będą mogły stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokatorom, którzy nie wyrażą woli nabycia zajmowanego lokalu (oczywiście z zachowaniem wszystkich ustawowo przewidzianych procedur wypowiedzenia, zapewnieniem lokalu zamiennego z porównywalnym wyposażeniem i stawkami opłat). Pozyskane w ten sposób lokale gmina może sprzedawać w przetargu lub zaproponować np. najemcom lub właścicielom lokali substandardowych, oddających swój lokal gminie w zamian za możliwość wykupienia lokalu w budynku wspólnoty. Należy jednak zauważyć, że takie postępowanie powinno być ostatecznością i w praktyce należałoby takich sytuacji unikać. W przypadku części najemców, którzy wyrażą chęć wykupu, jednak nie są w stanie dokonać tej operacji jednorazowo, możnaby rozważać wykup w ratach. Powinno dotyczyć to wyłącznie budynków gdzie jest wykupionych co najmniej 50 % mieszkań, bądź tam, gdzie zarząd nie jest sprawowany przez ZGM.

Przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży należy przyjąć koncepcję, że sprzedaje się naraz wszystkie mieszkania w budynku komunalnym, po wplynięciu ostatniego wniosku o wykup. Dotyczy to budynków, gdzie wykupionych jest więcej niż jedno mieszkanie.

W budynku przy ul. Armii Krajowej 43 C i na os. Kostka 2 sprzedanych jest tylko po jednym lokalu więc należy wyjść ze współwłasności poprzez odkupienie go przez gminę lub zaproponowanie zamiany na inny lokal.

Jednak ostateczna decyzja co do ewentualnej sprzedaży mieszkań należy do Rady Miejskiej.

W zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej pozostaje 18 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o nieuregulowanym stanie prawnym. Miasto nie mając tytułu prawnego do tych budynków nie może wykonywać poważniejszych prac remontowych i modernizacyjnych, dlatego też właśnie takie budynki są często w złym stanie technicznym. Miasto nie może też sprzedawać mieszkań najemcom tych budynków, pomimo zainteresowania wykupem przez niektórych najemców. Z pewnością znalazłyby się inne osoby zainteresowane zakupem całego budynku. Szybkie rozwiązanie tego problemu mogłoby przyspieszyć proces prywatyzacji tego zasobu, a co się z tym wiąże zwiększenie puli pieniędzy przeznaczonej na remonty pozostałej substancji mieszkaniowej.

1.3. Długookresowa polityka sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków

Po przeprowadzeniu analiz opłacalności sprzedaży lokali komunalnych w aspekcie ich wyposażenia i wykonanych prac remontowych, można wywnioskować, że opłacalność sprzedaży lokali komunalnych zależy przed wszystkim od ich stanu technicznego

i wyposażenia technicznego. Im wyższy standard i lepszy stan techniczny tym wyższa cena (powinna być), a tym samym większe wpływy ze sprzedaży. Największe kontrowersje może budzić sprzedaż na tych samych warunkach lokali w budynkach, w których przeprowadzono modernizacje i remonty, co lokali z pozostałych nie remontowanych budynków. Różnice takie powinny być bezpośrednio uwzględnione poprzez stosowaną procedurę, wymagającą wykonania oszacowania wartości lokalu przed jego sprzedażą.

Wartość lokali przeznaczonych do sprzedaży jest każdorazowo wyceniana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, dlatego też wykonane prace remontowe i modernizacyjne podnoszące wartość oszacowania lokali pokrywają koszty ich wcześniejszych remontów i modernizacji. Najlepszym zatem rozwiązaniem wydaje się wprowadzenie jednolitej stawki bonifikaty przy sprzedaży lokali komunalnych, przez cały okres trwania tego programu. Niemniej jednak mając na uwadze ciągłe zmiany na rynku mieszkaniowym pozostawiamy ustalenie bonifikaty do odrębnej decyzji Rady Miejskiej z chwilą podjęcia uchwały o sprzedaży mieszkań.

Przyjęcie takiego rozwiązania oraz wprowadzenie działań zmierzających do uporządkowania spraw własnościowych we wspólnotach posłuży racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz pozyskaniu środków na rzecz mieszkalnictwa.

Z punktu widzenia podnoszenia estetyki miasta najrozsądniejsze wydaje się promowanie sprzedaży lokali w budynkach po generalnych remontach, ponieważ sprzedaż mieszkań w budynkach nie remontowanych powoduje, że ich nowi właściciele najczęściej nie są skłonni do takich wydatków, dotyczy to w szczególności budynków zamieszkiwanych przez rodziny o różnym statusie materialnym. Szeroko rozumiana i szybka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, szczególnie mieszkań w budynkach o

słabszej kondycji technicznej może okazać się wielce ryzykowna i niebezpieczna w dłuższym okresie. Przerzucenie całego ciężaru remontów na niezbyt zamożnych właścicieli może spowodować, że w dłuższym okresie gmina stanie przed problemem zagrożenia zdrowia mieszkańców w budynkach zawilgoconych, zagrzybionych, z niesprawną wentylacją, czy też z naruszoną konstrukcją.

Z drugiej jednak strony inwestowanie w zasób, który następnie ma być sprzedany rodzi wątpliwości natury ekonomicznej i społecznej.

Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali komunalnych, szczególnie lokali w budynkach będących w zarządach wspólnot mieszkaniowych (Kostka 1, Kostka 15, Kostka 16, ul. Aptekarska 4). W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział wykupionych lokali stanowi 50 % i więcej, dopuszcza się możliwość przekwaterowania najemców nie wyrażających chęci wykupu dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego spełniającego wymagania ustawowe.

Ze sprzedaży rozproszonej lokali mieszkalnych wycofuje się budynki wybudowane

po 1971 roku.

Zakłada się również sprzedaż nieruchomości z budynkami mieszkalnymi ale po wyprowadzeniu lokatorów bowiem najemcy z nieruchomości sprzedanych wcześniej czy później w większości wracają do zasobów gminy. Natomiast sprzedaż budynków bez lokatorów pozwoli na osiągnięcie wyższej kwoty z tego tytułu.

