

PROJEKT NR 103/2023

Uchwała Nr/2023
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia

Biuro Rady Miejskiej
i Współpracy z Zarządami Osiedli

Wpł.
dnia 16. 06. 2023

L.dz.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Przemyślu uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowych zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA
Wojciech Bakun

02.06.2023
RADA PRAWNY
Artur Bielec
Rz-P-162

ZASTĘPCA PREZYDENTA
mgr Bogusław Świeży
01.06.2023

02 CZE 2023

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinien zostać opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać wszystkie wymagane elementy określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Przedłożony projekt uchwały obejmuje uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl na lata 2023 – 2027.

Program ten jest kontynuacją przyjętej wcześniej polityki mieszkaniowej Gminy, a także wyznacza przyjęte kierunki i zadania zmierzające do realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę powyższe przedkładam projekt uchwały i wnoszę o jego przyjęcie.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA


Wojciech Bakun


ZASTĘPCA PREZYDENTA

mgr Bogusław Świąty
02.08.2023

Załącznik do uchwały Nr/2023
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIEJSKIEJ PRZEMYŚL
W LATACH 2023 – 2027**

Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest jednym z zadań własnych Gminy, która na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina Miejska Przemyśl do realizacji tego zadania wykorzystuje swój zasób mieszkaniowy. Potrzeby mieszkaniowe należą do grupy potrzeb pierwszego rzędu, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia. Zapewnienie „dachu nad głową” jest dla każdego gospodarstwa domowego jednym z podstawowych i najważniejszych do podjęcia wyzwań, niezależnie od skali występujących różnic społecznych.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl na lata 2023 – 2027 jest kontynuacją przyjętej wcześniej polityki mieszkaniowej Gminy, a także wyznacza przyjęte kierunki i zadania zmierzające do realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl zostaje opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje 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.

Ilekoć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Przemyśl,
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- 3) Prawie budowlanym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. Według stanu na 31 grudnia 2022 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Przemyśl stanowią lokale znajdujące się w 442 budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych, (tj. w budynkach wspólnot mieszkaniowych), Gminy i osób fizycznych, osób fizycznych w posiadaniu samoistnym Gminy. Strukturę własnościową budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1 Zestawienie zbiorcze lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Przemyśl z podziałem według struktury własności budynków.

| | Liczba budynków | Liczba lokali mieszkalnych | Powierzchnia lokali mieszkalnych | Liczba lokali użytkowych | Powierzchnia lokali użytkowych | Łącznie powierzchnia |
|---|-----------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy | 89 | 595 | 27305,19 | 89 | 21196,38 | 48501,57 |
| Budynki i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w zarządzie spółki gminnej | 233 | 911 | 39412,61 | 119 | 6017,72 | 45430,33 |
| Budynki i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w zarządzie wspólnot | 61 | 195 | 8665,44 | 26 | 1141,40 | 9806,84 |
| Budynki stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych | 15 | 88 | 4364,60 | 13 | 660,13 | 5024,73 |
| Budynki stanowiące własność osób fizycznych w posiadaniu Gminy | 44 | 249 | 12046,65 | 18 | 1364,46 | 13411,11 |
| Razem: | 442 | 2038 | 91794,49 | 265 | 30380,09 | 122174,58 |

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Przemyśl tworzy 2038 lokali mieszkalnych o powierzchni 91794,49 m², z których 170 lokali wynajmowanych jest w ramach najmu socjalnego. Lokale mieszkalne Gminy zlokalizowane są w 442 budynkach

mieszkalnych. Gmina posiada ułamkowe udziały w 15 budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi. Liczba mieszkań w tych budynkach wynosi 88. Ponadto, w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Przemysł pozostaje 44 budynki mieszkalne, w których znajduje się 249 lokali mieszkalnych. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny, gospodarowanie powyższymi lokalami mieszkalnymi regulują przepisy Kodeksu cywilnego. Wszystkie te lokale zostały ujęte do zasobu mieszkaniowego gminy. Liczba lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego jest zmienna, zależy od sytuacji materialnej najemcy (w przypadku poprawy sytuacji materialnej najemcy, po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego możliwe jest zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony).

4. Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli nr 1 najczęściej lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajduje się w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Miejskiej Przemysł, natomiast znacznie mniej lokali mieszkaniowego zasobu gminy zlokalizowanych jest w budynkach stanowiących własność Gminy w 100% bądź współwłasność z osobami fizycznymi, czy też będących w samoistnym posiadaniu gminy. Znacząca liczba lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wskazuje na duże znaczenie i wagę zagadnień związanych z udziałem Gminy we wspólnotach, zarządzaniem tą częścią zasobu oraz kosztami z tym związanymi. Zestawienie ilości i powierzchni wolnych lokali mieszkalnych tzw. pustostanów według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2 Zestawienie ilości i powierzchni pustostanów w zasobie mieszkaniowych Gminy Miejskiej Przemysł.

| PUSTOSTANY lokale mieszkalne w tym: | GMP | | WM | | GP | | P | | RAZEM | |
|---|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|---------|-------|---------|
| | Ilość | Pow. | Ilość | Pow. | Ilość | Pow. | Ilość | Pow. | Ilość | Pow. |
| | 75 | 2567,05 | 99 | 3884,43 | 10 | 216,18 | 36 | 1290,76 | 220 | 7958,42 |
| Przeznaczone do remontu | 12 | 445 | 42 | 1517,92 | 1 | 24,94 | 4 | 108,90 | 58 | 2096,76 |
| Trwający remont na koszt własny | 4 | 214,14 | 12 | 833,57 | 0 | 0 | 3 | 153,60 | 19 | 1201,31 |
| W remoncie przez PGM Sp. z o.o. | 9 | 320,38 | 17 | 602,66 | 0 | 0 | 3 | 88,97 | 29 | 1012,01 |
| Do zasiedlenia | 11 | 494,65 | 13 | 461,32 | 0 | 0 | 5 | 233,05 | 29 | 1189,02 |
| Przeznaczone do sprzedaży | 2 | 71,09 | 2 | 46,98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 118,07 |
| Przeznaczone dla repatriantów | 2 | 113,46 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 113,46 |
| Wyłączone z użytkowania ze względu na: konieczność rozbioru, nieuregulowany stan prawny, stan techniczny i inne przyczyny | 35 | 908,33 | 13 | 453,98 | 9 | 191,24 | 21 | 706,24 | 80 | 2259,79 |

5. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemysł wynajmowane są na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów lub orzeczenia sądu - na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony w przypadku lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych. Realizacja zadań własnych wymaga

- od gminy racjonalnej gospodarki zasiedlonymi lokalami mieszkalnymi, ale także intensywnego pozyskiwania lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.
6. Gmina pozyskuje lokale do ponownego zasiedlenia, przede wszystkim, w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności. Podejmowane są także działania zmierzające do odzyskiwania lokali mieszkalnych po opuszczeniu ich przez najemców. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którym pozostały osoby, które nie wstąpiły po śmierci najemcy reguluje uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl oraz tymczasowych pomieszczeń.
 7. W związku z uregulowaniami prawnymi zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz w przywołanej wyżej uchwale stanowiącej prawo miejscowe, corocznie, na skutek wyprowadzenia się najemcy, eksmisji czy śmierci najemcy Gmina odzyskuje do ponownego zasiedlenia około 50 lokali mieszkalnych. W celu zwiększenia ich liczby, przewidywana jest intensyfikacja działań polegających na:
 - 1) zwiększeniu kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców, poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji, która może być podstawą do ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu,
 - 2) zwiększeniu aktywności w zakresie działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.
 8. W ramach nowych rozwiązań ustawowych popierających rozwój budownictwa mieszkaniowego Gmina w roku 2021 przystąpiła do utworzenia razem z Krajowym Zasobem Mieszkaniowym oraz innymi gminami: Gminą Medyka, Gminą Miejską Mielec, Gminą Miasta Sanok, Gminą Ustrzyki Dolne Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej prowadzonej w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Przemyślu. W ramach wspólnego przedsięwzięcia planowane jest powstanie w Przemyślu docelowo 284 lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wskazane przez Gminę Miejską Przemyśl. Ponadto, w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy planowana jest także budowa budynku mieszkalnego wielolokalowego na terenach stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemyśl przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Słowackiego II” pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
 9. Mimo podejmowanych działań, należy się spodziewać, że ze względu na dużą ilość wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację oraz zauważalne zwiększenie się ilości osób wymagających pomocy mieszkaniowej z przyczyn ekonomicznych liczba możliwych do pozyskania lokali, nie zabezpieczy w nadchodzących latach, wszystkich potrzeb gminy i nie pozwoli na pełną realizację zadań własnych tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Należy również zwrócić uwagę na fakt, że postępująca prywatyzacja mieszkań komunalnych powoduje systematyczne i stałe zmniejszanie zasobów mieszkaniowych Gminy i ogranicza w sposób znaczący liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Zbywanie gminnych lokali mieszkalnych uznaje się, co do zasady, za działanie właściwe i korzystne dla obu stron, ponieważ z jednej strony zwiększa dbałość nowych właścicieli o ich stan techniczny i estetyczny, pozwala na partycypację właścicieli w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości, z drugiej zaś zmniejsza ponoszone przez gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego. Jednocześnie prywatyzacja zasobu mieszkaniowego i powstawanie nowych wspólnot mieszkaniowych powoduje ze strony Gminy konieczność stałych wpłat na fundusz remontowy i eksploatacyjny, a tym samym zabezpieczenie tych kwot

