

**UCHWAŁA NR XXVIII/222/16  
RADY MIASTA PRZEWORSKA**

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Przeworsk na lata 2016 - 2023.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami).

**Rada Miasta Przeworska**

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Przeworsk na lata 2016-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przeworska.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Przeworska

**Tomasz Kojder**

**Załącznik do  
Uchwały Nr XXVIII/222/16  
Rady Miasta Przeworska  
z dnia 25 sierpnia 2016r.**

**Wieloletni  
program gospodarowania  
mieszkańcym zasobem  
Gminy Miejskiej Przeworsk  
na lata 2016 – 2023**

## *Spis treści*

<b>Wstęp</b> .....	<b>3</b>
<b>Rozdział 1.</b> WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.....	<b>4-7</b>
<b>Rozdział 2.</b> STAN TECHNICZNY KONSTRUKCJI I BUDYNKÓW.....	<b>8</b>
<b>Rozdział 3.</b> PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2016-2023.....	<b>9-10</b>
<b>Rozdział 4.</b> ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.....	<b>11-12</b>
<b>Rozdział 5.</b> PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI .....	<b>13</b>
<b>Rozdział 6.</b> ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.....	<b>14-15</b>
<b>Rozdział 7.</b> SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBY GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE.....	<b>16</b>
<b>Rozdział 8.</b> WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY.....	<b>17</b>
<b>Rozdział 9.</b> ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.....	<b>18</b>
<b>Rozdział 10.</b> OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ PRZEWORSK.....	<b>19</b>

## WSTĘP

*„Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli do uzyskania własnego mieszkania”.*

(art. 75 Konstytucji RP)

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty jest zadaniem własnym gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminę obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim. Pozwala to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa poprzez dokonywanie remontów w obiektach już istniejących, jak również pozyskiwanie nowej substancji mieszkaniowej. Posiadanie gminnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

## Rozdział I.

### **WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE GMINY MIEJSKIEJ PRZEWORSK.**

#### **I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Przeworsk.**

**1.1** Zasoby Gminy Miejskiej Przeworsk obejmują 27 budynków mieszkalno - użytkowych, 2 budynki użytkowe i 4 garaże.

**1.2** Gmina Miejska jest wyłącznym właścicielem 13 budynków mieszkalno – użytkowych, w których znajduje się 44 lokali mieszkalnych i 37 lokali socjalnych.

**1.3** Gmina Miejska jest członkiem Wspólnot Mieszkaniowych i współwłaścicielem 14 budynków, w których znajduje się 349 lokali mieszkalnych, z czego 270 lokali stanowi własność prywatną osób fizycznych a 79 lokali własność Gminy, w tym 7 lokali socjalnych.

Ogółem zasoby Gminy Miejskiej Przeworsk obejmują 160 lokali mieszkalnych, w tym 44 lokali socjalnych, 26 lokali użytkowych i 4 garaże.

**1.4.** Wiek zarządzanych nieruchomości mieszkalnych

Budynki wybudowane do roku 1960	14
Budynki wybudowane w latach 1961-1970	5
Budynki wybudowane w latach 1971-1980	6
Budynki wybudowane po roku 1981	2

Jak wynika z powyższego zestawienia zdecydowana większość nieruchomości została wzniesiona przed rokiem 1960. Są to budynki, o zróżnicowanej konstrukcji, ściany murowane, klatki schodowe betonowe, sporadycznie drewniane. Dachy drewniane kryte dachówką ceramiczną, blachą lub eternitem. Są to budynki, których stan techniczny wymaga remontów kapitałnych. Budynki wybudowane po roku 1960 są w zadawalającym stanie technicznym, mają dobre wyposażenie techniczne i podobny standard mieszkań.

#### **1.5.Zaopatrzenie w media**

##### **1.5.1.Instalacje elektryczne.**

Budynki w 100% posiadają instalacje elektryczne, jednak w przeważającej części wymagany jest ich remont polegający na wymianie przewodów oraz zabezpieczeń. Dotychczas prace te wykonano w 18 budynkach.

##### **1.5.2.Instalacja gazowa.**

Instalację gazową posiada 16 budynków tj. około 59% budynków mieszkalno - użytkowych. Przeważnie instalacji brak jest w budynkach najstarszych, małych jedno lub kilku rodzinnych, o czym świadczy fakt, że na ogólną liczbę mieszkań, instalacje gazowe posiada 308 mieszkań tj. około 72%.