Do sprzedaży wskazujemy budynki w złym stanie technicznym. Z tej grupy pozostaną tylko te nieruchomości, które mają określone przeznaczenie (np. pod ulicę – ul. Kurkowa 1) lub stanowią atrakcyjny kompleks z innymi działkami miasta.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych będzie miała charakter prywatyzacji selektywnej.

W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczymy budynki w złym stanie technicznym, przynoszące największe straty finansowe lub wymagające pilnych, kosztownych remontów (ul. Zduńska 16, 18).

1.4. Długookresowa polityka czynszowa i wdrożenie procedur windykacyjnych

Długookresowa polityka czynszowa będzie się opierała na fundamentalnych zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Podwyżki czynszu będą odbywały się raz w roku. Przy założeniu, że czynsz będzie wzrastał o 10 % w stosunku do obowiązującego, w 2012 roku osiągnie wysokość 5,85 PLN, co stanowi ok. 2,5 % wartości odtworzeniowej.

Czynsz powinien być adekwatny do typu mieszkania, pokrywać koszt jego eksploatacji z możliwością utworzenia funduszu remontowego z jednej strony, z drugiej zaś uwzględniać możliwości finansowe mieszkańców ubiegających się o przydział lokalu komunalnego lub mieszkających w lokalach komunalnych.

Zakładamy, że każdy element wyposażenia technicznego (woda, kanalizacja, urządzenie łazienki, c.o.) lokalu mieszkalnego podnoszącego jego standard, powodował będzie wzrost stawki czynszu.

W przypadku wydzielenia z zasobu komunalnego mieszkań socjalnych, stawka czynszu będzie liczona zgodnie z zapisem ustawy (nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym).

Jednocześnie wdrożyć należy skuteczniejsze (czytaj szybsze) metody windykacji zaległości czynszowych. W tym celu niezbędne będzie szybkie wydzielenie mieszkań socjalnych, które staną się jednym z integralnych elementów procedur windykacyjnych. Wiadomy jest fakt długotrwałości procesów sądowych związanych z eksmisjami. Jest to niestety niezależne od działań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i tutejszego urzędu, niemniej jednak wdrożenie takich procedur windykacyjnych powinno skutkować automatycznym kierowaniem spraw do sądu po wykorzystaniu dodatkowych upomnień, wezwań do zapłaty zaległych opłat lub proponować dobrowolną zamianę mieszkań na niższy standard.

1.5. Poprawa stanu technicznego budynków należących do Gminy

Zadaniem priorytetowym w zakresie poprawy standardu mieszkań i poprawy stanu technicznego jest realizacja przyłączy wodno-kanalizacyjnych do wszystkich budynków komunalnych, które na koniec 2007 roku takich instalacji nie posiadały. Wodociąg jest w 81 posesjach, tj. 1191 mieszkań, co stanowi 93,3 % ogólnej liczby mieszkań, natomiast kanalizacja w 76 posesjach tj. 1169 mieszkań, co stanowi 91,5 % ogólnej liczby mieszkań. Dopuszczenie mieszkań komunalnych w media powoduje wzrost stawek czynszów pobieranych od najemców, dlatego też wszelkie tego typu działania w dłuższej perspektywie będą się zwracały. Inne działania remontowe będą skierowane na poprawę stanu technicznego budynków i w rezultacie zmniejszenie kosztów bieżących ich utrzymania.

Ustala się priorytety w odniesieniu do rzeczowego zakresu robót remontowych w sposób następujący:

- usuwanie stanów zagrożeń,**
- remonty dachów i obróbek blacharskich,**
- remonty zwalnianych lokali,**
- naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,**
- naprawa elewacji i roboty termomodernizacyjne,**
- remonty inst. wod.-kan.,**
- remonty instalacji c.o.,**
- wymiana instalacji elektrycznej,**
- roboty zduńskie,**
- malowanie klatek.**

Plan remontów i działań modernizacyjnych na dany rok będzie przygotowywany przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i akceptowany przez władze miasta.

II. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO, JEGO STANU TECHNICZNEGO ORAZ ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

1. Analiza potrzeb oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miasto Łowicz realizowane jest w różnych zasobach mieszkaniowych. Ogólnomiejski zasób obejmuje: mieszkania spółdzielcze, mieszkania w budynkach jednorodzinnych, prywatne czynszowe, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zakładowe i komunalne.

Tabela 1 – Liczba mieszkań według form własności

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego:						
			Publiczne			Prywatne			
			Zarząd komunalny	W tym W bud. Wspóln mieszk.	Zakład o-we	Spółdziel- cze	Jednor- odzinne	Prywat. czynszo- we	W bud. Wspóln Mieszk.
2004	mieszkania	11 404	1239	545	230	4880	3632	1049	374
2005	mieszkania	11 443	1231	535	230	4880	3671	1047	384
2006	mieszkania	11 553	1277	518	230	4880	3718	1047	401

Tabela 2 - Struktura zasobów mieszkaniowych wg form własności w latach 2004 – 2006 w Łowiczu (w %)

Rok	Komunalne	Zakładowe	Spółdzielcze	Jednorodzinne	Prywatne czynszowe	Wspólnot mieszkaniowych
2004	10,9	2,0	42,8	31,8	9,2	3,3
2005	10,8	2,0	42,6	32,1	9,1	3,4
2006	11,1	2,0	42,2	32,2	9,1	3,4

Tabela 3 – Nieruchomości wielolokalowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Łowicza administrowane przez ZGM (stan na 31 grudnia 2006 r.)