w budżecie gminy. W związku z powyższym dalsza prywatyzacja lokali mieszkalnych powinna być kontynuowana jedynie w budynkach, w których już powstały wspólnoty mieszkaniowe. Natomiast w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Przemyśl nie należy prowadzić sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Przemyśl w latach 2023-2027 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela 3 Prognoza dot. wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Przemyśl w latach 2022-2027

| Lata | Prognozowana liczba lokali/w tym lokali socjalnych |
|------|--|
| 2022 | 2038/170 |
| 2023 | 2003/175 |
| 2024 | 1983/180 |
| 2025 | 1963/185 |
| 2026 | 1943/190 |
| 2027 | 1923/195 |

Rozdział 2

Prognoza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina zobowiązana jest do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, zapewniając lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. potrzeby mieszkaniowe Gminy obejmują zapewnienie lokali mieszkalnych w celu realizacji:
 - 1) 18 wniosków ujętych na listach mieszkaniowych,
 - 2) 163 wniosków oczekujących na ujęcie na liście mieszkaniowej,
 - 3) 2 wniosków na liście do remontu na koszt własny,
 - 4) 37 wniosków ujętych na projekcie listy mieszkaniowej
 - 5) 103 wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do najmu socjalnego lokalu,
 - 6) 88 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego, w takim przypadku Gmina zobowiązania jest do wskazania osobom eksmitowanym pomieszczenia tymczasowego.
2. W przypadku realizacji wyroków eksmisyjnych obowiązek zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Do czasu złożenia oferty najmu socjalnego lokalu, na wniosek właściciela lokalu, Gmina zobowiązana jest do wypłaty odszkodowania z tego tytułu. Z powyższych względów, w celu zmniejszenia wysokości wypłacanego odszkodowania, planowana jest realizacja jak największej liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego. Liczbę zrealizowanych wyroków eksmisyjnych w latach 2018 – 2022 oraz wysokość wypłaconego przez Gminę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4 Liczba zrealizowanych wyroków eksmisyjnych w latach 2018 – 2022 oraz wysokość odszkodowania wypłaconego przez Gminę w tym okresie z tytułu niedostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

| Rok | Liczba zrealizowanych wyroków eksmisyjnych | Łączna wysokość wypłaconego odszkodowania w zł |
|------|--|--|
| 2018 | 8 | 356 302,31 |
| 2019 | 3 | 416 826,58 |
| 2020 | 5 | 452 202,63 |
| 2021 | 30 | 369 013,11 |
| 2022 | 14 | 301 562,07 |

3. Biorąc pod uwagę aktualne potrzeby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Przemyśl oraz ilość odzyskiwanych corocznie lokali mieszkalnych w celu realizacji złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych w zakresie wskazania lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, w ciągu najbliższych lat konieczne będzie zwiększenie liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

1. Określenie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Przemyśl jest podstawą do planowania remontów bieżących i kapitalnych. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy ustalane są przede wszystkim w oparciu o systematycznie dokonywane przeglądy techniczne budynków zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także wykonane ekspertyzy, opinie, wizje lokalne nakazy oraz wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. Planowane do podjęcia w najbliższych latach działania remontowo – modernizacyjne będą miały na celu przede wszystkim eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i innych osób oraz utrzymanie właściwego stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego. W miarę posiadanych środków finansowych planowane jest sukcesywne podnoszenie obecnego standardu budynków i mieszkań. Prowadzone będą zarówno prace zabezpieczające, jak też remonty kapitalne i modernizacyjne mające na celu likwidację suchych ubikacji, wykonanie sanitariatów, a także w miarę możliwości zmianę sposobu ogrzewania z piecowego na centralne ogrzewanie sieci miejskiej lub gazowe.
3. Poprzez systematyczne prowadzenie prac remontowych planuje się stałą poprawę ogólnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl. Ponadto, Gmina podejmie działania zmierzające do remontu wolnych lokali mieszkalnych z wykorzystaniem bezzwrotnego dofinansowania z Funduszu Dopłat. Działania takie pozwolą z jednej strony na poprawę stanu technicznego zasobu jak również na zwiększenie liczby lokali mieszkalnych, które będą mogły zostać udostępnione do najmu.
4. Planowane są także działania zmierzające do poprawy stanu technicznego nieruchomości pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy. W tym celu niezbędne jest zapewnienie środków finansowych w budżecie Gminy. Informację w zakresie stanu technicznego oraz stopnia zużycia budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5 Stan techniczny oraz określenie stopnia zużycia budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl według struktury własności.