##### **1.5.3.Instalacja wodno-kanalizacyjna**

Na ogólną liczbę 27 budynków będących zarówno własnością Gminy Miejskiej jak i wspólnot, w których współdziałal we własności posiada Gmina Miejska tylko 2 budynki wybudowane przed 1900 rokiem nie posiadają instalacji kanalizacyjnej.

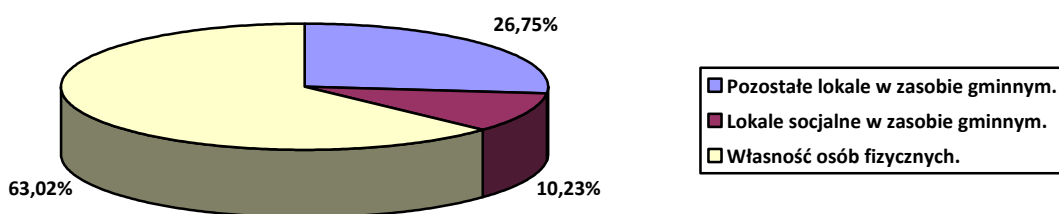
#### 1.5.4. Instalacja c.o. i c.w.

W instalację c.o. wyposażonych jest 11 budynków zasilanych w energię ciepłą z lokalnych kotłowni lub podłączone do sieci osiedlowej. W centralną ciepłą wodę wyposażony jest tylko 1 budynek z osiedlowej sieci ciepłej. W 13 budynkach ciepła woda uzyskiwana jest z gazowych przepływowych podgrzewaczy wody.

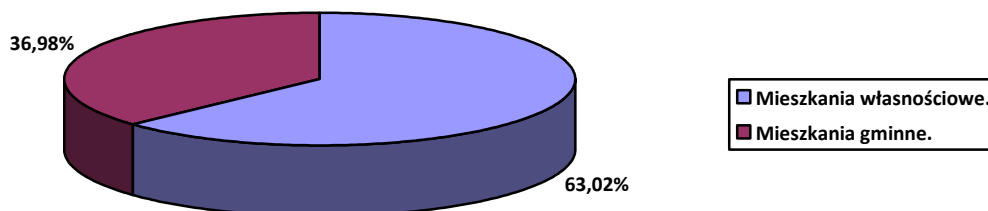
### ZASOBY MIESZKALNE GMINY MIEJSKIEJ PRZEWORSK

Lp.	Położenie budynku	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań stanowiących własność osób fizycznych	Liczba mieszkań stanowiących własność Gminy Miejskiej	W tym liczba lokali socjalnych
1.	Armii Krajowej	9	-	9	-
2.	Dynowska 22	1	-	1	-
3.	Jagiellońska 3	60	45	15	-
4.	Kasztanowa 1 A	10	-	10	7
5.	Kasztanowa 1 B	8	-	8	4
6.	Kazimierzowska 2	21	17	4	2
7.	Kazimierzowska 10	16	11	5	-
8.	Kazimierzowska 12	7	4	3	-
9.	Kościelna 2	8	4	4	-
10.	Ks. Prałata Adama Ablewicza	3	-	3	-
11.	Krakowska 21	12	-	12	7
12.	Lwowska 19	5	-	5	2
13.	Marii Curie-Skłodowskiej 1	2	-	2	1
14.	Marii Curie-Skłodowskiej 4	20	-	20	10
15.	Marii Konopnickiej 2	1	-	1	1
16.	Marii Konopnickiej 17	75	58	17	-
17.	Marii Konopnickiej 19	45	42	3	-
18.	Marszałka Józefa Piłsudskiego 9	19	14	5	-
19.	Misiągiewicza 20	30	21	9	-
20.	Park 3	1	-	1	-
21.	Park 8	1	-	1	-
22.	pl. Adama Mickiewicza 1	11	9	2	-
23.	pl. Adama Mickiewicza 4	22	20	2	-
24.	Rynek 2	8	2	6	5
25.	Rynek 5	7	-	7	4
26.	Rynek 20	26	24	2	-
27.	Słowackiego 36	2	-	2	1
	<b>Razem</b>	<b>430</b>	<b>271</b>	<b>159</b>	<b>44</b>

