

Załącznik
do Uchwały Nr 291/XLIV/05
Rady Miejskiej Łomży
z dnia 23 lutego 2005 r.

Program
wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Łomża
na lata 2005 -2015 rok

Cele programu

Opracowanie wytycza zasadnicze kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta, stwarza ramy działalności jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej z ramienia gminy za stan zasobu mieszkaniowego oraz określa poziom świadczonych przez nią usług komunalnych. W sytuacji ograniczonych środków finansowych i braku możliwości szybkiej poprawy warunków lokalowych mieszkańców miasta za szczególnie ważne należy uznać podjęcie działań w zakresie realizacji lokalnego programu rozwoju bazy mieszkaniowej i związanych z nim przedsięwzięć na najbliższe lata. Cele strategii ustalone w poprzednim okresie nie zmieniły się i polegają na stworzeniu warunków do optymalnego wykorzystania już istniejącego w mieście zasobu mieszkaniowego oraz równoległym tworzeniu przesłanek do jego poprawy i dalszego rozwoju. Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

1. Rozdział I - Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym.
 - 1/ Poprawa jakości i obniżanie kosztów zarządzania.
 - 2/ Działania organizacyjne usprawniające zarządzanie, podnoszące efektywność i racjonalność wydatkowanych środków finansowych.
2. Rozdział II - Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego oraz zabezpieczenie środków finansowych.
 - 1/ Stan techniczny budynków i lokali oraz potrzeby remontowe i modernizacje.
 - 2/ Źródła i formy finansowania.
3. Rozdział III - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
 - 1/ Zasady polityki czynszowej.
 - 2/ Warunki obniżania czynszu.
4. Rozdział IV - Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych.

Rozdział I

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym miasta.

.1 Wielkość zasobu i działania zmierzające do poprawy jakości usług oraz obniżanie kosztów zarządzania.

Na podstawie uchwał Rady Miejskiej oraz pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Łomża Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej-Zakład Budżetowy pełni zarząd nad mieniem komunalnym. Wyodrębniony ze struktur Przedsiębiorstwa Zakład Gospodarki Komunalnej zarządza 105 budynkami komunalnymi o zróżnicowanym stanie i standardzie wyposażenia technicznego. Zlokalizowanych w nich jest

2687 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej wynoszącej 119.404,55 m² / w tym 1149 lokali własnościowych o powierzchni użytkowej 52.912,57 /. Zasób komunalny miasta obejmuje 1.538 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66.491,98 m². W lokalach miasta zamieszkuje ponad 8.000 mieszkańców.

Ustawa o własności lokali zobowiązała MPGKiM do pełnienia z dniem 1-go stycznia 1995 roku obowiązków zarządcy 54 wspólnot mieszkaniowych. Zakład prowadzi szczegółową ewidencję kosztów i przychodów w rozbiciu na każdy budynek tworzący wspólnotę.

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

Struktura organizacyjna Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i istniejące zatrudnienie w pełni zabezpieczają potrzeby wynikające z administrowania zasobami mieszkaniowymi miasta. Rosnące wymogi jakościowe świadczonych usług powodują ciągłą troskę o dostosowywanie organizacyjne i dokonywanie oceny racjonalności ponoszonych nakładów obejmujących działalność w zakresie:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o złej sytuacji materialnej,
- budownictwa nowych lokali mieszkalnych i socjalnych,
- wykonywania obowiązków ciążących na właścicielu miejskich zasobów lokalowych /eksploatacja, remonty bieżące i kapitalne, modernizacja i administracja/,
- świadczenia odpłatnych czynności komercyjnych związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobami stanowiącymi własność innych osób,
- prowadzenia budownictwa domów na wynajem na zasadach komercyjnych
- lub obowiązujących w Towarzystwach Budownictwa Społecznego.