| Stan techniczny budynku | Stopień zużycia | Ilość budynków | | | |
|-------------------------|-----------------|---|--|--|---|
| | | Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy | Budynki stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych | Budynki stanowiące własność osób fizycznych w posiadaniu Gminy | Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy |
| Bardzo dobry | 0-10% | - | - | - | - |
| Dobry | 10%-20% | 5 | 7 | - | 49 |
| Średni | 20%-70% | 43 | 8 | 18 | 239 |
| Zły | 70%-100% | 41 | - | 26 | 6 |
| Razem | | 89 | 15 | 44 | 294 |

- Remonty dotyczące części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych realizowane są zgodnie z podjętymi uchwałami przez właścicieli lokali, ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych, środków pochodzących z kredytów bankowych lub różnego rodzaju form dofinansowania. Gmina Miejska Przemyśl uczestniczy w ww. kosztach poprzez dokonywanie wpłat na fundusze remontowe i eksploatacyjne.
- Zgodnie z umową o administrowanie i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy zawartą pomiędzy Gminą Miejską Przemyśl a Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, należności z tytułu czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe stanowią dochód Gminy i ujęte są w budżecie miasta. Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, remonty lokali oraz wpłaty na wydzielone fundusze remontowe i eksploatacyjne wspólnot mieszkaniowych od roku 2023 zaplanowane są w budżecie miasta.
- Wpływy czynszowe nie są wystarczające na pokrycie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i potrzebami remontowymi, dlatego polityka czynszowa miasta powinna w kolejnych latach uwzględniać m.in. dostosowywanie stawek czynszu do wysokości niezbędnych nakładów na utrzymanie zasobów uwzględniając przy tym sytuację materialną najemców.
- Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę corocznie plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie miasta w danym roku.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

- Sprzedaż lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ma na celu jego prywatyzację oraz poprawę efektywności gospodarowania tym zasobem. Podstawowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje uchwała Rady

Miejskiej w Przemysłu określająca zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła.

2. Zbywanie lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia lokali. Wolne lokale mieszkalne, które ze względu na stan techniczny wymagają bardzo kosztownego remontu mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.
3. W latach 2012 – 2022 r. sprzedanych zostało łącznie 656 lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Przemysł tworzyło 2038 lokali mieszkalnych, w tym 1106 lokali znajdowało się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Przemysł, będących w samoistnym posiadaniu Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych na dzień 31 grudnia 2022 r. pozostawało jedynie 932 lokale mieszkalne.
4. Z uwagi na potrzeby mieszkaniowe Gminy wynikające z analizy potrzeb zawartej w rozdziale 2 niniejszego programu sprzedaż lokali mieszkalnych należy prowadzić jedynie w budynkach, w których już obecnie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Natomiast należy ograniczyć sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Przemysł. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2022 przedstawia tabela nr 6, natomiast planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela 6 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2022.

| Rok | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych | 86 | 134 | 83 | 23 | 75 | 61 | 44 | 38 | 37 | 35 | 40 |

Tabela 7 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

| Rok | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali mieszkalnych planowanych do sprzedaży | 35 | 20 | 20 | 20 | 20 |

5. Liczba sprzedawanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Szczegółowe zasady polityki czynszowej Gminy Miejskiej Przemysł ustalone zostały uchwałą Nr 53/2002 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 29 kwietnia 2002 roku

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2002 r. Nr 32, poz. 607) .

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl ustalane są przez Prezydenta Miasta Przemyśla w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem zasad określonych w powołanej powyżej uchwale.
3. Miesięczna stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowi iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu. Wysokość wskaźników powodujących podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr 53/2002 Rady Miejskiej w Przemyślu – Tabela oczynszowania mieszkań.
4. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu za dany lokal ustalonego zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu najmu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl.
5. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl dopuszcza się możliwość stosowania obniżki czynszu po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - 1) najemca złoży stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,
 - 2) dochody członków gospodarstwa domowego nie przekroczą progów dochodowych uprawniających do obniżki czynszu określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane w tym zakresie zmiany.