Adres budynku	Mieszkania					
	Liczba lokali Gminy	Liczba lokali wykupionych	Ogółem liczba lokali	Powierzchnia lokali Gminy w m ²	Powierzchnia lokali wykupionych w m ²	Ogółem powierzchnia mieszkalna w m ²
A. Krajowej 43 c	11	1	12	551,35	46,20	597,55
A. Krajowej 43 g	12	9	21	481,30	280,79	762,09
A. Krajowej 43 h	22	14	36	888,72	536,94	1425,66
Czajki 1 a	22	5	27	669,37	160,50	829,87

Bawelniana 4	24	8	32	1312,15	480,67	1792,82
Kostka 2	5	1	6	233,75	37,71	271,46
Kostka 3	3	3	6	146,84	124,82	271,66
Kostka 5	18	22	40	904,63	926,25	1830,88
Kostka 7	14	16	30	503,40	607,35	1110,75
Kostka 9	8	14	22	314,22	568,32	882,54
Kostka 10	11	7	18	485,44	301,96	787,40
Kostka 11	9	7	16	350,47	276,09	626,56
Kostka 12	25	17	42	1082,92	686,17	1769,09
Kostka 13	9	9	18	386,00	386,76	772,76
Kostka 14	9	9	18	395,45	374,33	769,78
Kostka 16	8	10	18	344,69	437,08	781,77
Kostka 17	14	7	21	599,46	276,05	875,51
Kaliska 6 j	17	14	31	669,02	538,02	1207,04
Starzyńskiego 1	67	33	100	2897,24	1408,56	4305,80
Aptekarska 4	2	2	4	81,26	167,50	248,76
Ogółem	310	208	518	13 297,68	8 622,07	21 919,75

Uwaga: w 2007 r. przekazano w zarząd osób fizycznych Bawelnianą 4 i Kostkę 16

Tabela 4 – Dynamika wydawanych pozwoleń i budowanych budynków w latach 2004 – 2006

w Łowiczu

Wyszczególnienie	2004	2005	2006
Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków jednorodzinnych	36	26	17
Budynki oddane do użytku	47	39	47
Liczba budynków wielorodzinnych oddanych do użytku	-	-	1

Tabela 5 - Struktura ludności Łowicza w wieku produkcyjnym w latach 2004-2007

(w osobach)

Rok	Liczba mieszkańców w wieku	Mężczyźni wiek 18-65 lat	Kobiety wiek 18-65 lat	18 - latków
-----	----------------------------	--------------------------	------------------------	-------------

	produkcyjnym			
2004	21 037	10 482	10 555	475
2005	20 512	10 218	10 294	466
2006	20 330	10 094	10 236	413
2007	20 201	10 072	10 129	462

Tabela 6 - Ludność zameldowana w Łowiczu na pobyt stały w latach 2004 -2006

Rok	Liczba ludności ogółem	Dynamika (%)
2004	30 785	
2005	30 570	99,3
2006	30 416	99,4

Tabela 7 - Bezrobocie w Łowiczu w latach 2004-2006 (w %)

	2004	2005	2006
Łowicz (powiat)	14,8	13,2	11,0
Polska	19,0	17,6	14,9

Tabela 8 - Osoby ubiegające się o wynajem mieszkań komunalnych

Rok	Przydział			Zamiana		
	Wnioski*)	Skierowania	Dynamika (%)	Wnioski	Skierowania	Dynamika (%)
2004	89	35	39		16	
2005	101	29	29	84	11	13
2006	152	50	33	128	21	16

*) liczone narastająco (po weryfikacji) z uwzględnieniem przydziałów w danym roku

Tabela 9 - Eksmisje z lokali

Rok	Wyroki eksmisyjne									
	zgłoszone					wykonane				
	Ogółem	W tym:				Ogółem	W tym:			
		LSM	PKP	ZGM	Osoby prywatne		LSM	PKP	ZGM	Osoby prywatne
Do 2004*)	19	8	4	4	3	7	3	0	2	2
2005	30	16	0	8	6	8	4	1	0	3
2006	26	12	1	3	10	13	3	0	4	6

Ogółem	75	36	5	15	19	28	10	1	6	11
% wykonania	37									

*) narastająco

Tabela 10 – Struktura zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGM

Liczba mieszkań	
Ogółem	Socjalne
1277	145

W zasobie komunalnym znajdują się również lokale użytkowe, które są zlokalizowane w parterach budynków komunalnych. Położenie większości z nich jest atrakcyjne i na te lokale dotychczas nie było problemów z najemcami. Gorzej jest ze znalezieniem najemcy na lokale usytuowane w mniej atrakcyjnej części miasta.

Wynajem lokali użytkowych zapewnia stałe dochody, które przeznaczone są na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 11 - Lokale użytkowe w zarządzaniu ZGM w Łowiczu - stan na 31 grudnia 2006 r.

Lp.	Gmina Miasta Łowicza ogółem	Lokale użytkowe	
		Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych w m ²
1	Lokale stanowiące własność i współwłasność gminy	26	1 052,46
2	Lokale gminy we wspólnotach mieszkaniowych	2	94,47
3	Lokale w administracji zleconej	13	524,13
4	Stary Rynek 3 (kurator spadku)	2	265,20
5	Garaże i boksy garażowe	88	1 114,66
	Ogółem	131	3 050,92

z tego: lokale stanowiące własność i współwłasność Gminy

1	Browarna 11	5	197,39
2	Kaliska 6 a	1	39,99
3	Porzeczna 18	1	12,00
4	Nowy Rynek 18 (1/2 własności)	1	24,88
5	Nowy Rynek 20	2	70,72
6	Stary Rynek 11	2	80,59

7	Zduńska 16	1	24,00
8	Zduńska 18	2	70,25
9	Zduńska 27	2	34,71
10	Żabia 8	1	67,63
11	Kurkowa 1	2	38,61
12	Nowa 5	1	211,44
13	Starościńska 4	5	180,25
	Ogółem	26	1 052,46

Lokale Gminy we wspólnotach

1	A. Krajowej 43 c	1	30,00
2	Kostka 12	1	64,47
	Ogółem	2	94,47

lokale w administracji zleconej

1	Bielawska 5	1	50,20
2	Bielawska 7	2	137,93
3	11 Listopada 18	1	68,02
4	Mostowa 3	1	20,20
5	Plac Przyrynek 6	2	65,23
6	Nowy Rynek 23	2	40,76
7	Stanisławskiego 24	2	62,50
8	Zduńska 8	2	79,29
	Ogółem	13	524,13

1	Stary Rynek 3 (kurator spadku)	2	265,20
---	---------------------------------	---	--------

garaże i boksy garażowe

1	Garaże	66	1051,26
2	Boksy garażowe	22	63,40
	Ogółem	88	1 114,66

Uwaga: w 2007 roku przekazano Nowy Rynek 20 właścicielowi

2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz plan remontów

Podstawowym celem strategicznym programu remontowego jest poprawa stanu technicznego budynków a tym samym jakości usługi mieszkaniowej, oferowanej najemcom lokali mieszkalnych.