Podjęcie działań zmierzających w kierunku coraz lepszego, przygotowania Zakładu do wykonywania ciążących na nim zadań zarządcy zasobu doprowadza do stosowania najefektywniejszych form umożliwiających :

- ustawiczny wzrost jakości pracy i ciągłe podnoszenie poziomu usług komunalnych,
- systematyczną poprawę efektywności i produktywności,
- obniżkę kosztów eksploatacji zasobu,

Wyniki analiz ekonomicznych powiązane z istniejącymi uwarunkowaniami prawnymi wykazują istotną różnicę pomiędzy usługami mieszkaniowymi i pozostałymi świadczeniami komunalnymi. Odrębności te skutkowały wprowadzeniem kilku projektów oszczędnych i racjonalnych form gospodarowania mieniem komunalnym. Zakres czynności określonych odpowiednimi ustawami tj. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, własności lokali i o gospodarce nieruchomościami wymusiły działania w zakresie systematycznego zmniejszania ponoszonych przez miasto kosztów poprzez:

- precyzyjne ustalenie obowiązków właściciela zasobów,
- stosowanie racjonalnych i efektywnych form finansowania,
- utrzymywanie budynków i mieszkań komunalnych w odpowiednim stanie technicznym.

Rozdział II

Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego oraz zabezpieczenie środków finansowych.

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

Przedstawione w rozdziale I dane statystyczne pokazują jedynie wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych natomiast liczby te nie oddają w pełni istniejącego stanu technicznego i sanitarnego budynków. Posiadane zasoby to budynki o różnym wieku, stanie i stopniu wyposażenia technicznego. Poniższe zestawienie charakteryzuje posiadaną bazę z uwzględniając:

a/ wiek :

- 3 budynki o przedwojennym rodowodzie zbudowane / bez odpływu,
- kanalizacji najczęściej ogrzewane piecami kaflowymi – 2,9%
- 44 budynki wybudowane do 1945 roku – 41,9%
- 10 budynków wybudowanych w latach 1945 – 1960 rok – 9,5%
- 48 budynków wybudowanych po 1960 roku – 45,7%,

b/ wyposażenie techniczne lokali :

- wodociągi - 93%,
- kanalizacja - 87%,
- łazienka - 50%,
- gaz przewodowy - 6%,
- centralne ogrzewanie - 82%,
- centralna ciepła woda - 32%,

c/ stan techniczny lokali :

- zły - 8%,
- niedostateczne wyposażenie – 13%.
- zły stan / komunalne budynki substandardowe / – 10%,
- zły stan / prywatne budynki substandardowe w zarządzie / - 60 %,

d/ stan techniczny budynków :

1. wybudowanych do 1945 roku :

- dobry - 20%
- średni - 76%
- zły - 4%

2. wybudowanych między 1945 -1960 rokiem :

- dobry - 95%
- średni - 5%

Brak środków finansowych ograniczał wykonanie remontów kapitalnych dlatego też lokale szczególnie te o przedwojennym rodowodzie remontowane są na bieżąco co przynajmniej gwarantuje bezpieczeństwo przebywających tam najemców i ich rodzin. Wymaga to jednak zwiększonych nakładów finansowych. Koszty eksploatacji tych budynków są najwyższe / nakłady remontowe przypadające na 1 lokal są trzykrotnie wyższe

od średnich / a ustalona wysokość czynszu oraz jego ściągalność jest najniższa.

Do 1995 roku wpływy z czynszu pokrywały zaledwie 30% kosztów eksploatacji natomiast pozostałą część stanowiła dotacja, którą obejmowani byli wszyscy najemcy bez względu na poziom osiągniętych przez nich dochodów. Brak jakiegokolwiek polityki remontowej i określenia źródeł jej finansowania znacznie ograniczył remonty i miało to decydujący wpływ na pogorszenie się stanu technicznego budynków. Wprowadzenie w życie ustawy o własności lokali bez zachowania okresu przejściowego zwolniło Skarb Państwa z odpowiedzialności za dziesięciolecie prowadzenia nieprawidłowej gospodarki, a właściciele lokali obciążono znacznie szerszym zakresem obowiązków nieistniejących w momencie zawarcia umowy kupna-sprzedaży / do dnia 31.12.1994 roku właściciele płacili koszty eksploatacji w wysokości niskiego czynszu, a od 01.01.1995r. zostali zobowiązani do pokrycia faktycznych kosztów / wzrost z 30 do 100% /.