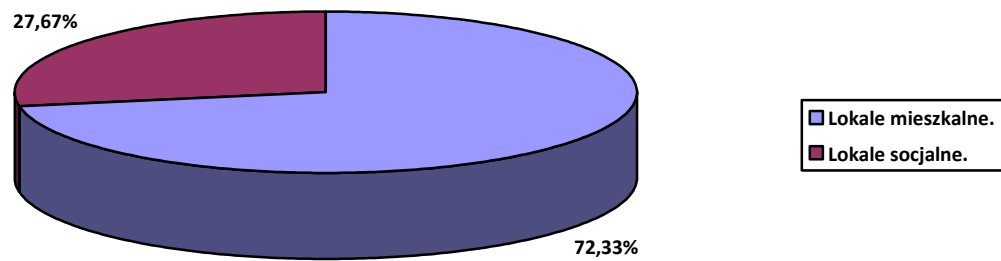
## Procentowy udział lokali mieszkalnych i pomieszczeń socjalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przeworsk w ogólnej liczbie lokali



## Procentowy udział własności poszczególnych lokali w całości zasobu



## Procentowy udział lokali socjalnych w zasobach Gminy Miejskiej Przeworsk





## **Rozdział 2.**

### ***STAN TECHNICZNY KONSTRUKCJI I BUDYNKÓW***

**2.1.** Budynki wybudowane do roku 1960 stanowią przewagę naszych zasobów (14 nieruchomości). Ze względu na wiek (często ponad 100 lat) w wielu przypadkach występują liczne pęknięcia, zarysowania, a także deformacje geometryczne oraz poważne uszkodzenia struktur materiałowych za sprawą zagrzybień i krystalizacji soli.

Budynki wymagają remontów w zakresie:

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej
- remontu więźby dachowej
- remontu lub wymiany pokryć dachowych
- wymiany instalacji technicznych, w jakie są wyposażone

**2.2.** Budynki wybudowane w latach sześćdziesiątych (5 nieruchomości), znajdują się w dobrym stanie technicznym, wymagają jednak remontów w zakresie:

- ocieplenia stropodachów
- wymiany stolarki okiennej i zewnętrznej
- wymiany pokryć dachowych
- wymiany niektórych instalacji technicznych
- naprawy lub wykonanie izolacji przeciw wilgociowej

**2.3.** Budynki oddane do użytku po 1970 r. (8 nieruchomości) znajdują się w dobrym stanie technicznym, co nie oznacza, że nie wymagają nakładów finansowych w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym.

#### **2.4. Baraki**

W zasobach Gminy Miejskiej Przeworsk znajdują się 2 budynki, baraki typu „Skopje” usytuowane przy ul Kasztanowej 1A i B. Konstrukcja ścian i sufitów: ściany ryglowe drewniane z rdzeniem z wełny mineralnej obite na zewnątrz płytami azbestowymi i płytą pilśniową twardą, a od wewnątrz płytami kartonowo-gipsowymi. Eksploatacja wymienionych zasobów pochłania ogromne środki finansowe związane przykładowo z usuwaniem awarii czy remontami instalacji elektrycznej.

W roku 2012 zostało wymienione pokrycie dachów z papy na blachę trapezową powlekaną.

#### **2.5. Elewacje**

Remonty elewacji są niezbędne nie tylko ze względów estetycznych, ale również ze względów bezpieczeństwa (spadające fragmenty tynków ścian, balkonów, gzymsów i ozdób architektonicznych stanowią poważne niebezpieczeństwo dla przechodniów na chodnikach), a także poprawy izolacji ścian. Przy okazji odnowienia elewacji, dokonuje się ocieplenia ścian

zewnątrznych tych obiektów, na które wyraża zgodę Wojewódzki Konserwator Zabytków. Z uwagi na duży koszt tych prac (opracowanie dokumentacji, uzgodnienia z Konserwatorem zabytków - obiekty wpisane w rejestr zabytków oraz znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej) roboty te muszą być rozciągnięte w czasie. W przeważającej części nieruchomości prace elewacyjne zostały wykonane. Do odnowienia elewacji pozostało 3 budynki, które jednak wymagają znacznych nakładów finansowych, ponieważ są to budynki najstarsze i podlegające ochronie konserwatorskiej.

