

**UCHWAŁA NR LIII/312/2023
RADY GMINY TARNÓWKA**

z dnia 28 grudnia 2023r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnówka na lata 2024-2028”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz.40, poz.572, poz.1463, poz.1688) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz.725) -

Rada Gminy Tarnówka uchwała, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnówka na lata 2024-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnówka.

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

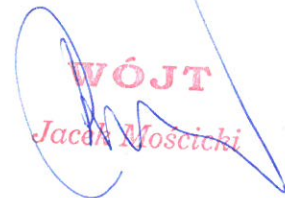
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marcin Nowosielski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LIII/312/2023 Rady Gminy Tarnówka z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnówka na lata 2024-2028”.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w celu określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Program taki powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie projektowanej uchwały jest w pełni uzasadnione.


WÓJT
Jacek Mościcki

Załącznik
do uchwały Nr LIII/312/2023 Rady Gminy Tarnówka
z dnia 28 grudnia 2023r.
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Tarnówka na lata 2024-2028”.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TARNÓWKA NA LATA 2024-2028**

**ROZDZIAŁ 1
Postanowienia ogólne**

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnówka na lata 2024-2028 określa 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) sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali,
- 8) opis innych działań w celu poprawy stanu mieszkaniowego zasobu gminy.

§2. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując posiadany mieszkaniowy zasób gminy poprzez poprawę jego stanu technicznego i standardu.

§3. Opracowanie wieloletniego programu, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa oraz dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

**ROZDZIAŁ 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
gminnego zasobu mieszkaniowego**

§4. Określenie gminnego zasobu mieszkaniowego, jego wielkości, struktury oraz stanu technicznego – stan na dzień 01.12.2023r.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnówka, objęty wieloletnim programem, stanowi lokal mieszkalny położony w budynku stanowiącym własność Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy Tarnówka obejmuje:

Budynek komunalny, Tarnówka ul. Niepodległości 18 – 1 lokal mieszkalny.

Łączna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi – 49,80m²

W okresie trwania niniejszego programu nie planuje się budowy mieszkań komunalnych.

Gminny zasób mieszkaniowy na dzień 01.12.2023 r.

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj zasobów	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy	1	1	49,80
2.	Ogółem	1	1	49,80

2. Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie podejmowanych działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Tarnówka w miarę możliwości pozyskania środków finansowych przygotowuje dokumentację projektową na budynek mieszkalny.

3. Pozyskiwanie lokali tymczasowych będzie następowało poprzez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

4. Budynki do rozbiórki, będą przeznaczone jedynie w przypadku wydania decyzji przez nadzór budowlany o ich wyłączeniu z użytkowania.

5. Wszystkie lokale powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r. poz.682 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz.1225).

6. Przewiduje się, że w latach 2024-2028 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka może stopniowo ulec zmianie.

7. Zakłada się, że wielkość budynków komunalnych nie ulegnie zmianie, natomiast może nastąpić wyodrębnienie nowego lokalu w budynku komunalnym.

8. Stan techniczny lokalu mieszkalnego: stan dobry

9. Dla potrzeb ustalenia poziomu stanu technicznego budynków przyjęto następujące kryteria:

a)bardzo dobry stan techniczny oznacza budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontów,

- b) dobry stan techniczny oznacza budynki, w których elementy ściany konstrukcyjne lub/i dach są w dobrym stanie technicznym, a wymagane są malowania klatek schodowych i drobne naprawy lokali,
- c) średni stan techniczny oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W budynkach tych w najbliższym czasie należałoby przeprowadzić remonty lub modernizacje,
- d) dostateczny stan techniczny oznacza budynki, których ściany konstrukcyjne budynku lub/i elewacja obiektu kwalifikują się do naprawy, a lokale wymagają drobnego remontu,
- e) niedostateczny stan techniczny oznacza budynki, w których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub/i dach oraz lokale wymagają kapitalnego remontu.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego i jego stanu technicznego w latach 2024 - 2028

§5.1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego od wielu lat nie ulega zmianie.