Państwo sfinansowało spółdzielniom mieszkaniowym naprawy wynikające z błędnej polityki budowlanej w zakresie wad technologicznych oraz zabezpieczyło odpowiednie środki finansowe niezbędne do założenia mierników ciepła, natomiast decyzją o komunalizacji zdjęło z siebie ten obowiązek w stosunku do lokali komunalnych. Gmina występując w roli „wynajmującego” musiała z tego powodu rozwiązać szereg problemów wynikających przede wszystkim :

- ze złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego,
- z zaległości w remontach bieżących spowodowanych przez niskie nieekonomiczne czynsze urzędowe stosowane przez szereg lat,
- z konieczności kształtowania stawek czynszu na poziomie możliwości finansowych najemców, a nie wystarczających na finansowanie w pełni remontów,
- z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych / znikoma budowa nowych mieszkań /, co oznacza konieczność podnoszenia standardu lokali mieszkalnych niepełnowartościowych.

Zasób mieszkaniowy miasta aby osiągnąć poprawę stanu technicznego wymaga wykonania remontów:

- budynków niepełnowartościowych – około 5% ogółu potrzeb,
- kapitalnych w budynkach – około 2% ogółu potrzeb,
- remonty bieżące w pozostałych budynkach – około 54% ogółu potrzeb,
- mieszkań – około 39% ogółu potrzeb.

Podstawowy zakres rzeczowy robót to remonty:

a/ budynków /około 52%% ogółu potrzeb w tym instalacje 20%/ w tym:

- dachy - w 31 budynkach,
- docieplenie - 36 budynków,
- elewacje - w 33 budynkach,
- instalacje - w 20 budynkach,

b/ mieszkań /około 48% ogółu potrzeb/ w tym:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 19% ogółu potrzeb,
- remonty lub wymiana podłóg, sufitów i ścian - 15% ogółu potrzeb,
- pozostałe - 14% ogółu potrzeb.

Udoskonalone na przestrzeni ostatnich lat planowanie podniosło stopień realizacji remontów. Kontynuacja tego systemu ze szczególnym zwróceniem uwagi na zabezpieczenie odpowiednich środków finansowych zapewni dalsze uzupełnianie wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych w czynniki sanitarne i techniczne związane jest to z:

- a/ uporządkowaniem stanu prawnego budynków,
- b/ racjonalizacją kosztów eksploatacji w budynkach niepełnowartościowych,
- c/ określeniem źródeł finansowania remontów,
- d/ wspieraniem wspólnot mieszkaniowych utworzonych w budynkach stanowiących spółwłasność miasta i w których nakłady na osiągnięcie zakładanych standardów są szczególnie duże.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowych wymaga określenia standardów docelowych, którym winny odpowiadać budynki komunalne, lokale mieszkalne i socjalne. Założony zakres remontów ma na celu osiągnięcie standardów którym będzie odpowiadał:

I. Budynek.

- .1 Elewacja bez ubytków tynku i okładzin, odnawiana nie rzadziej, niż co 15 lat.
- .2 Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 10 lat.
- .3 Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- .4 Sprawne zamki w wejściu głównym lub wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego aktualne i czytelne oznakowanie budynku z podaniem numeru, dzielnicy i administratora.
- .5 Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak dywanów, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
- .6 Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
- .7 Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
- .8 Sprawna instalacja odgromowa.
- .9 Nie przeciekający dach.
- .10 Urządzone pomieszczenia do suszenia bielizny.
- .11 Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
- .12 Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badane co rok.
- .13 Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego / zapotrzebowanie mocy: 5 kW/.
- .14 Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności rur o złączach spawanych / kontrola szczelności raz w roku /.
- .15 Główny zawór „kurek ogniowy”, wyniesiony na zewnątrz.

.16Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku /odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie/.

.17Elementy konstrukcji budynku / ściany, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe /nie wykazujące objawów zagrożenia/.

.18W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.

.19Budynek wyposażony w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze na innych kondygnacjach – przynależne do lokali.