## **2.6 Zabudowa gospodarcza**

W ostatnich latach obiekty zabudowy gospodarczej sukcesywnie ulegają likwidacji. Dotyczy to głównie blaszanych garaży, drewnianych dobudówek. Część z nich również poddawana jest naprawom i remontom (osłony śmietnikowe i garaże metalowe).

### Rozdział 3.

#### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2016-2023**

##### **3.1. Stan techniczny mieszkań w zasobach komunalnych oraz wspólnotach gdzie współwłaścicielem jest Gmina Miejska Przeworsk – perspektywy poprawy.**

Przeworsk jest małym miastem liczącym około 16 tys. mieszkańców. Przy ustalaniu wysokości czynszu dzielony jest na dwie strefy tj. centrum i peryferie miasta. Granica podziału stref została określona w załączniku do wcześniejszych uchwał w sprawie podwyżek czynszu. Całością zasobów komunalnych, których właścicielem jest Gmina Miejska Przeworsk, jak również zasobami Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada współdział we własności, zarządza Przeworskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Właścicielem spółki, który posiada 100% udziałów jest Gmina Miejska Przeworsk.

Stan techniczny budynków wspólnot jest dobry i od pewnego czasu ulega dalszej poprawie, chociażby poprzez modernizację instalacji c.o., wod - kan, docieplenie stropodachów oraz wymianę pokryć dachowych, systematyczną termo-modernizację elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. W gorszym stanie technicznym znajdują się budynki, których właścicielem jest Gmina Miejska. Budynki te wymagają kapitalnych remontów, z czym wiąże się znaczne nakłady finansowe. Ogólna sytuacja gospodarcza w małych miastach jest trudna, zakłady przemysłowe do niedawna funkcjonujące albo upadły albo mają złą kondycję finansową. Powoduje to zmniejszenie wpływów do kasy miejskiej. Bezpośrednio z tą sytuacją wiąże się znaczne bezrobocie, zubożenie społeczeństwa, a co za tym idzie rosnące zaległości czynszowe zarówno Gmina Miejska Przeworsk, jako Właściciel oraz Zarządca dysponują znikomymi w stosunku do potrzeb środkami na remonty

<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj lokali</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup></b>
1.	<i>Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej</i>	349	15302,16
	<i>W tym będące własnością Gminy Miejskiej</i>	79	3462,16
2.	<i>Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych</i>	81	3025,80

W obecnej sytuacji podstawową możliwością zwiększenia ilości lokali socjalnych jest przekwalifikowanie zwalnianych lokali mieszkalnych na lokale socjalne w budynkach istniejących o najniższym standardzie i najniższych czynszach oraz pozyskanie obiektów od innych podmiotów w celu zaadaptowania ich na cele mieszkalne.

<b>L. p.</b>	<b>Charakter budynku</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>1.</b>	Ilość mieszkań zwalnianych, które mogą być przekwalifikowane na socjalne	4	2	2	2	2	1	1	1
<b>2.</b>	Lokale o charakterze socjalnym (plan)	-	-	15	-	-	-	-	10

## **Rozdział 4.**

### ***ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.***

#### ***4.1 Termorenowacja budynków.***

Termomodernizacja jest jednym z najważniejszych zadań, których wykonanie pozwala znacznie zmniejszyć koszty ogrzewania budynku, jednocześnie poprawia jego stan techniczny i estetykę.

Termomodernizacja obejmuje:

- ocieplenie ścian i stropów
- wymianę stolarki okiennej
- przebudowę i modernizację instalacji c.o.

##### ***4.1.1. Ocieplenie ścian i stropów.***

Prace związane z dociepleniem ścian i stropów na przestrzeni ostatnich lat zostały w większości zakończone. Do zakończenia realizacji pozostały 4 mniejsze budynki.

##### ***4.1.2. Wymiana stolarki.***

Wymiana stolarki prowadzona jest od kilku lat. Nie odbywa się kompleksowo w całych budynkach, tylko pojedynczo tzn. tam gdzie okna lub drzwi są w złym stanie technicznym. Wymianę stolarki okiennej wykonano w 80 %.

##### ***4.1.3. Regulacja instalacji c.o.***

Zmodernizowane zostały kotłownie poprzez montaż automatycznej regulacji pogodowej, a także wybudowane zostały nowe kotłownie. Przeprowadzono też modernizację i opomiarowanie węzłów cieplnych. We wszystkich budynkach posiadających instalację c.o. zostały zamontowane zawory termostaticzne oraz usprawniono regulację przepływu ciepła w instalacji.