Tabela 1 - Struktura wyposażenia mieszkań komunalnych (stan na 31.12. 2006r.)

Wyszczególnienie	Instalacja c.o.		Instalacja c.w.		Wodociąg		Kanalizacja		WC w mieszkaniu		Łazienka	
	ilość mieszk	udział %	ilość mieszk	udział %	Ilość mieszk	udział %	ilość mieszk	udział %	ilość mieszk.	udział %	ilość mieszk	udział %
ogółem adm. zlec.	0	0,0	0	0,0	223	17,5	222	17,4	210	16,4	103	8,1
ogółem gminne	200	15,7	22	1,7	433	33,9	412	32,3	405	31,7	338	26,5
obcy zarząd	16	1,3	0	0,0	17	1,3	17	1,3	17	1,3	17	1,3
ogółem wspólnoty	487	38,1	131	10,3	518	40,6	518	40,6	518	40,6	517	40,5
Ogółem	703	55,1	153	12,0	1191	93,3	1169	91,5	1150	90,1	975	76,4

Uwagi:

W zestawieniu uwzględniono łączną ilość mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, tj. należące do Gminy i mieszkania wykupione. A. Krajowej 43 a, b - blok przekazany wyposażony w c.o. elektryczne, w którym mieszkańcy we własnym zakresie założyli inne źródła energii c.o.

Tabela 2 – Charakterystyka stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego (stan na 31 grudnia 2006 r.)

Stan techniczny	Okres budowy				Razem
	Przed 1971 liczba mieszkań	1972-1981 liczba mieszkań	1982-1991 liczba mieszkań	1992-2006 liczba mieszkań	
Dobry	45	100	57	192	394
Średni	346	9	32	26	413
Zły	470	-	-	-	470
Razem	861	109	89	218	1277

Aby utrzymać zasoby mieszkaniowe w dobrym stanie technicznym należy prowadzić:

- 1) remonty bieżące zapewniające zahamowanie pogarszania się stanu technicznego substancji mieszkaniowej w celu wydłużenia żywotności budynków (konserwacja i szybkie interwencje remontowe),
- 2) remonty kompleksowe połączone z modernizacją w celu poprawy stanu technicznego budynków, zahamowania dekapitalizacji z równoległą poprawą jakości zasobów.

Priorytety w zakresie wykonywania remontów:

- usuwanie stanów zagrożeń,
- remonty dachów i obróbek blacharskich,
- remonty zwalnianych lokali,
- naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- roboty termomodernizacyjne i elewacje budynków,
- remonty instalacji wod. – kan., c.o.,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- roboty zduńskie,
- malowanie klatek schodowych.

Przewiduje się przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji, finansowanej z udziałem środków zewnętrznych, budynków stanowiących 100 % własność Gminy.

Plan remontów i modernizacji budynków w zasobie komunalnym z wyjątkiem objętych zarządem wspólnot mieszkaniowych zawiera **zał. Nr 1**

Plan remontów i modernizacji budynków w zasobie wspólnot mieszkaniowych zawiera **zał. Nr 2**

Wnioski:

1. Mimo wzrostu liczby mieszkań w zasobie miasta (w zasobie komunalnym i domy jednorodzinne) to nadal nie jest możliwe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych naszego miasta. Obserwuje się dalszy wzrost zapotrzebowania na mieszkania komunalne wynikający z liczby złożonych wniosków kwalifikujących wnioskodawcę do mieszkania komunalnego oraz z powodu eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (niezależnie od zasobu).
2. Wyraźny spadek bezrobocia pozwala na prognozowanie, że więcej niż dotychczas osób podejmie próbę rozwiązania problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.
3. Zwiększył się procentowy udział mieszkań komunalnych w ogólnym zasobie miasta.
4. Zaledwie 30 % mieszkań komunalnych jest w stanie technicznym określonym jako dobry i aż 37 % w stanie złym.
5. Zdecydowanej poprawie uległo wyposażenie mieszkań, szczególnie w centralne ogrzewanie (wszystkie bloki komunalne na os. Kostka).

Cel – zwiększyć gminny zasób mieszkaniowy oraz podnieść jakościowy standard mieszkań komunalnych.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Tabela 1 - Prywatyzacja mieszkań komunalnych w latach 2004 -2006

Rok	Mieszkania zarządzane przez ZGM		Udział (%)
	Ogółem	Sprywatyzowane	
2004	1239	264	21,3
2005	1231	265	21,5
2006	1277	266	20,8

Uwaga: w 2007 r. sprzedano 15 lokali mieszkalnych tj.: Bawelniana 4 – 3 lokale, Kostka 5 – 2 lokale, Kostka 7 – 2 lokale, Kostka 12 – 1 lokal, Kostka 16 – 2 lokale, Kostka 17 – 1 lokal, Kaliska 6j – 2 lokale, Starzyńskiego 1 – 1 lokal., Czajki 1 B – 1 lokal.

Tabela 2 - Rozmiary prywatyzacji mieszkań komunalnych w latach 2004-2006

Wyszczególnienie	2004		2005		2006	
	Ilość	Udział %	Ilość	Udział %	Ilość	Udział %
Mieszkania sprzedane	3	0,3	1	0,08	0	0

Dopuszcza się możliwość sprzedaży mieszkań w budynkach wybudowanych przed 1971 rokiem, w których jest sprywatyzowanych co najmniej 50 % mieszkań.