II. Lokal mieszkalny.

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne / nie przenośne / źródła ciepła nie powodujące zanieczyszczeń środowiska: grzejniki wodne radiatorowe / kaloryfery /, piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie oraz piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i spłukiwanym ustępem.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2 lub 4 palnikową /zależnie od wielkości lokalu / na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny, względnie na węgiel.
5. Przedpokój lub, co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniają, co najmniej minimalne wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i ochrony przeciwpożarowej.
7. Zapewnione warunki do wymiany powietrza – co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów, pleśni i grzybów domowych.
9. W pomieszczeniach dziennych stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach 1/5 do 1/8.
10. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
11. Sprawne i nie przeciekające instalacje centralnego ogrzewania, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian oraz pionów wodne i kanalizacyjne.

III. Lokal socjalny.

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem zużycia energii.
2. Woda nadająca się do spożycia, dostępna w lokalu lub w promieniu 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu 30 m, licząc od drzwi wejściowych.

4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy z warunkami do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza w lokalu / kratka wentylacyjna lub tzw"lufcik" w oknie /.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła / grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kaflowe /.
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m.in. jako skład opałow.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania : kuchnia węglowa, a w razie istnienia warunków technicznych w kuchni gazową lub elektryczną.
9. Lokal odmalowany, tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni i grzybów, wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków, zamykające się okna i drzwi.

Troska o poprawę stanu technicznego zasobu przyczyniła się do opracowania i przyjęcia do realizacji zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta planu rozłożonej na kilka lat modernizacji i remontów. Dokonywana jest okresowa ocena realizacji założonych zadań. Ze względów czysto ekonomicznych MPGKiM nie utrzymuje własnych brygad remontowych, a prace remontowe przeprowadzane są w ramach zamówień publicznych przez wyspecjalizowane firmy wyłonione w wyniku przetargów. Uzyskanie najlepszych efektów ekonomicznych winno zagwarantować:

- systematyczne dokonywanie przeglądów technicznych zasobu mieszkaniowego,
- realizacja składanych przez najemców wniosków odnoszących się do naprawy lokali i podnoszących stopień ich wyposażenia,
- realizacja uchwał Wspólnot Mieszkaniowych.

W sytuacji ograniczonych środków finansowych i braku możliwości szybkiej poprawy warunków lokalowych mieszkańców za szczególnie ważne uznane zostało podjęcie działań w zakresie realizacji lokalnego programu rozwoju bazy mieszkaniowej i związanych z nim przedsięwzięć na najbliższe lata.

Źródła i formy finansowania.

Przyjęcie do realizacji strategii rozłożonego na kilka lat procesu pełnej ekonomizacji czynszów pozwoliło na przeznaczenie uzyskanych środków finansowych na remonty. Rada oraz Zarząd Miasta w swoich uchwałach określiły zasady tworzenia i formy przekazywania środków finansowych na realizację remontów budynków komunalnych i tworzących wspólnoty mieszkaniowe. Budżet miasta partycypuje w kosztach remontów części wspólnej budynku jeżeli właściciele mieszkań wpłacają na fundusz remontowy ustalone kwoty. Udoskonalone w latach 1995-1999 metody finansowania spowodowały:

- uporządkowanie problematyki finansowania zasobu mieszkaniowego miasta,
- uzyskanie środków finansowych niezbędnych na przeprowadzenie modernizacji remontów,
- precyzyjne rozgraniczenie kosztów eksploatacji od kosztów remontów,

W oparciu o posiadane możliwości finansowe miasta, najemców, wymogi prawne, cywilizacyjne oraz stan bezpieczeństwa stworzony został system finansowania remontów. Obecnie źródła finansowania stanowi dotacja budżetowa, fundusz remontowy i wpływy czynszowe z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Efekty ekonomiczne uzyskane z wprowadzonego mechanizmu finansowania remontów budynków i mieszkań komunalnych pozwoliły przywrócić należyty stan techniczny zaniedbanym budynkom / szczególnie tym wybudowanym po 1945 r./. Od- rębny problemem jest nieefektywna gospodarka 34 budynkami o 250 niepełnowartościowych mieszkaniach. Podniesienie znikomej efektywności wydatkowanych na eksploatację tych zasobów znacznych środków finansowych /około 200.000 zł rocznie/ osiągnąć można poprzez:

- sukcesywną rozbiórkę zdekapitalizowanych i niepełnowartościowych budynków,
- sprzedaż atrakcyjnych działek, na których obecnie stoją te budynki,
- samofinansowanie się zadania poprzez przeznaczanie wpływów uzyskanych ze sprzedaży działek na pokrycie kosztów wynikających z wykwaterowań najemców oraz wyburzeń budynków,
- zmniejszenie strat wynikających z odpowiednio wysokich kosztów eksploatacji tych zasobów.

Kontynuacja rozpoczętego w latach poprzednich procesu ratowania zasobu mieszkaniowego oraz sukcesywnego wyposażania budynków komunalnych w czynniki techniczne wymaga konsekwentnego i systematycznego zabezpieczania w budżecie miasta odpowiednich środków finansowych niezbędnych do zrealizowania ustalonych zadań.

Rozdział III

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej.

W gospodarce mieszkaniowym zasobem miasta problem opłat mieszkaniowych za zajmowane lokale mieszkalne stanowi jeden z podstawowych aspektów ekonomicznych i społecznych.

W powojennym okresie mieszkanie traktowane było jako usługa socjalna, a wysokość opłat czynszowych była niewspółmierna do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów. Do końca 1994 roku czynsz obowiązujący w zasobach komunalnych, zakładów pracy i prywatnych ustalany był centralnie w odniesieniu do całego kraju i bez różnicowania stawki obowiązującej w poszczególnych kategoriach lokali. Zmiany wysokości czynszu mogły być dokonywane jedynie z mocy rozporządzenia Rady Ministrów a gmina nie miała żadnego wpływu na prowadzoną politykę czynszową, której elementem było przydzielanie /dawanie/ najlepiej wyposażonych lokali mieszkalnych wielodzietnym rodzinom o stosunkowo niskich dochodach.

Szczególnie na początku lat dziewięćdziesiątych, pomimo wysokiego wskaźnika inflacji zabrakło politycznej woli do urealnienia wysokości stawek czynszu. Przed wprowadzeniem reformy czynszów wpływy z lokali mieszkalnych pokrywały zaledwie 30% kosztów utrzymania zasobów. Wprowadzona w listopadzie 1994 roku ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zapoczątkowała okres ustalania wysokości stawek opłat czynszowych na szczeblu gminy co umożliwiło zastosowanie reguł ekonomicznych, które z jednej strony zrównywały wysokość ponoszonych kosztów i wpływów z czynszów, a z drugiej strony skutkowały zderzeniem się sfery socjalnej z płaszczyzną ekonomiczną. Dało to w efekcie zjawisko strukturalnego / trwałego / zadłużenia najemców lokali.

Dopuszczona przepisami maksymalna wysokość czynszu za lokale komunalne, zakładów pracy i prywatne zasiedlone na zasadzie tzw. „szczególnego trybu najmu” w skali roku nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej 1m²

powierzchni. Pomimo, że ustawodawca umożliwił gminom podniesienie stawek czynszu do tego poziomu większość gmin nie wprowadziła górnego pułapu opłat nawet dla najlepiej wyposażonych lokali. Istotną przesłanką do rezygnacji z maksymalnego wzrostu czynszu był poziom stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej / są one znacznie niższe niż w zasobach komunalnych / oraz przeświadczenie, że przy znacznym wzroście opłat miasto będzie zmuszone do przeznaczania z własnego budżetu wyższych kwot na zabezpieczenie dodatków mieszkaniowych.