#### ***4.2. Instalacje elektryczne.***

W roku 2007 rozpoczęto modernizację instalacji elektrycznych w budynkach poprzez wymianę zabezpieczeń, tablic licznikowych, pionów elektrycznych na klatkach schodowych. Prace te wykonano w 15 budynkach.

#### ***4.3. Instalacja wod – kan.***

Rozpoczęto sukcesywną wymianę inst. wod-kan. Prace te wykonano w 3 budynkach.

#### ***4.4. Ogrzewanie mieszkań.***

Znaczna część zasobów posiada instalację c.o. Jednak wiele budynków ogrzewanych jest za sprawą pieców kaflowych na węgiel w związku, z czym konieczne jest podjęcie kroków do minimalizacji tego typu źródeł ciepła.

#### ***4.5. Instalacje gazowe.***

Instalacje gazowe są corocznie sprawdzane przez uprawnionych pracowników.

#### ***4.6. Dachy.***

Dachy wymagają stałych remontów oraz całkowitej wymiany pokryć dachowych. Wymianę pokryć dachowych rozpoczęto w 2006 roku. W chwili obecnej na koniec roku 2015 - 14 budynków ma nowe pokrycia dachowe z papy termozgrzewalnej lub blachy.

#### 4.7. Elewacje.

Wykonanie remontów elewacji jest niezbędne nie tylko z uwagi na poprawę estetyki, ale również ze względów bezpieczeństwa (odpadające tynki, fragmenty gzymsów i balkonów). Remonty elewacji należy wykonywać z jednoczesną poprawą izolacyjności przegród (ocieplenia). Generalnie, wszystkie budynki wymagały remontów elewacji. Prace te zostały rozpoczęte w roku 2002. W okresie kilku ostatnich lat na większości budynków wykonano nowe elewacje wraz z dociepleniem. Do wykonania pozostały 3 elewacje, na starych budynkach, tam gdzie docieplenie ścian nie może lub nie będzie wykonywane.

#### *Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych Gminy Miejskiej Przeworsk na lata 2016 - 2023 (wartości podano w tys. zł)*

L.p	Rodzaj robót	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Murarsko – tynkarskie	7	7	8	8	8	9	9	9
2.	Dekarsko-blacharskie	19	47	14	14	15	20	22	20
3.	Stolarka	10	12	12	14	12	10	8	8
4.	Malarsko-elewacyjne	40	10	60	40	44	22	25	30
5.	Instalacje gazowe	5	5	6	7	7	10	12	10
6.	Instalacje c.o. i c.w.	7	7	5	5	6	8	7	11
7.	Instalacje wod-kan.	12	10	12	10	10	20	20	18
8.	Instalacje elektryczne	5	7	7	8	7	9	7	7
9.	Kominiarskie	5	7	3	3	3	4	3	3
10.	Modernizacje i remonty	20	20	40	40	60	70	79	84
11.	Roboty różne-awarie i rozbiórki	7	8	8	8	7	5	4	3
12.	Dokumentacje i ekspertyzy	8	7	8	8	8	7	7	7
	<b>Razem</b>	<b>145</b>	<b>137</b>	<b>183</b>	<b>165</b>	<b>187</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>210</b>

Wpływy z czynszów nie pozwalają na finansowanie bardzo kosztownych prac remontowych z uwagi na niską stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Obecnie średnia wysokość czynszu wynosi bowiem zaledwie 1,07 % wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych, co jest wskaźnikiem bardzo niskim. Częściowo koszt remontów bieżących dofinansowany zostanie z wpływów z lokali użytkowych zarządzanych przez Przeworskie TBS w zakresie określonym treścią umowy nr 1/III/PTBS/99 z dnia 10.03.1999 r. Będą to jednak środki niewystarczające a zatem konieczne będzie finansowanie remontów z budżetu Gminy. Wartość środków finansowych i zakres prac remontowych każdorazowo będzie ustalane przy konstrukcji budżetu Gminy na dany rok.

