

**UCHWAŁA NR XL.335.2022
RADY GMINY PRZYTYK
z dnia 9 grudnia 2022 r.**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk na lata 2023- 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r poz. 171 z późn. zm.), Rada Gminy Przytyk uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk na lata 2023 – 2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

Uzasadnienie

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 171 ze zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej na pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym. Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

Z uwagi na okoliczność, iż poprzedni wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk opracowany był na lata 2018- 2022 i kończy się okres jego obowiązywania, dlatego też niezbędne jest uchwalenie programu na kolejne lata 2023-2027.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTOK
Krzysztof Wlazło

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk
na lata 2023-2027”**

WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk, zwany dalej „Programem” opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 171 z późn. zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do zadań własnych gminy. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Przytyk w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2023 – 2027.

**§ 1
Przepisy ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk na lata 2023- 2027 określa w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027,
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przytyk, objęty programem tworzą lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Przytyk.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Przytyk przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne i ich powierzchnia		Stan techniczny budynku	Uwagi
1	Podgajek ul. A.Mickiewicza 1	1	35,65 m ²	dobry	Lokale mieszkalne usytuowane w budynku po byłym przedszkolu
		2	81,15 m ²		
2	Przytyk, ul. Rynek 34	1	27,80 m ²	średni	Lokal mieszkalny
3	Domaniów	1	48,00 m ²	zły- wymagający remontu	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku po byłej szkole podstawowej
4	Wrzos 6	1	55,26 m ²	średni	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku szkoły, będące w zarządzie PSP Wrzos
5	Wrzeszczów 47a	1	44,00 m ²	średni	Lokale mieszkalne położone na placu szkolnym, będące w zarządzie PSP Wrzeszczów
		2	40,66 m ²		
6	Wrzeszczów 47	1	brak inwentaryzacji	dobry	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku Ośrodka Zdrowia, będący w użytkowaniu SP ZOZ w Przytyku filia we Wrzeszczowie
7	Podgajek, ul. Kościelna 15	1	brak inwentaryzacji	dobry	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku Ośrodka Zdrowia, będący w użytkowaniu SP ZOZ w Przytyku
Razem:		9	332,52 m ²		

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych
1	Podgajek, ul. Kościelna 15	1
2	Wrzeszczów 47	1
RAZEM:		2

4. W latach 2023 – 2027 nie planuje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Przytyk. Niemniej jednak wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy Przytyk. Trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.
5. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Przytyk w latach 2023 – 2027					
Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań	9	9	9	9	9
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023- 2027					
Stan techniczny	2023	2024	2025	2026	2027
dobry	4	4	4	4	4
średni	4	4	4	4	4
zły	1	1	1	1	1

§ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

- Większość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Przytyk, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
- W latach 2023 – 2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Przytyk w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
- Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności naprawa stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszący standard zamieszkania (np. modernizacja budynku).
- Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Przytyk uwzględniając przy tym zgłoszenia od lokatorów.
- Jako priorytetowe uznaje się remonty lokali mieszkalnych mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjne i remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

- Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 jednak dopuszcza się taką możliwość w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lokali lub mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
- W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.
- Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytyk odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Przytyk.

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Przytyk w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawki czynszu.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za najem socjalny lokalu.
3. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie bazowej stawki czynszu
1.	Lokal bez łazienki i WC	-10 %
2.	Lokal bez ogrzewania	-20 %
3.	Średni stan techniczny budynku	-10 %
4.	Zły stan techniczny budynku	-20 %
5.	Lokal znajduj się w budynku, w którym termomodernizacja została przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały	+10 %

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.
5. Stawka za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Polityka czynszowa Gminy Przytyk powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
7. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk zarządza Wójt Gminy.
2. Lokale zlokalizowane w budynkach jednostek organizacyjnych gminy oraz budynkach samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej zarządzane są przez kierowników tych jednostek.
3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027:
 - a) wpływy z czynszu oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - b) środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki krajowe dostępne w ramach programów termomodernizacji.
3. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinalizowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem określającej zakres ulepszenia oraz sposób zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę (odliczenia w czynszu).

§ 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Wydatki finansowe w latach 2023 - 2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Wydatki finansowe w latach 2023 – 2027

Lp.	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w tys. zł	Wysokość kosztów z tys. zł w latach				
			2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	25	5	5	5	5	5
2	Koszty remontu	80	20	20	20	20	0
3	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
4	Koszty rozbudowy/ budowy/	0	0	0	0	0	0

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.
3. Gmina Przytyk nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości ani członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

4. Przedstawione w ust. 1 wydatki finansowe są prognozowane i obarczone ryzykiem błędu a ich wysokość może ulec zmianie w związku z nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii i innych szkód w lokalach.
5. Wysokość wydatków na remonty, modernizacje i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

§ 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:
 - a) Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych jednak dopuszcza się taką możliwość w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lokali lub mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
 - b) Mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności.
 - c) Stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.
 - d) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości.
 - e) Kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
 - f) Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTOK
Krzysztof Wlazło