Zasady zbywania mieszkań komunalnych:

- sprzedaż w pierwszej kolejności mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostających w zarządzie osób fizycznych (członków wspólnoty),
- kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, zmierzająca do wycofania się gminy ze współwłasności ale tylko tam, gdzie do tej pory sprzedano co najmniej 50 % mieszkań lub udziałów; dopuszcza się możliwość przekwaterowania najemców nie wykazujących zainteresowania wykupem do lokali zamiennych, bądź przedstawienie propozycji zamiany,
- pozyskane mieszkanie po wyprowadzeniu najemcy do lokalu zamiennego może być sprzedane nabywcy wyłonionemu w trybie przetargowym,
- dopuszcza się sprzedaż mieszkań w budynkach, gdzie nie sprzedano żadnego mieszkania ale pod warunkiem, że wszyscy najemcy złożą wnioski o wykup,
- sprzedaż wolnych mieszkań w trybie przetargowym w budynkach, gdzie zakłada się wyjście ze współwłasności,
- dopuszcza się możliwość sprzedaży innych mieszkań w trybie przetargowym.

Tabela 3 - Wykaz budynków we wspólnotach mieszkaniowych

Adres budynku	Mieszkania			% udział lokali wykupionych
	Liczba lokali Gminy	Liczba lokali wykupionych	Ogółem liczba lokali	
A. Krajowej 43 c	11	1	12	8,3
A. Krajowej 43 g	12	9	21	42,9
A. Krajowej 43 h	22	14	36	38,9
Czajki 1 a	22	5	27	18,5
Bawelniana 4	24	8	32	25,0
Kostka 2	5	1	6	16,7
Kostka 3	3	3	6	50,0
Kostka 5	18	22	40	55,0
Kostka 7	14	16	30	53,3
Kostka 9	8	14	22	63,6
Kostka 10	11	7	18	38,9
Kostka 11	9	7	16	43,8
Kostka 12	25	17	42	40,5
Kostka 13	9	9	18	50,0
Kostka 14	9	9	18	50,0
Kostka 16	8	10	18	55,6
Kostka 17	14	7	21	33,3
Kaliska 6 j	17	14	31	45,2
Starzyńskiego 1	67	33	100	33,0
Aptekarska 4	2	2	4	50,0
Kostka 1	8	20	28	71,4
Kostka 15	8	10	18	55,6
Ul. Czajki 1B	1	47	48	97,9
Ogółem	327	285	612	46,6

Z powyższej tabeli wynika, że lokale można sprzedawać tylko w 10 budynkach (w budynku przy ul. Czajki 1B Gmina nie ma już żadnego lokalu).

Warunki nabywania mieszkań komunalnych:

- dopuszcza się możliwość wykupu mieszkania przez najemcę
- wysokość bonifikaty określa Rada Miasta w odrębnej uchwale,
- dopuszcza się możliwość wykupu mieszkania przez nowego najemcę, po uprzedniej zamianie z lokatorem nie zainteresowanym wykupem w budynku objętym współwłasnością,
- Gmina może wystąpić z propozycją „odkupienia” jednego sprzedanego lokalu mieszczącego się w budynku przy ul. Armii Krajowej 43 C i jednego lokalu w budynku Kostka 2, gdzie wszystkie pozostałe lokale są własnością Gminy.

Zasady sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

- sprzedaż budynków w złym stanie technicznym, przynoszących największe straty finansowe,
 - sprzedaż budynków po uprzednim wyprowadzeniu lokatorów,
- W 2008 roku będą wystawione do sprzedaży w trybie przetargu budynki przy ul. Zduńskiej 16, 18.

Wnioski:

1. Sprzedaż mieszkań znacznie spadła głównie dlatego, że funkcjonujące zasady zbywania mieszkań, warunki ich nabywania oraz zasady sprzedaży nieruchomości zabudowanych mają charakter preferencyjny i stwarzają możliwość nabycia mieszkania na własność tzw. „średnio zamożnym”, których jest coraz mniej. Ponadto w latach 2005 – 2006 okresowo była wstrzymana sprzedaż mieszkań komunalnych podyktowana głównie zatrzymaniem w zasobie mieszkań dla osób ubiegających się o wynajem.

Cel - realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną w odniesieniu do gminnych zasobów mieszkaniowych,

- tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych
- wpływać na poprawę jakości zarówno zasobu mieszkaniowego, jak i usługi mieszkaniowej, oferowanej użytkownikom lokali.

Pewna część komunalnych zasobów mieszkaniowych, zwłaszcza tych o niższym standardzie wyposażenia i wykończenia powinna pozostać własnością gminy i pełnić rolę mieszkań socjalnych dla rodzin o najniższych dochodach. Efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali i nieruchomości zabudowanych powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych oraz poprawę sposobu zarządzania.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego programu.

Czynsz powinien być adekwatny do typu mieszkania, pokrywać koszt jego eksploatacji

z możliwością utworzenia funduszu remontowego z jednej strony, z drugiej zaś uwzględniać możliwości finansowe mieszkańców ubiegających się o przydział lokalu komunalnego i już mieszkających w lokalach komunalnych.

Tabela 1 - Utrzymanie zasobów zarządzanych przez ZGM

Rok	Wpływy (w %)		
	Czynsz za lok.mieszk.	Czynsz za lok. użyt.	Z budżetu
2004	79,16	14,30	6,54
2005	82,59	11,05	6,35
2006	83,80	10,31	5,88

Tabela 2 - Stawki opłat czynszu regulowanego w Łowiczu

Rok	Stawki czynszu w PLN na 1 m ² pow. użytkowej		
	Najniższa	Średnia	Najwyższa
2004	1,21	2,41	3,47
2005	1,21	2,71	3,47
2006	1,27	2,90	3,64

Tabela 3 - Dodatki mieszkaniowe w latach 2004-2006 w Łowiczu

Rok	Kwota wypłacona dodatków mieszkaniowych (PLN)	%	liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	%	średnia kwota wypłaconego dodatku (PLN)	%	Udział gospod. dom. otrzym. Dodatki mieszk. w ogólnej liczbie mieszk. (%)	%
2004	1 207 083,00		9 896		121,98		8	
2005	1 146 603,00	95	9 773	99	117,32	96	8	100
2006	1 171 713,00	102	9 085	93	128,97	110	7	86

Tabela 4 - Zaległości w zasobach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (w PLN)

Wyszczególnienie	2004	2005	2006
Wartość zaległości ogółem	682 223	877 870	988 805
Liczba zalegających z opłatami	721	899	818
Średnia wartość zaległości na 1 płatnika	946,22	921,21	1 105,72