## **Rozdział 5.**

### ***PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI***

Sprzedaż lokali komunalnych realizowana jest w oparciu o dogodne warunki wykupu, jakie określone zostały w uchwale Rady Miasta Przeworska NR IV/16/14 z dnia 29 grudnia 2014 r.

Dotychczasowy najemca może decydować się na jedną z proponowanych form nabycia na własność najmowanego lokalu:

- forma zakupu za gotówkę z bonifikatą 65%
- forma ratalna - spłata jednoroczna 60%
- forma ratalna - spłata trzyletnia 55%
- forma ratalna - spłata pięcioletnia 50%.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2015 kształtowała się na poziomie 3 lokali rocznie. Wpływ na tempo sprzedaży lokali ma ogólna sytuacja gospodarcza w Gminie Miejskiej Przeworsk.

W związku z powyższym na lata 2016-2023 przyjmuje się sprzedaż na poziomie:

- |          |   |        |
|----------|---|--------|
| - 2016r. | - | 3 szt. |
| - 2017r. | - | 3 szt. |
| - 2018r. | - | 2 szt. |
| - 2019r. | - | 2 szt. |
| - 2020r. | - | 2 szt. |
| - 2021r. | - | 2 szt. |
| - 2022r. | - | 1 szt. |
| - 2023r. | - | 1 szt. |

## Rozdział 6.

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ OBNIŻKI CZYNSZU Z TYTUŁU NIEDOSTATKU

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Przeworska w oparciu o zasady określone w niniejszy programie, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Zmiana stawek następować będzie raz w roku.
3. Planuje się coroczny wzrost stawek czynszu maksymalnie o 3 % powyżej wskaźnika inflacji według GUS za rok ubiegły
4. Wg stanu na 31.12.2015 r. stawka bazowa czynszu wynosi 2,56zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. W stosunku do stawki bazowej czynszu ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

#### 5.1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne	Baza %	Strefa w mieście		Stan techniczny budynku %	Kondygnacja %
			Miejska	Peryferia		
1.	Mieszkania z łazienką i oddzielnym WC	+20 %	0%	-5%	Lokale w budynkach posiadających decyzje o rozbiórce - 20 %	Parter - 5%
2.	Mieszkania z łazienką	+ 15 %			Lokale w budynkach ujętych do planu remontu kapitalnego - 10 %	I piętro wszystkie mieszkania bez względu na wysokości + 5 %
3.	Mieszkania z c. o	+ 10 %			Lokale z orzeczeniem o zagrożeniu życia lub złym stanem technicznym potwierdzonym przez właściwy organ nadzoru budowlanego - 10 %	II i III piętro 0%
4.	Mieszkania z gazem przewodowym	+ 10 %				IV ( ostatnie) piętro - 5%
5.	Mieszkania bez urządzeń wod- kan - z WC zewnętrznym	- 20 %				Budynki parterowe 0%
6.	Mieszkania ze wspólnymi sanitariatami	- 10 %				



**5.2** W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki, łączna obniżka nie może przekraczać 50% stawki bazowej.

**5.3** Miasto Przeworsk zostało podzielone na II strefy.

**Strefa I:** Wojska Polskiego, Tatarska, Koczocika, Zielona, Jasna, Gimnazjalna, Lwowska, Orląt Lwowskich, płk. Tadeusza Rolskiego, Pszenna, Polna, Misiągiewicza, 11 Listopada, Okopowa, Ignacego Krasickiego, Głęboka, Dworcowa, Dynowska, Lubomirskich, Marii Curie-Skłodowskiej, Tysiąclecia, Pod Parkiem, Marii Konopnickiej, 3-go Maja, Hugona Kołłątaja, Stanisława Staszica, Królowej Jadwigi, pl. Chopina, Jagiellońska, Krakowska, Ogrodowa, Szkolna, Kościelna, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Stolarska, Kąty, Grunwaldzka, Juliusza Słowackiego, Św. Jana, Zamknięta, Wierzbowa, Tkacka, Kasprowicza, Kręta, Reymonta, Wąska, Rynek, pl. Adama Mickiewicza, Kazimierzowska, Kilińskiego, Bernardyńska, Wałowa, Cicha, Tadeusza Kościuszki, Wąska, Stepkiewicza, Staropocztowa, Rzemieślnicza, Słoneczna, Lipowa, Kwietna.

