



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lutego 2023 r.

Poz. 1463

UCHWAŁA NR XLV/340/2022 RADY GMINY I MIASTA PRZYSUCHA

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Przysucha na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Przysucha na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Przysucha.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy i Miasta Przysucha

Stanisław Kądziała

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Przysucha na lata 2023 – 2027

Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na poziomie odpowiadającym normom zawartym w prawie budowlanym

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Przysucha na dzień 30.11.2022r.

Lp.	Rodzaj budynków	Ilość budynków mieszkalnych (szt.)	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych (szt.)	Ilość lokali mieszkalnych socjalnych (szt.)
1	Budynki socjalne	12	-----	75
2	Budynki wielorodzinne inne niż socjalne	18*	71	-----
3	Budynki pozostałe	5	10	-----
RAZEM:		35	81	75

*liczba budynków wielorodzinnych innych niż socjalne, (niestanowiące w 100% własności gminy) w których znajdują się lokale mieszkalne komunalne, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Przysucha.

2. Zasób lokali socjalnych na dzień 30.11.2022r., wynosi 75 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2699,61 m². Lokale socjalne znajdują się w następujących lokalizacjach:

Lp.	Adres budynku:	Ilość lokali:
1	Przysucha ul. Kręta 10	4
2	Przysucha ul. 3 – go Maja 1	5
3	Przysucha ul. Targowa 13	8
4	Przysucha ul. Porucznika Madeja 2	6
5	Przysucha ul. Porucznika Madeja 5b	8
6	Przysucha ul. Ściegiennego 2	4
7	Przysucha ul. 11-go Listopada 6	11
8	Skrzyńsko Pl. Świętego Marka 9	4
9	Dębiny ul. Stare Dębiny 53	15
10	Smogorzów ul. Błogosławionej Królowej Jadwigi 3	2
11	Smogorzów ul. Główna 36	7
12	Gliniec 8	1
RAZEM:		75

Do roku 2027 nie planuje się zmiany wielkości zasobu.

3. Zasób lokali mieszkalnych innych niż socjalne, na dzień uchwalenia niniejszego programu stanowi 71 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3048,10 m² usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, we wspólnotach mieszkaniowych oraz 10 pozostałych lokali o powierzchni 372,25 m².
4. Zestawienie lokali mieszkalnych komunalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe:

Lp.	Adres budynku:	Ilość lokali:
1	Przysucha ul. Legionów Polskich 4	3
2	Przysucha ul. Legionów Polskich 4A	3
3	Przysucha ul. Kręta 5	2
4	Przysucha ul. Kręta 9	2
5	Przysucha ul. Radomska 3	5
6	Przysucha ul. Radomska 5	3
7	Przysucha ul. Radomska 6	3
8	Przysucha ul. Radomska 7	2
9	Przysucha ul. Radomska 10	5
10	Przysucha ul. Radomska 24	3
11	Przysucha ul. Przemysłowa 2	2
12	Przysucha ul. Przemysłowa 4	5
13	Przysucha ul. Przemysłowa 6	6
14	Przysucha ul. Przemysłowa 7	10
15	Przysucha ul. Grodzka 9	6
16	Przysucha ul. Partyzantów 4	3
17	Przysucha ul. Partyzantów 4A	5
18	Przysucha ul. Partyzantów 4B	3
RAZEM:		71

5. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy usytuowanych w budynkach pozostałych:

Lp.	Adres budynku:	Ilość lokali:
1	Przysucha ul. Warszawska 5	2
2	Przysucha ul. Warszawska 7	2
3	Przysucha ul. Warszawska 9	2
4	Przysucha ul. Warszawska 11	2
5	Przysucha ul. Krakowska 9	2
RAZEM:		10

6. Wielkość zasobu podlega zmianie ze względu na coroczną sprzedaż lokali i prognozuje się jego zmniejszenie o średnio 3 lokale rocznie.
7. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Przysucha jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych remontów.

8. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

1) z lokalami socjalnymi:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	1	8,33%
od 50 do 70 lat	3	25,00%
od 70 do 100 lat	1	8,33%
powyżej 100 lat	7	58,34%
Razem	12	100%

2) z lokalami mieszkalnymi komunalnymi, znajdującymi się w budynkach wielorodzinnych, zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	7	38,89 %
od 50 do 70 lat	0	0%
od 70 do 100 lat	11	61,11 %
powyżej 100 lat	0	0%
Razem	18	100%

3) z lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w budynkach pozostałych:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	0	0%
od 50 do 70 lat	0	0%
od 70 do 100 lat	0	0%
powyżej 100 lat	5	100%
Razem	5	100%

9. Wyposażenie oraz stan techniczny 75 lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Przysucha:

Lp.	Adres budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1	Przysucha ul. Kręta 10	153,30	Instalacja wod. – kan.	Dobry
2	Przysucha ul. 3 – go Maja 1	106,94	Instalacja wod. – kan	Dobry
3	Przysucha ul. Targowa 13	237,44	Instalacja wod. – kan	Dobry
4	Przysucha ul. Porucznika Madeja 2	162,60	Instalacja wod. – kan	Dobry
5	Przysucha ul. Porucznika Madeja 5b	331,43	Instalacja wod. – kan	Dobry

6	Przysucha ul. Ściegiennego 2	134,30	Instalacja wod. – kan	Dobry
7	Przysucha ul. 11-go Listopada 6	399,42	Instalacja wod. – kan	Dobry
8	Skrzyńsko Pl. Świętego Marka 9	203,89	Instalacja wod. – kan	Dobry
9	Dębiny ul. Stare Dębiny 53	473,35	Instalacja wod. – kan	Dobry
10	Smogorzów ul. Błogosławionej Królowej Jadwigi 3	129,40	Instalacja wod. – kan	Dobry
11	Smogorzów ul. Główna 36	311,06	Instalacja wod. – kan	Dobry
12	Gliniec 8	56,48	Instalacja wod. – kan	Dobry
RAZEM:		2699,61		

10. Wyposażenie oraz stan techniczny 71 lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Przysucha mieszkalnych, znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe:

Lp.	Adres budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1	Przysucha ul. Legionów Polskich 4	137,80	Instalacja wod. – kan	Dobry
2	Przysucha ul. Legionów Polskich 4A	171,07	Instalacja wod. – kan	Dobry
3	Przysucha ul. Kręta 5	88,44	Instalacja wod. – kan	Dobry
4	Przysucha ul. Kręta 9	60,97	Instalacja wod. – kan	Dobry
5	Przysucha ul. Radomska 3	225,25	Instalacja wod. – kan	Dobry
6	Przysucha ul. Radomska 5	120,45	Instalacja wod. – kan	Dobry
7	Przysucha ul. Radomska 6	123,65	Instalacja wod. – kan	Dobry
8	Przysucha ul. Radomska 7	93,52	Instalacja wod. – kan	Dobry
9	Przysucha ul. Radomska 10	215,45	Instalacja wod. – kan	Dobry
10	Przysucha ul. Radomska 24	107,72	Instalacja wod. – kan	Dobry

11	Przysucha ul. Przemysłowa 2	82,60	Instalacja wod. – kan	Dobry
12	Przysucha ul. Przemysłowa 4	218,30	Instalacja wod. – kan	Dobry
13	Przysucha ul. Przemysłowa 6	247,65	Instalacja wod. – kan	Dobry
14	Przysucha ul. Przemysłowa 7	370,55	Instalacja wod. – kan	Dobry
15	Przysucha ul. Grodzka 9	304,00	Instalacja wod. – kan	Dobry
16	Przysucha ul. Partyzantów 4	120,08	Instalacja wod. – kan	Dobry
17	Przysucha ul. Partyzantów 4A	242,42	Instalacja wod. – kan	Dobry
18	Przysucha ul. Partyzantów 4B	118,18	Instalacja wod. – kan	Dobry
RAZEM:		3048,10		

11. Wyposażenie oraz stan techniczny 10 lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Przysucha mieszkalnych, znajdujących się w budynkach pozostałych:

Lp.	Adres budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1	Przysucha ul. Warszawska 5	60,00	Instalacja wod. – kan	Dobry
2	Przysucha ul. Warszawska 7	75,36	Instalacja wod. – kan	Dobry
3	Przysucha ul. Warszawska 9	72,83	Instalacja wod. – kan	Dobry
4	Przysucha ul. Warszawska 11	105,40	Instalacja wod. – kan	Dobry
5	Przysucha ul. Krakowska 9	58,66	Instalacja wod. – kan	Dobry
RAZEM:		372,25		

Rozdział 2.