Czynniki wpływające na wielkość czynszu:

1. Zasada ustalania maksymalnej stawki bazowej – stawka przyjęta dla lokali o najwyższym standardzie (instalacja wod.-kan., c.o., c.cw.) zlokalizowanych w I strefie.
2. Kryteria obniżenia stawki maksymalnej:
 - 1) brak wyposażenia w instalacje:
 - wodno-kanalizacyjną - 25 %
 - centralnego ogrzewania - 15 %
 - centralnej ciepłej wody - 10 %
 - 2) położenie budynku (II strefa) – 15 %
3. Czynsz wyliczony według przyjętych kryteriów podwyższa się o 25 % dla lokali w budynkach wybudowanych po 2000 roku.
4. Czynsz wyliczony według przyjętych kryteriów podwyższa się o 10 % w budynkach, w których przeprowadzono kompleksową termomodernizację.
5. Podwyższanie czynszu może być dokonywane raz w roku według przepisów obowiązujących w danym roku i powyższych kryteriów.
6. Możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego jako szczególnego świadczenia pieniężnego wypłacanego przez gminę na rzecz osób o niskich dochodach, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, w celu umożliwienia im zapłaty czynszu oraz pokrycia innych obciążających je wydatków z tytułu zajmowania mieszkania.

Wnioski:

1. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne stanowią 83 % kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego.
2. Stosunkowo niski wzrost maksymalnej stawki czynszu.
3. Zwiększanie zasobu lokali socjalnych powoduje zmniejszenie wpływów czynszu z tytułu najmu (stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % najniższej stawki czynszu)
4. Wzrost zaległości czynszowych najemców wobec ZGM oraz kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych świadczą o coraz gorszej sytuacji finansowej części mieszkańców.
5. Bez podnoszenia czynszów za mieszkania do poziomu, który pozwoli na pokrycie pełnych kosztów ich utrzymania, zasoby mieszkaniowe będą narażone na dalszą degradację.
6. Realnym zagrożeniem dla realizacji polityki czynszowej jest zbyt mały wzrost płac i nadal wysoki wskaźnik bezrobocia, co w konsekwencji prowadzi do spadku dochodów mieszkańców miasta oraz nadmierny wzrost opłat za świadczenia (woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, energia elektryczna i ciepła).

Cel - prowadzenie aktywnej, jasnej i przejrzystej polityki czynszowej wspierającej rozwój mieszkalnictwa w mieście,

- zwiększenie dochodów gminnej jednostki mieszkaniowej poprzez wzrost wpływów z czynszu, co umożliwi dalszy wzrost nakładów na remonty i modernizację,
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali,
- polepszenie standardu mieszkań,
- poprawa stanu zabudowy wpływającej na lepszy wizerunek miasta.

V. ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (jednostka budżetowa) zarządza budynkami będącymi własnością Gminy, budynkami pozostającymi w administracji zleconej, budynkami pozostającymi we współwłasności z większym udziałem Gminy oraz budynkami we współwłasności z większym udziałem osób fizycznych.

Zmieniające się uregulowania prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi rodzajami nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603) definiuje zarządzanie nieruchomościami (art.185 ust. 1).

Zarządzanie budynkami, w których Gmina posiada udział we współwłasności, opiera się na zasadach określonych przepisami ustawy o własności lokali i Kodeksie cywilnym. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględnienia woli pozostałych współwłaścicieli.

Budynki wielorodzinne, w których znajdują się wykupione przez najemców mieszkania są zarządzane na zasadzie Wspólnoty Mieszkaniowej. Ogół właścicieli podejmuje uchwały realizowane przez zarządcę, którym dla 20 wspólnot jest Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Remonty i modernizacje realizowane w tzw. częściach wspólnych (klatki schodowe, dach, elewacja, instalacja c.o. i inne instalacje w zakresie pionów, itp.) są finansowane przez poszczególnych właścicieli (w tym Gminę reprezentowaną przez ZGM) według udziałów we współwłasności określonych w księgach wieczystych i notarialnych aktach kupna.

Zarządzanie przez ZGM nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność osób lub współwłasność osób prywatnych odbywa się na podstawie różnych tytułów i przepisów prawnych np. na podstawie orzeczeń sądowych czy przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zarządca jest obowiązany prowadzić zarząd nieruchomością zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego, które zobowiązują do działań utrzymujących przynajmniej nie pogorszony stan techniczny obiektów i ich wartość materialną. W wypadku, jeśli znane są osoby posiadające prawa do danej nieruchomości (np. spadkowe), należy poważniejsze remonty z nimi uzgadniać i o ich realizacji informować.

Należy dążyć do wdrożenia spójnych zasad zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego celem racjonalizacji kosztów ich utrzymania i zaspokajania społecznych potrzeb.

W tym celu należy:

1. Aktualizować uchwałę Rady Miasta Łowicza w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza, w miarę zmian prawnych i stanu faktycznego .
2. Sukcesywnie wyodrębniać z zasobu mieszkaniowego część mieszkań komunalnych o najniższym standardzie wyposażenia i przekształcać je w lokale socjalne.

Tabela 1 - Aktualna i docelowa struktura zasobu mieszkaniowego

Lokale	Rok			
	2006		2012	
	Liczba	Udział %	Liczba	Udział %
Ogółem	1277		1347	
Socjalne	145	11,4	405	30,0

Lokalem socjalnym w zasobach komunalnych Gminy Miasta Łowicza jest lokal o obniżonym standardzie, nie jest wyposażony w centralne ogrzewanie.

3. Sukcesywnie dążyć do wycofania się z zarządu wspólnotami mieszkaniowymi.

Tabela 2 - Liczba wspólnot i ich zarządca (stan na 31 grudnia 2006 r.)

Wspólnoty	Liczba	Ilość mieszkań	
		Gminy	Prywatnych
W zarządzie ZGM	20	310	208
Zarząd wspólnoty	3	17	77

Razem	23	327	285
-------	----	-----	-----

Uwaga: w 2007 roku przekazano zarządzanie 2 wspólnotami mieszkaniowymi w zarząd osób fizycznych.

