

„Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Przytuły na lata 2021-2026”**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym, zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę, tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców, a przede wszystkim tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych aby otworzyć szanse tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 2. 1. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

2. Na zasób mieszkaniowy Gminy Przytuły objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

Gmina Przytuły dysponuje 10 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 564,70 m²

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Przytuły

L.p	Lokalizacja budynku-adres	Liczba lokali	Powierzchnia m ²	Stan techniczny	Wypożyczenie
1.	Wagi 15	4	208	średni	w wodę, kanalizację sanitarną i co
2.	ul. Lipowa 28, 18-423 Przytuły	6	356,70	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co

3. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się 5 mieszkań w budynkach komunalnych, przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1 mieszkanie w Szkole Podstawowej w Wagach
- 4 mieszkania w Szkole Podstawowej w Przytułach

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2021-2026 zawarta jest w tabeli nr 2

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2021-2026

Rok	Zasób mieszkaniowy	
	lokal mieszkalny	
	ilość lokali w szt.	powierzchnia użytkowa w m ²
2021	10	564,70
2022	10	564,70
2023	10	564,70
2024	10	564,70

2025	10	564,70
2026	10	564,70

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytuły na lata 2021 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 4. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Przytuły.

§ 5. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Przytuły.

§ 6. Zakres planowanych prac w latach 2021-2026 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zakres planowanych prac w latach 2021-2026

LP	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny	Planowane remonty w latach 2021-2026	Planowane terminy remontów
1.	Wagi 15	4 mieszkania, pow. 208 m ²	średni	brak	2021 r.
				wymiana okien	2022 r.
				remont dachu	2025 r.
				termomodernizacja	2026 r.
2.	Lipowa 28, 18-423 Przytuły	6 mieszkań, pow. 356,70 m ²	dobry	wymiana CO i źródła ciepła	2023 r.
				termomodernizacja	2024 r.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

§ 7. Gmina Przytuły w latach 2021-2026 nie planuje zbycia lokali mieszkaniowych, ewentualna sprzedaż lokali, które okażą się zbędne do celów prawidłowego gospodarowania zasobami lokalowymi Gminy odbędzie się zgodnie z zasadami zawartymi w Uchwale Rady Gminy Przytuły nr XXIX/99/09 z dnia 17 listopada 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz.U Woj. Podl. Nr 229, poz. 2738).

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, określoną poniżej:

1. Czynsz w mieszkaniowym zasobie Gminy obejmuje: eksploatację i utrzymanie technicznego budynku, do ponoszenia których zobowiązany jest Wynajmujący.

2. Opłaty niezależne od Wynajmującego będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio wytwórcy mediów lub dostawcę usług, chyba że umowy stanowią inaczej.

3. Opłaty za media i usługi dostarczone przez Wynajmującego ustala się w oparciu o kalkulacje rzeczywistych kosztów.

4. Czynsz najmu będzie podwyższony nie częściej niż jeden raz w roku.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

Tabela nr 4. Czynniki wpływające na podwyższenie i obniżenie stawki czynszu

Lp.	Czynniki	podwyższenie	obniżenie
1	Lokal w budynku w miejscowości gminnej	5%	
2	Lokal wyposażony w kanalizację i wodę	10%	
3	Lokal wyposażony w łazienkę i WC	10%	
4	Lokal wyposażony w co	10%	
5	Lokal bez wody i kanalizacji		10%
6	Lokal bez łazienki i wc		10%
7	Lokal bez co		10%
8	Lokal położony poza miejscowością gminną		5%

Rozdział 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

§ 9. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy

1. Zarządzając zasobem Wójt dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego,
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń z wynajmowanych lokalach,
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Nie przewiduje się dokonywania zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 10. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych w razie wystąpienia ważnych potrzeb związanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 11.1. W latach 2021 -2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

Tabela nr 5. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych

L.p.	Rodzaje wydatków	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2	2	2	2	2	2
2.	Koszty remontów	2	2	2	2	2	2
3.	Koszty modernizacji	0	20	100	60	10	20
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

2. W latach 2021-2026 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:

- 1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych,
- 2) nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 3) nie przewiduje się dokonywania zmian lokali .

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przytuły

Andrzej Ciszewski