2. Stan techniczny budynku oceniany jest przede wszystkim na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanych w ramach obowiązku wynikającego z art.62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków, a także kontrole przewodów kominowych. Stan techniczny budynku jest dobry.

3. Wysokość posiadanych środków finansowych nie daje możliwości na poprawę stanu technicznego budynku, a w związku z tym w latach 2024-2028 przewiduje się zwiększenie opłaty za czynsz co umożliwi poprawę stanu technicznego budynku.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
liczba budynków	1	1	1	1	1
liczba lokali	1	1	1	2	2
powierzchnia lokali mieszkalnych m ²	49,80	49,80	49,80	100	100

Podane wyżej wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

ROZDZIAŁ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§6. Budynek wymaga remontu, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszu. Priorytetowym celem remontów będą prace zmierzające do usuwania usterek wynikających z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych (Straż Pożarna, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego).

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali

§7. Zadaniem gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza dla części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Nie planuje się zatem sprzedaży lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8.1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Jednak w dalszym ciągu przychody z tytułu czynszów nie pokrywają w całości kosztów bieżącego utrzymania zasobu, a w szczególności konserwacji i koniecznych remontów. Mając na uwadze powyższe prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływ z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu. Ochronę dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów stanowi dofinansowanie w formie dodatku mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, ustala Wójt Gminy Tarnówka w drodze zarządzenia.

3. Aktualnie czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy aktualnie wynosi:

- a) 2,20zł dla lokali mieszkalnych wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę, wc, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, dostarczanych centralnie do mieszkania;
- b) 2,00zł dla lokali mieszkalnych wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę, wc, i centralne ogrzewanie, dostarczanych centralnie do mieszkania;
- c) 1,80zł dla lokali mieszkalnych wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjne;
- d) 1,30zł dla pozostałych lokali;
- e) Stawkę czynszu obniża się o 20% w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych poza miejscowością Tarnówka.

4. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu. Przed zmianą stawki czynszu, należy sporządzić aneks do umowy najmu lokalu.

5. Czynsz najmu będzie opłacany na rachunek bankowy Gminy Tarnówka w terminach ustalonych w zawartych umowach.

6. Gmina może udzielić najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie zaległych zobowiązań z tytułu czynszu najmu poprzez:

- a) odroczenie terminu ich płatności,
- b) rozłożenie należności na raty,

7. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy według zasad określonych w uchwale Rady Gminy w Tarnówce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka.

8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do opróżnienia lokalu oraz zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

9. Najemca obowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu wody, odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, inne.

10. Na lata 2024-2028 zakłada się podwyżki czynszu, które zostaną określone zarządzeniem Wójta Gminy Tarnówka.

ROZDZIAŁ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§9.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnówka zarządza Wójt Gminy Tarnówka.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian organizacyjnych w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są: czynsze najmu gminnego zasobu mieszkaniowego. Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Utrzymanie budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagać będzie również środków z budżetu gminy, kredytów remontowych.

Prognozowane wpływy w latach 2024-2028

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	Planowane wpływy				
	2024	2025	2026	2027	2028
lata	2024	2025	2026	2027	2028
liczba lokali	1	1	1	2	2
Czynsz w złotych	1248,84	3600	3600	7200	7200

ROZDZIAŁ 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, prac remontowych i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz planowane koszty inwestycyjne

§11. Na koszty utrzymania składają się koszty eksploatacyjne, koszty utrzymania technicznego budynku.

Analiza szacunkowych potrzeb finansowych wynikających ze stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w tys. zł

Tabela nr 4

Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
Remont dachów	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się
Remont kominów	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się
Remont elewacji	Nie planuje się	70	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się
Remont klatek schodowych, wymiana stolarki	Nie planuje się	50	Nie planuje się	Nie planuje się	Nie planuje się
Razem	0	120	0	0	0

W prognozowanych przychodach i kosztach nie uwzględniono opłat niezależnych od wynajmującego (mediów), bowiem obciążanie użytkowników lokali jest w wysokości ponoszonych kosztów.

ROZDZIAŁ 9

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

§12. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy. Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- wybudowania budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,

- Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marcin Wronoski