Przyjęta w 1995 roku ekonomizacja czynszu i uzyskane efekty finansowe w pełni potwierdzają zasadność przyjętych kierunków, dlatego też, w polityce czynszowej na najbliższe lata obowiązuje kontynuacja dotychczasowych działań z zastosowaniem następujących zasad, a mianowicie :

1. Wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki bazowej. Polega ona na określeniu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej procentowemu różnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokali. Stawka bazowa czynszu dla lokali o przeciętnej wartości użytkowej podlega korekcie w górę i w dół w zależności od określonych ustawą kryteriów wynikających z:

- a/ położenia budynku / centrum, peryferie, budowa zwarta, wolno stojąca /,
 - b/ położenia lokalu w budynku / kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu/,
 - c/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne oraz ich stanu,
 - d/ ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Wysokość czynszu powinna być utrzymywana na poziomie pokrywającym co najmniej koszty eksploatacji. Podwyżki dyktuje w przeważającej mierze istniejącą sytuacją ekonomiczną w gospodarce zasobami mieszkaniowymi miasta. Związane jest to przede wszystkim z inflacją, kosztami administracji, zarządu i utrzymania czystości. Istotnymi są także inne elementy decydujące o wysokości nakładów finansowanych, opłat czynszowych, a także narastające zaległości remontowe, których likwidacja wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Aktywna polityka czynszowa opierać się będzie na systematycznym, ale stopniowym zmniejszaniu różnicy pomiędzy wysokością płaconego czynszu i ponoszonymi nakładami.
3. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. Maksymalny czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych nie może przekroczyć wysokości dopuszczonej przepisami ustawy.

2. Warunki obniżania czynszu.

Na podstawie art. 7 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz.733 / na wniosek najemcy miasto może obniżyć wysokość czynszu za zajmowany lokal. W szczególności należy zaznaczyć, że :

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 i 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 osiągniany 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 / Dz.U. z 2001 roku, Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami /.

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% ustalonej ustawą kwoty,
- b/ do 30% przy średnim dochodzie poniżej 100%- 50% ustalonej ustawą kwoty,
- c/ do 40% przy średnim dochodzie poniżej 50% - 25% ustalonej ustawą kwoty,
- d/ do 50% przy średnim dochodzie poniżej 25% ustalonej ustawą kwoty.

4. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Składający wniosek przechowuje przez okres trzech lat wszelkie zaświadczenia i udostępnia je na każde żądanie właściciela.

5. Obniżka czynszu nie dotyczy osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

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 o:

- ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2001r., Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami /,
- dodatkach mieszkaniowych / Dz.U z 2001r., Nr 71, poz.734 z późniejszymi zmianami/.

Rozdział IV

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

Działania zmierzające do systematycznego zmniejszania kosztów eksploatacji nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu od jakości posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz wielkości środków finansowych niezbędnych na ich utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym. Podjęte przed kilku laty kierunki w za-kresie mieszkalnictwa zakładają znaczne podniesienie poziomu usług komunalnych przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prowadzona polityka spowodowała, że właściciele mieszkań ponoszą znacz-nie niższe od najemców obciążenia / odwrotnie niż w 1995 roku /. Fakt ten stymuluje wzrost zainteresowania najemców wykupem lokali na własność dotychczas wynajmowanych od miasta lokali mieszkalnych. Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali oscyluje w granicach 50 sztuk rocznie. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność wprowadzono zasady umożliwiające stosowanie ulgi w wysokości nawet 80% jeżeli lokator nabywa dotychczas wynajmowane mieszkanie. Dalszy wzrost prywatyzacji możliwy będzie w wypadku gdy:

- relacje pomiędzy zaliczkami mieszkaniowymi i opłatami czynszowymi będą preferowały właścicieli lokali,
- zasób mieszkaniowy będzie systematycznie modernizowany i remontowany,

- wzrośnie standard posiadanych budynków,
- uzupełniane będzie wyposażenie techniczne mieszkań.

Systematyczne wydzielanie z zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych przy jednoczesnym zwiększaniu ich wyposażenia technicznego powinno spowodować wzrost zainteresowania wykupem dotychczas zajmowanych lokali. Dodatkowo plusem będzie stały spadek wysokości zabezpieczanych w budżecie miasta środków finansowych niezbędnych na utrzymanie w odpowiednim stanie posiadanej bazy lokalowej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

Jan Jarota