**Strefa II:** Jedności, Gorliczyńska, Armii Krajowej, Łąkowa, Długa, Solarza, Mostowa Dobra, Wspólna, gen. Antoniego Chruściela, gen. Andersa, Wiśniowa, Pod Chałupkami, Za Parowozownią, Wiejska, Żytnia, Rzeczna, Wodna, Browarna, Miodowa, Niepodległości, Kasztanowa, Warzywna, Grochowa, Szpitalna, Studziańska, Łańcucka, os. Józefa Poniatowskiego, os. Jana III Sobieskiego, Ignacego Łukasiewicza, Henryka Sienkiewicza, gen. Władysława Sikorskiego, Wołodyjowskiego, Korczaka, Zagłoby, Wiejska, Węgierska, Czarnieckiego, Krzywa, Nad Stawem, Wincentego Witosa.

**5.4.** Czynniki określone w pkt. 5.1 i 5.2 nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

**5.5.** Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**5.6.** Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**6.** W razie podwyżki czynszu do 2% wartości odtworzeniowej budynku w ciągu roku, najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej mogą ubiegać się o obniżkę czynszu przez okres 12 miesięcy, począwszy od miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku.

**6.1.** Obniżka czynszu przysługuje, jeśli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

<b>Gospodarstwo</b>	<b>Dochód</b>	<b>Obniżka</b>
<b>Gospodarstwo jednoosobowe</b>	do 90% najniższej emerytury	50%
	od 90% do 120% najniższej emerytury	30%
	od 120% do 150% najniższej emerytury	10%
<b>Gospodarstwo wieloosobowe</b>	do 70% najniższej emerytury	50%
	od 70% do 100% najniższej emerytury	30%
	od 100% do 120% najniższej emerytury	10%

**6.2.** Przez gospodarstwo domowe i dochód należy rozumieć pojęcia w znaczeniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych

**6.3.** Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów, zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru przedstawionej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

**6.4.** W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, upoważniony pracownik może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego. W zakresie wzoru oświadczenia majątkowego stosuje się przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

**6.5.** Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) nie złożył deklaracji o dochodach, lub złożył niezgodną z prawdą
- 2) zamieszkuje w lokalu socjalnym lub pomieszczeniu tymczasowym
- 3) zalega z opłatami czynszu i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty
- 4) w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

**6.6.** Odstępuje się od naliczenia obniżki czynszu, jeśli przeprowadzone przez upoważnionego pracownika postępowanie wyjaśniające wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji o dochodach a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazująca, że jest on w stanie uiszczać czynsz bez obniżki.

**6.7.** Utrata prawa do obniżki następuje od miesiąca, w którym wystąpiły okoliczności o których mowa w pkt. 6.6.

**6.8.** Nienależnie pobrane świadczenia podlegają zwrotowi w wysokości 200% udzielonej obniżki czynszu.

**6.9.** Za nienależnie pobrane świadczenia rozumie się udzielenie obniżki w czynszu z tytułu niskich dochodów na podstawie nieprawdziwych danych zawartych deklaracji o dochodach.

## **Rozdział 7.**

### ***SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE***

Zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Przeworsk zarządza Przeworskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Przeworsku, na podstawie umowy nr 1/III/PTBS/99 z dnia 10.03.1999 r. zawartej z Gminą Miejską Przeworsk. W umowie tej określono zakres obowiązków zarządcy, sposób wzajemnych rozliczeń. Przeworskie TBS Sp. z o.o. zarządza również Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których współwłaścicielem jest Gmina Miejska Przeworsk.

Zarządzanie zasobami przez Przeworskie TBS Sp. z o.o. odbywa się na podstawie:

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150 z późn. zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz.1774), Kodeksu Cywilnego i uchwał Rady Miasta Przeworska.
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr z 2015 r. poz. 1774 ), ustawy Kodeks Cywilny w przypadku Wspólnot.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w części opłaty czynszowe, w części dochody z działalności lokali użytkowych zarządzanych przez Przeworskie TBS Sp. z o.o. Stawki za lokale mieszkalne przez szereg lat ustalane były na niskim poziomie, co nie pozwalało na pokrycie kosztów utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym. Wystarczy powiedzieć, że ustawodawca dopuszcza od szeregu lat ustalenie czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast aktualny czynsz maksymalny wynosi zaledwie 1,24% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Natomiast średnia stawka czynszu obowiązująca w 2015 r. to zaledwie 1,07% wartości odtworzeniowej a biorąc pod uwagę wysokość czynszu w lokalach socjalnych – 0,45% wartości odtworzeniowej. Jednak znaczne zwiększenie czynszu przy obecnym poziomie życia mieszkańców zasobów komunalnych byłoby niezbyt racjonalne, należy zatem ustalić minimalny wzrost stawki czynszu tj. o wskaźnik inflacji wg GUS za poprzedni rok.