1. Zarządzanie i administrowanie lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl wykonywane jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, na podstawie umowy zawartej w dniu 1 stycznia 1998 roku pomiędzy tą Spółką a Gminą Miejską Przemyśl.
2. W umowie o administrowanie zawarty został szczegółowy zakres, sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonych zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym zakres uprawnień i obowiązków Spółki.
3. W ramach powierzonych zadań Spółka realizuje zadania Gminy obejmujące w szczególności:
 - 1) naliczanie i pobieranie czynszów od najemców lokali, dzierżawców lokali i budynków, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłat za pobór wody, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci i innych związanych z najmem i dzierżawą lokali,

- 2) utrzymanie czystości i porządku na zarządzanych nieruchomościach oraz w pomieszczeniach budynków służących do wspólnego użytku,
- 3) zawieranie w imieniu Gminy umów niezbędnych do wykonania bieżącego zarządu nieruchomościami,
- 4) prowadzenie remontów lokali i budynków oraz innych robót budowlanych, konserwacji pomieszczeń budynków i urządzeń oraz usuwanie awarii,
- 5) prowadzenie windykacji należności Gminy wynikających z zawartych umów najmu oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 6) współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Przemyśl posiada udziały oraz reprezentowanie Gminy, na podstawie odrębnych pełnomocnictw w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Przemyśl w latach 2023-2027 będą środki finansowe zabezpieczone corocznie na ten cel w budżecie miasta Przemyśla.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki zewnętrzne, w tym pochodzące z budżetu państwa, fundusze unijne, kredyty oraz inne źródła finansowania.
3. W celu realizacji zadań związanych z utrzymaniem lokali i budynków mieszkalnych w odpowiednim stanie technicznym wskazana jest sukcesywna regulacja wysokości stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Przemyśl.

Rozdział 8

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

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się koszty: bieżącej eksploatacji, utrzymania czystości, opłat za media, wynagrodzenia zarządcy, remontów oraz koszty inwestycyjne. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym koszty remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8 Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach

| Lata realizacji | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Remonty budynków i lokali | 1 496 255 | 910 000 | 1 092 000 | 1 310 000 | 1 572 000 | 1 886 000 |
| Wynagrodzenie zarządcy | 2 560 563 | 2 281 000 | 2 395 000 | 2 515 000 | 2 641 000 | 2 773 000 |
| Koszty eksploatacji bieżącej budynków z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych | 722 913 | 1 224 000 | 1 346 000 | 1 481 000 | 1 629 000 | 1 792 000 |
| Remonty bieżące i konserwacja budynków i lokali mieszkalnych | 631 785 | 840 000 | 924 000 | 1 016 000 | 1 118 000 | 1 230 000 |
| Wpłaty na fundusz eksploatacyjny i wynagrodzenie zarządcy wspólnot mieszkaniowych | 1 168 009 | 1 388 000 | 1 527 000 | 1 680 000 | 1 848 000 | 2 321 000 |
| Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych | 1 814 145 | 1 917 000 | 2 109 000 | 2 320 000 | 2 552 000 | 2 807 000 |
| Razem | 8 393 670 | 8 560 000 | 9 393 000 | 11 360 000 | 10 360 000 | 12 809 000 |

Rozdział 9


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

1. W ramach realizowanej przez Gminę Miejską Przemyśl polityki mieszkaniowej w celu optymalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego prowadzone będą zamiany lokali mieszkalnych zgodnie z uchwałą określającą zasady wynajmowania lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl.
2. Zamiany mogą być realizowane ze względu na sytuację materialną lub zdrowotną najemcy w szczególności na lokal o mniejszej powierzchni lub lokal położony na niższej kondygnacji. Dopuszcza się zamiany z urzędu, na wniosek najemcy oraz zamiany dobrowolne pomiędzy najemcami. Ponadto, w celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się zamiany na lokal równorzędny czy też lokal o większej powierzchni pod warunkiem, że najemca wykona remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt i przekaże do dyspozycji Gminy lokal dotychczas zajmowany w stanie zdatnym do ponownego zasiedlenia.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Przemyśl prowadzona będzie w budynkach, w których już funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe w celu sukcesywnego wychodzenia ze wspólnot, w szczególności ze wspólnot, w których Gmina posiada ostatnie dwa lokale mieszkalne. W tym celu Gmina może korzystać z uprawnień określonych w art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z prawa złożenia najemcy, któremu przysługuje

pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego oferty nabycia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty przez najemcę wypowiedzenie umowy najmu z jednoczesnym zaoferowaniem najemcy innego lokalu spełniającego kryteria lokalu zamiennego.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun


02.06.2013

ZASTĘPCA PREZYDENTA

13


mgr Bogusław Świeży
02.06.2013