



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 28 czerwca 2023 r.

Poz. 3270

UCHWAŁA NR 87/2023 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 19 czerwca 2023 r.

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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Robert Bal

Załącznik do uchwały Nr 87/2023

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia 19 czerwca 2023 r.

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

Załącznik do uchwały Nr 87/2023

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia 19 czerwca 2023 r.

**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.

Ileć 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 Przemysł 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 Przemysł 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 Przemysł tworzy 2038 lokali mieszkalnych o powierzchni 91 794,49 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 Przemyśl 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 najwięcej lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajduje się w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Miejskiej Przemyśl, 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 Przemyśl.

PUSTOSTANY lokal mieszkalny 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 rozbiórki, 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 Przemyśl 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.

- Gmina zobowiązana jest do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, zapewniając lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz zaspokajając 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:
 - 18 wniosków ujętych na listach mieszkaniowych,
 - 163 wniosków oczekujących na ujęcie na liście mieszkaniowej,
 - 2 wniosków na liście do remontu na koszt własny,
 - 37 wniosków ujętych na projekcie listy mieszkaniowej
 - 103 wyroków eksmisyjnych z orzeczoną prawem do najmu socjalnego lokalu,
 - 88 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego, w takim przypadku Gmina zobowiązana jest do wskazania osobom eksmitowanym pomieszczenia tymczasowego.
- 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 Dopląt. 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 Przemyślu określająca zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemyśl i Miasta Przemyśla.

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 Przemyśl tworzyło 2038 lokali mieszkalnych, w tym 1106 lokali znajdowało się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Przemyśl, będących w samodzielnym 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 Przemyśl. 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 Przemyśl ustalone zostały uchwałą Nr 53/2002 Rady Miejskiej w Przemyślu 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 przekaze 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.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

Robert Bal