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

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonywanie koniecznych

remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania budynków wraz z instalacjami w należytym stanie.

Stan techniczny budynków i lokali socjalnych nie wymaga remontów kapitalnych, a tylko remontów bieżących. Na realizację remontów na rok 2023 przewidziano środki pochodzące z budżetu gminnego w wysokości 92 000,- zł. W latach następnych planuje się przeznaczyć na remonty kwotę około 92 000,- zł rocznie.

Przedstawiony poniżej plan remontów budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją oraz poprawiające ich estetykę.

Nazwa zadania	2023	2024	2025	2026	2027
Wykonanie elewacji	60 000	55 000	55 000	55 000	60 000
Wymiana drzwi	8 000	9 000	10 000	7 000	7 000
Remont dachu	15 000	20 000	20 000	23 000	18 000
Wymian orynnowania	9 000	8 000	7 000	7 000	7 000
RAZEM:	92 000	92 000	92 000	92 000	92 000

Zakres planowanych remontów może ulec zmianie w przypadku braku środków na realizację lub zmiany priorytetów.

Stan techniczny budynków i lokali nie będących lokalami socjalnymi /we wspólnotach mieszkaniowych/ nie wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, a tylko remontów bieżących. Źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy zawarty w czynszu, pobierany przez zarządcę. W przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o podwyższeniu składki remontowej w celu przeprowadzenia modernizacji lub remontu części wspólnych budynku, Gmina uczestniczy w kosztach proporcjonalnie do udziału powierzchni lokali gminnych w stosunku do powierzchni wszystkich lokali we wspólnotcie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W latach 2023 – 2027 prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Przysucha:
 - 1) w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy, który nawiązał stosunek najmu na czas nieokreślony – w przypadku złożenia wniosku przez uprawnionego najemcę;
 - 2) wolnych lokali w trybie przetargu.
2. Na podstawie analizy sprzedaży lokali mieszkalnych niebędących lokalami socjalnymi w latach ubiegłych, planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w następnych latach na poziomie 5 lokali rocznie, w tym 4 lokali dla najemców i 1 lokalu w trybie przetargu.
3. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych obowiązujących przepisów.

4. Gmina i Miasto Przysucha będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wystąpienia ze wspólnot.
5. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wpływy z czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinny kształtować się na poziomie:
 - 1) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy;
 - 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami mieszkaniowymi;
 - 3) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wielorodzinnych, zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe;
 - 2) za lokale socjalne;
 - 3) za lokale mieszkalne usytuowane w pozostałych budynkach.
3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Przysucha.
4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i miasta Przysucha z uwzględnieniem procentowych wysokości czynników podwyższających i obniżających stawkę.
5. W czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną
6. Czynnikiemami obniżającymi stawkę bazową czynszu są:
 - 1) usytuowanie lokalu na parterze i ostatnim piętrze w tym na poddaszu – 5%
 - 2) wiek budynku:
 - powyżej 70 lat do 100 lat – 5%
 - powyżej 100 lat – 6%
 - 3) stan techniczny budynku:
 - zadawalający – 3%
 - zły – 5%
7. Czynnikiemami obniżającymi wysokość ustalonej stawki bazowej czynszu o 5% za każdy z czynników są:
 - a) brak centralnego ogrzewania,
 - b) brak instalacji wod. – kan.,
 - c) brak łazienki,
 - d) pokój/pokoje bez dostępu do światła dziennego.
8. Czynsz najmu może zostać obniżony na podstawie art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w następujący sposób:

- 1) dla lokali mieszkalnych:
 - a) maksymalnie o 20% wysokości czynszu – dla gospodarstw jednoosobowych, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% najniższej emerytury ,
 - b) maksymalnie o 10% wysokości czynszu – dla gospodarstw wieloosobowych, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury,
- 2) dla lokali socjalnych maksymalnie o 20% wysokości czynszu – jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) 40% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
 - b) 20% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.
9. Nie obniża się czynszu gdy najemca:
 - a) odmówił przyjęcia propozycji zamiany na lokal z niższym czynszem,
 - b) zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal co najmniej 1 miesiąc,
 - c) w dniu złożenia wniosku o obniżkę ma przyznany dodatek mieszkaniowy.
10. Stawkę maksymalną czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Przysucha, której wyliczenie stanowić będzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez wojewodę mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, w drodze obwieszczenia, ustala Burmistrz Gminy i Miasta Przysucha.
11. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 172).
12. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. energii elektrycznej, wody, nieczystości stałych i płynnych, centralnego ogrzewania: gazu, oleju opałowego itd.
13. Czynsz za lokale mieszkalne (w tym socjalne) opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
14. Czynsz płatny jest w terminie określonym w umowie.
15. Burmistrz Gminy i Miasta Przysucha nie częściej niż raz w roku może ustalić stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
16. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu za lokale mieszkalne obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
17. Dokonywanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.
18. Wysokość czynszu obliczana jest na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej.
19. Polityka czynszowa Gminy i Miasta Przysucha, powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy, do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

20. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie na wniosek najemców obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.
21. W przypadku gdy najemca wyraził zgodę na zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal z wyższym czynszem, nie stosuje się obniżenia czynszu.

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.

1. Lokalami socjalnymi i lokalami innymi niż socjalne, nie będącymi we wspólnotach mieszkaniowych, zarządza Przysuska Służba Komunalna.
2. Umowy najmu lokali zawiera Dyrektor PSK.
3. Przysuska Służba Komunalna nalicza i pobiera czynsze i inne opłaty związane z korzystaniem z lokali, prowadzi politykę remontową i wykonuje inne czynności związane z utrzymaniem lokali i budynków w odpowiednim stanie technicznym.
4. Zasady przydziału lokali określa uchwała Rady Gminy i Miasta Przysucha w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Lokalami gminy we wspólnotach mieszkaniowych zarządzają zarządy wspólnot mieszkaniowych, które zlecają wykonywanie zarządu zarządcom. Lokalami Gminy administruje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. ze 100% udziałem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy niezbędne są środki na ten cel.
2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Gmina i Miasto Przysucha będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane przez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Stanowią one podstawę do naliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi gminy w nieruchomości i finansowane są z przychodów z tytułu czynszu.
4. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:
 - 1) środki własne z budżetu gminy;
 - 2) środki zewnętrzne.

Rozdział 7.

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

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach objętych z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasoby przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów i modernizacji	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000

Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych są pokrywane przez zarządzających z wpływów z tytułu czynszu.

Rozdział 8.

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

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Dopuszcza się taką zamianę w przypadku, gdy jest to niezbędne a jednocześnie zarządzający dysponuje wolnym lokalem o zbliżonym standardzie i parametrach, za zgodą Burmistrza Gminy i Miasta Przysucha.
2. Wolne lokale mieszkalne nie będące lokalami socjalnymi, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargu.
3. W przypadku lokali, na których najem umowa została rozwiązana z powodu zaległości w zapłacie czynszu i innych należności związanych z korzystaniem z lokalu, a które są nadal zamieszkałe bez tytułu prawnego przez dotychczasowego najemcę, umowa najmu będzie mogła być zawarta z dotychczasowym najemcą, pod warunkiem zawarcia pisemnej ugody pomiędzy lokatorem a administratorem i po dokonaniu spłaty zaległości czynszowych i zwrocie kosztów postępowania sądowego, poniesionych przez administratora.
4. Lokale mieszkalne komunalne nie będące lokalami socjalnymi, mogą być sprzedawane ich najemcom, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 9.

Zamiana mieszkań

1. W ramach zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym planuje się intensyfikację systemowej zamiany lokali mieszkalnych.

Celem programu zamiany jest:

- a) zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych, zgodnych z ich potrzebami, wynikającymi z wieku, stanu zdrowia oraz liczby członków rodziny;
 - b) zmniejszenie zaległości wynikających ze zobowiązań czynszowych;
2. Zamiana lokali może odbywać się na podstawie propozycji złożonej najemcy z urzędu, w szczególności gdy najemcy lokali komunalnych posiadający zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych lub innych, istotnych dla treści programu okoliczności, Burmistrz przedłoży Radzie Gminy i Miasta Przysucha propozycję zmian niniejszego programu.