## Rozdział 8.

### *WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY.*

**8.1.** Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy tj.

- koszty eksploatacji
- koszty utrzymania technicznego remonty

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Eksploatacja</b>	182	186	190	193	196	190	185	180
<b>Remonty</b>	145	137	183	165	187	200	200	210
<b>Razem</b>	<b>327</b>	<b>323</b>	<b>373</b>	<b>358</b>	<b>383</b>	<b>390</b>	<b>385</b>	<b>390</b>

## Rozdział 9.

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

9.1. Średnie stawki opłat w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Przeworsk na latach 2016-2023.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Przewidywany wzrost czynszu (%)	-	2	3	3	3	4	4	4
Stawka bazowa	2,56	2,61	2,69	2,77	2,85	2,96	3,08	3,20
Stawka maksymalna w zł/m <sup>2</sup>	3,71	3,78	3,90	4,02	4,13	4,29	4,47	4,64
Stawka minimalna w zł/m <sup>2</sup>	2,70	2,74	2,82	2,91	2,99	3,11	3,23	3,36
Stawka w lokalach socjalnych (zł/m <sup>2</sup> )	1,35	1,37	1,41	1,45	1,49	1,55	1,61	1,68

9.2. Środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Lokale mieszkalne lokatorskie i socjalne	199	202	205	210	214	220	224	228
2.	Pozostałe dochody	128	121	168	148	169	170	161	162
	Razem	327	323	373	358	383	390	385	390

#### **Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi: dotyczy budynków Wspólnot Mieszkaniowych**

Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Właściciele lokali wpłacają zaliczki w formie bieżących opłat, które po zamknięciu roku obrachunkowego podlegają rozliczeniu. Gmina Miejska jako współwłaściciel partycypuje w kosztach utrzymania swoich lokali w budynkach wspólnot proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

## **Rozdział 10.**

### ***OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRZEWORSK***

1. W najbliższych latach tj. 2016-2023 remonty w dalszym ciągu przeprowadzone będą przy zamieszkałych zasobach, czyli nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków. Powodem tego jest całkowity brak wolnych lokali, do których na okres remontu można byłoby przekwaterować lokatorów.

2. Gmina Miejska Przeworsk uczestniczy w remontach budynków wspólnot, w których jest współwłaścicielem. Uczestnictwo Gminy w kosztach remontów odbywa się poprzez Przeworskie TBS Sp. z o.o., z którym Gmina Miejska zawarła umowę o zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z tą umową wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych są dochodem TBS z którego pokrywany jest koszt bieżących remontów przypadający na Gminę.

3. Planuje się sprzedaż lokali w ilościach określonych w rozdziale 5. Sprzedaż wykazuje tendencję malejącą, na co bezpośredni wpływ ma pogarszająca się sytuacja materialna lokatorów.

4. W roku 2017 planuje się pozyskać budynek administracyjny PKP z zamiarem przeprowadzenia zmiany sposobu użytkowania na budynek mieszkalno - socjalny. Jest to koniecznością gdyż coraz więcej rodzin ubożeje i nie jest w stanie płacić czynszu za lokale o pełnym standardzie. Jednocześnie poprawie ulegnie ściążalność opłat czynszowych, ponieważ dla wielu rodzin konieczność zamieszkania w lokalach socjalnych o niższym standardzie będzie czynnikiem mobilizującym do terminowego regulowania opłat czynszowych. Alternatywnym rozwiązaniem w przypadku zmiany planów pozyskania budynku PKP jest budowa budynku mieszkalno – socjalnego od podstaw.

5. Pozostałe działania to:

- dążenie do zbycia pojedynczych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych
- dopasowanie wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkałych poprzez dokonywanie zamian pomiędzy lokatorami.

***Przewodniczący  
Rady Miasta Przeworska***

***Tomasz Kojder***