

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk
na lata 2018-2022”**

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 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami). 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 2018 – 2022.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytyk na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022,
- 7) wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przytyk, objęty programem tworząc lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Przytyk. W zasobie komunalnym nie wyodrębniono lokali socjalnych.
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		

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzieliła 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

3. W latach 2018 – 2022 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.
4. Niektóre budynki mieszkalne wymagają remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków.

Rozdział 3

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

1. W latach 2018 – 2022 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.
2. Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszący standard zamieszkania (np. modernizacja budynku).
3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Przytyk uwzględniając przy tym zgłoszenia od lokatorów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
2. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali .
3. 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.

Rozdział 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 lokale socjalne,które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

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 lokale socjalne.
5. Stawka za lokal socjalny 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.

Rozdział 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 zarządzane są przez kierowników tych jednostek.
3. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 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 programu termomodernizacji oraz dotacje z budżetu państwa np. dedykowane na usuwanie następstw klęsk żywiołowych.
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).
4. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8

Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Wysokość nakładów na remonty kształtować będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków oraz modernizacji i potrzeb remontowych.

Rozdział 9

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

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

1. zbycie lokali mieszkalnych na rzecz zainteresowanych najemców,
2. weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
3. sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości
4. Adaptacja lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
5. Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTOK
Krzysztof Wlazło