4. Utrzymać (z ewentualną tendencją zwiększenia) zasób lokali użytkowych.

Tabela 3 - Lokale użytkowe i nieruchomości zarządzane przez ZGM

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale użytkowe	
		Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych
1	Lokale stanowiące wyłączną własność gminy	26	1 052,46
2	Lokale gminy we wspólnotach mieszkaniowych	2	94,47
3	Lokale w administracji zleconej	13	524,13
4	Stary Rynek 3 (kurator spadku)	2	265,20
5	Garaże i boksy garażowe	88	1 114,66
Ogółem		131	3 050,92

5. Kontynuować sprzedaż nieruchomości „nieperspektywicznych” tzn. takich, które dla Gminy są nieopłacalne.

6. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza.

Wnioski:

1. Realizacja wyodrębniania lokali socjalnych ma służyć szybszemu i łatwiejszemu rozwiązywaniu spraw związanych z eksmisjami i zmniejszeniu udziału najemców z zaległościami czynszowymi w zasobach komunalnych. Będzie to niezwykle istotne ze względu na systematyczne wprowadzanie skuteczniejszych procedur windykacyjnych. Odzyskiwanie pieniędzy z wysoko zadłużonych mieszkań komunalnych będzie wymagało szybkiego wdrożenia tego programu realizacyjnego. Lokal socjalny jest i będzie przydzielany na czas określony – 3 lata, z możliwością przedłużenia na następny okres w sytuacji uzasadniającej najem lokalu socjalnego. Po stwierdzeniu poprawy sytuacji finansowej najemca jest zobowiązany do opuszczenia lokalu socjalnego.
2. Zarządzanie wspólnotami przez ZGM jest stanem wymuszonym i proces wycofywania się z tego zarządu jest procesem długotrwałym.
3. Należy pozostawić lokale użytkowe w zasobie gminy i dążyć do zwiększenia ich liczby. Można stwierdzić, że sprzedaż tych lokali wydaje się niecelowa, przede wszystkim ze względu na stale powiększające się potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Zasada przepływu środków finansowych pomiędzy ZGM a Gminą wynika z formy zarządzania zasobem- jednostka budżetowa.
5. Nadzór właścicielski nad komunalną gospodarką mieszkaniową sprawuje Wydział spraw Lokalowych i Działalności Gospodarczej Urzędu Miejskiego.
6. Zakres obowiązków obejmuje oprócz zadań typowo administracyjnych oraz zarządzania technicznego m.in. zadania:
 - prowadzenie ewidencji nieruchomości komunalnych i ich użytkowników,
 - utrzymywanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyтым stanie
 - technicznym oraz sanitarno-porządkowym,
 - wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości
 - i windykacja tych należności,
 - wykonywanie w imieniu gminy czynności prawnych związanych z obsługą najemców,
 - zawieranie umów o dostawy mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości,
 - realizowanie konserwacji i remontów bieżących.

Cel - dostosować strukturę zasobu mieszkaniowego do oczekiwań i potrzeb lokalnej społeczności samorządowej, w miarę możliwości wycofać się ze współwłasności i zarządzania wspólnotami, poprawić jakość usługi mieszkaniowej oraz zwiększyć efektywność wydatkowania środków.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

Źródła finansowania wydatków – rozmiary środków finansowych, wpływających na poziom utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy, zależą przede wszystkim od:

- standardu posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- proporcji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w eksploatowanych zasobach,
- przyjętych stawek opłat za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe,
- wielkości dotacji z budżetu gminy, uzależnionej od założonego poziomu utrzymania zasobów i przyjętego programu remontów i modernizacji.

Tabela 1 - Wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (zrealizowane i przewidywane w latach 2005 -2012 w tys. PLN)

Wyszczególnienie	Lata							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Czynsze za lokale mieszkalne	2 600	2 851	2 904	2 915	3 000	3 090	3 150	3 200
Czynsz za lokale użytkowe	348	351	400	400	410	420	425	435
Dotacje z Urzędu Miasta	200	200	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie wspólnotami	X	X	156	310	310	310	310	310
Ogółem	3 148	3 402	3 460	3 625	3 720	3 820	3 885	3 945

Tabela 2 - Sprzedaż nieruchomości w latach 2004 –2006 (w PLN)

Rok	Nieruchomości zabudowane		Nieruchomości niezabudowane		Lokale mieszkalne		Ogółem
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość
2004	0	0	1 210 602	32	68 200	3	1 278 802
2005	70 700	1	845 318	29	32 100	1	948 118
2006	0	0	639 823	18	0	0	639 823

W 2007 zostało sprzedanych 15 mieszkań komunalnych na kwotę 451 tys. PLN

Tabela 3 – Koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2005 – 2007 i ich prognoza na lata 2008-2012 (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty ZGM w tym:	3 082	3 298	3 534	3 675	4 020	4 120	4 185	4 245
Środki dla ZEC, ZUK, ZOM	1210	1 337	1 418	1 436	1 480	1 510	1 535	1 550
Remonty i modernizacje	567	541	607	360	560	600	620	650
Pozostałe koszty (utrzymanie czystości, energia elektr., mater. Na remonty, konserwację, administracja, koszty zarządu nieruch. Wspólną itp.)	1 305	1 420	1 509	1 879	1 980	2 010	2 030	2 045

Tabela 4 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Łowicza (bez inwestycji) - prognoza na lata 2008-2012 (w tys. PLN)

Lp.	Rodzaj	Rok					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	WPLYWY						
1.1.	Czynsz z mediami	3 304	3 315	3 410	3 510	3 575	3 635
1.2.	Środki na wydatki z budżetu miasta	74	50	300	300	300	300
1.3.	Zarządzanie wspólnotami	156	310	310	310	310	310
2.	WYDATKI						
	Koszty ZGM, w tym:	3 534	3 675	4 020	4 120	4 185	4 245
	Środki do ZEC, ZUK, ZOM	1 418	1 436	1 480	1 510	1 535	1 550
	Remonty i modernizacje	607	360	560	600	620	650
	Pozostałe koszty (utrzymanie czystości, energia elektr. mater. na remonty, konserwatorzy, administracja, koszty zarządu nieruch. wspólna itp.)	1 509	1 879	1 980	2 010	2 030	2 045

Tabela 5 - Wysokość wydatków na cele mieszkaniowe Gminy Miasta Łowicza (w tys. PLN)

Rok	Wydatki	Koszty eksploatacji (bez wspólnot)	Koszty remontów i modernizacji		Koszty zarządu mieszkaniem we wspólnotach	Koszty inwestycji
			z wpływów ZGM	z budżetu Gminy		
2007	2 116	1 230	385	100	401	0
2008	2 239	1 584	150	50	455	0
2009	7 040	1 664	300	100	476	4 500
2010	2 610	1 681	340	100	489	0
2011	2 650	1 694	360	100	496	0
2012	7 195	1 701	390	100	504	4 500

Wnioski:

1. Ustawowe ograniczenia aktywnej polityki czynszowej spowalniają urealnienie czynszów za mieszkania powodując konieczność szukania innych źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.
2. Na poziom kosztów wynikających z usług komunalnych pewien wpływ mają władze lokalne, uchwalając wysokość stawek opłat za wodę i kanalizację lub opiniując wysokość stawek energii cieplnej, wywóz nieczystości. Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ mają czynniki niezależne zarówno od zarządcy zasobów mieszkaniowych, jak i od władz lokalnych (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość kosztów technicznego utrzymania jest przede wszystkim zdeterminowana następującymi czynnikami:

- **przyjętym programem remontowym ,**

- **wzrostem cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje**

i urządzenia,

- **wzrostem cen na usługi remontowo-modernizacyjne budynków mieszkalnych.**

3. **Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych, które mogą być uzupełniane wpływami z**

czynszów za najem lokali użytkowych, dotacjami budżetu gminy oraz dodatkami mieszkaniowymi.

Cel – dążenie do samofinansowania gminnego zasobu mieszkaniowego, a także wykorzystania wszystkich możliwych źródeł dla pozyskania środków finansowych na rozwój zasobu mieszkaniowego ze szczególnym uwzględnieniem źródeł pozabudżetowych.

VII. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wobec ustawowo nałożonego na gminę obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, przewiduje się powiększenie własnego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań. Planujemy wybudowanie 70 mieszkań komunalnych o standardzie zgodnym ze wskazaniami narzuconymi prawem budowlanym.

Tabela 1 - Proponowany zakres budownictwa komunalnego w latach 2008-2012

Lp.	Lokalizacja	Termin realizacji	Wyposażenie	Efekt		Koszt (prognoza)
				Mieszkania	Lokale użytkowe m ²	
1.	A. Krajowej 43P	2008-2009	c.o	40	-	4 500.000

2.	A. Krajowej 43R	2011-2012	c.o. z kotłownią	30	-	4 500 000
----	-----------------	-----------	---------------------	----	---	-----------

Pod budownictwo wielorodzinne komunalne proponuje się rejon ul. Armii Krajowej.

Tabela 2 - Przewidywany efekt budownictwa nieintensywnego w latach 2008-2012

Wyszczególnienie	Rok					
	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Budynki jednorodzinne	45	45	40	40	40	210

Pod budownictwo jednorodzinne zabezpiecza się tereny : ul. Bł. Lament, ul. Matejki – Grunwaldzka, ul. Strzelecka

Tabela 3 - Przewidywane efekty budownictwa wielorodzinnego w latach 2008 -2012 (liczba mieszkań)

Wyszczególnienie	Lata					
	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Budownictwo komunalne	0	40	0	0	30	70
Developeperzy	0	76	40	20	40	176

Budownictwo deweloperów planowane jest na terenach położonych przy ul. Przemysłowej. Prawdopodobnie powstanie tam osiedle z kilkoma blokami, a zapoczątkuje je adaptacja budynku użytkowego na cele mieszkalne, a następnie mają tam powstać jeszcze 4 bloki.

Wnioski:

1. Utrzymuje się brak większego zainteresowania mieszkaniami przeznaczonymi do sprzedaży mimo ciągłego wzrostu liczby wniosków o mieszkanie komunalne.
2. Zasadnym jest budowa nowych mieszkań komunalnych szczególnie w sytuacji wychodzenie gminy ze współwłasności w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście zapotrzebowania na lokale socjalne i zamienne, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych m.in. przez budowanie nowych.

Cel – wybudowanie 70 mieszkań i zabezpieczenie terenów budowlanych pod potrzeby mieszkańców i inwestorów zewnętrznych.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego i ciągła aktualizacja danych o budynkach i lokalach z uwagi na zmieniający się stan własności lokali, wynikający m.in. z wykupu lokali od gminy przez najemców lub regulacji tytułów prawnych do lokali, np. po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy.
2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innych budynkach (np. własność lokalu lub budynku).
3. Wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów mieszkań poprzez dostarczanie lokali zamiennych w każdym przypadku gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga opróżnienia lokalu i przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem mieszkania (czynsz, świadczenia),
 - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne
4. Doprecyzowanie i ujednoczenie polityki uczestnictwa we współzarządzaniu. m.in. przez ustalenie wspólnych zasad głosowania nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych i procedur przekazywania osobom prywatnym zarządu wspólnot mieszkaniowych. Wychodzenie ze współwłasności.
5. Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Uporządkowanie stanów prawnych nieruchomości pozostających w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej nie będących własnością gminy.
7. Wydzielenie w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Łowicza 4 mieszkań chronionych.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza 2008 – 2012.

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

Dotychczas tj. do 31 grudnia 2007 r. obowiązywał Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łowicza 2002 – 2007, przyjęty do realizacji uchwałą Nr XL/352/2002 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 lutego 2002 r.

Wobec powyższego został opracowany program na kolejne lata 2008- 2012, który zawiera zagadnienia wskazane przez ustawę.

Istotną częścią programu jest określenie zadań prowadzących do zwiększenia ilościowego i jakościowego zasobu mieszkaniowego oraz efektywności zarządzania tymi zasobami.