



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 października 2018 r.

Poz. 5605

UCHWAŁA NR LXVII/489/18 RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia 5 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2018-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) i 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Miejska w Tuszynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuszyn na lata 2018-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

Andrzej Małecki

Załącznik do uchwały Nr LXVII/489/18
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia 5 października 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2018-2023

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2018-2023, zwanego dalej „Programem” ma na celu określenie podstawowych zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Tuszyn oraz działań władz samorządowych w tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Tuszyn, zwana dalej „gminą”.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tuszyn stanowią lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn według formy własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali
Budynki stanowiące własność gminy	58	447
Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych	24	154
Razem	86	601

3. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn w latach 2018-2023 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Lokale	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali ogółem	601	594	588	581	574	570
Liczba lokali socjalnych	29	29	29	25	23	23
Liczba lokali mieszkalnych	572	565	559	556	551	547
Powierzchnia użytkowa w m ²	22.532	22.329	22.161	22.075	21.169	21 068

4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn oparto na następujących założeniach:

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy;
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny.

§ 3. 1. Stan budynków stanowiących własność gminy według roku budowy przedstawia poniższa tabela:

Rok budowy	Liczba budynków
Do 1945	55
1946-1960	1
1961-1970	2
1971-1980	0
1981-2017	0

2. Z tabeli przedstawionej w ust. 1 wynika, że gmina dysponuje lokalami położonymi w większości w budynkach przedwojennych, których stan techniczny jest uzależniony od przeprowadzanych remontów.

3. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali
1.	Centralne ogrzewanie	156
2.	Instalacja gazowa	22
3.	Instalacja wod.-kan.	562
4.	Instalacja wodna	28
5.	Brak instalacji wod.-kan.	11

4. Poniesione koszty na remonty w latach 2015-2017 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Koszty na remonty w złotych
1.	2015	306 202,32
2.	2016	402 502,92
3.	2017	395 183,70

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacji wskazuje, że stan techniczny budynków i lokali będących w zarządzie gminy jest dobry.

2. W latach 2018-2023 w pierwszej kolejności prowadzone będą bieżące naprawy i usuwane awarie celem zapewnienia poprawy bezpieczeństwa budynków, lokali i ich mieszkańców oraz zabezpieczania budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

3. Przyjmuje się, że przy planowaniu remontów i modernizacji uwzględniane będą przede wszystkim zalecenia i wnioski z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych zgodnie z art. 62 w związku z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

4. W okresie obowiązywania programu celowe i konieczne będzie sukcesywne podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej, likwidacja istniejących szamb i modernizacja instalacji kanalizacyjnej w budynkach przy czym realizacja planów remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

5. Planowane nakłady na remonty i modernizację w latach 2018-2023 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Nakłady (w złotych)
1.	2018	605 320
2.	2019	612 174
3.	2020	602068
4.	2021	605 070
5.	2022	608 000
6.	2023	656 000

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Miejskiej w Tuszynie.

2. Planuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn na wniosek osób uprawnionych w latach 2018-2023 będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) 2018 rok - 7 lokali;
- 2) 2019 rok - 6 lokali;
- 3) 2020 rok - 7 lokali;
- 4) 2021 rok - 7 lokali;
- 5) 2022 rok - 7 lokali;

6) 2023 rok - 5 lokali.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6. 1. Ustala się następujące kierunki polityki czynszowej prowadzonej przez Gminę Tuszyń:

- 1) polityka czynszowa zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyń w stanie nie pogorszonym;
- 2) polityka czynszowa zmierza do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszów będą pokrywać koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszyń ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz czynników obniżających stawkę bazową.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową oraz stopień podwyższenia stawki bazowej przedstawia poniższa tabela:

Położenie budynku				Usytuowanie lokalu w budynku		Stan techniczny w budynku	
Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje	Podwyższenie stawki bazowej o %	Tuszyń: Stare Miasto Tuszyń Las, Tuszynek Majoracki	Pozostałe Sołectwa +Tuszyń Szpital	Lokal na poddaszu	Pozostałe lokale	Budynek drewniany	Budynek murowany
		+10,00%	0,00%	0,00%	+10,00%	0,00%	20,00%
I. Wyposażenie lokalu							
1. Instalacja wodna	+10%						
2. Instalacja kanalizacyjna							
a) podłączenie do szamba	+10%						
b) podłączenie do kanalizacji	+25 %						
3. Ciepła woda	+10%						
4. Centralne ogrzewanie	+10%						
5. Instalacja gazowa	+30%						
6. WC	+15%						
7. Łazienka	+15%						
II. Instalacje w budynku w przypadku gdy instalacje nie występują w lokalu							
1. Instalacja wodna	+5%						

2. Instalacja kanalizacyjna							
a) podłączenie do szamba	+5 %						
b) podłączenie do kanalizacji	*15%						
3. Ciepła woda	+5%						
4. WC	+10%						
5. Instalacja gazowa	+20%						

Uwaga: Jeżeli instalacja jest w lokalu to nie dolicza się za instalację w budynku.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne jest równa połowie stawki kwoty bazowej czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

5. Różnice pomiędzy kosztami eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa gmina.

6. Obniżka czynszu naliczana według obowiązujących stawek w stosunku do najemcy o niskich dochodach może być udzielona pod warunkiem, że wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Obniżka w wysokości 10% może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

8. Obniżka może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć zaświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 6

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

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Tuszyn zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Tuszynie jako gminna jednostka organizacyjna działająca w formie zakładu budżetowego.

2. W latach 2018-2023 nie planuje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Tuszyn.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn obejmuje w szczególności prowadzenie właściwej gospodarki lokalami, utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, utrzymanie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymywanie w należyтым stanie techniczno-sanitarnym lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat eksploatacyjnych związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 5) prowadzenie działań mających na celu dostosowywanie stawki czynszów do takiej wysokości, aby przychody z czynszów pozwalały na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2023 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Źródła finansowania	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)	2022 (w zł)	2023 (w zł)
1.	Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne	948300	959706	979700	1 000100	1000100	1 036 000
2.	Wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe	106050	108168	108168	110000	110000	120 000
3.	Wpływ z budżetu gminy	84100	75700	70000	60000	50000	50 000
4.	Wpływy z czynszu dzierżawy terenu i dodatkowych komórek	42500	42600	42700	43000	45000	45 000
5.	Wpływy z opłat eksploatacyjnych m.in. centralne ogrzewanie, nieczystości płynne, woda, itp.	491600	480000	480000	480000	490000	490 000
6.	Pozostałe wpływy z różnych dochodów i opłat m.in. administrowanie WM, stan środków obrotowych, odsetki za zwłokę.	216250	218000	218000	220000	225000	225 000
Razem		1888500	1898578	1898568	1913110	1920100	1966000

Rozdział 8

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

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)	2022 (w zł)	2023 (w zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	933 580	940000	942000	942040	944100	944 000
2.	Koszty remontów	388020	392074	393068	395070	397000	396 000
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	217300	220100	209000	210000	211000	260 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	349600	332000	354500	366000	368 000	266 000
5.	Wydatki inwestycyjne					177 000	266 000
Razem		1888500	1884174	1898568	1913110	1920100	1966000

Rozdział 9

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

§ 10. 1. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn w stanie co najmniej nie pogorszonej oraz w uzasadnionych sytuacjach podejmowanie modernizację zasobu i poprawę standardu lokali mieszkalnych.

2. Zapewnianie odpowiedniej liczby lokali socjalnych zgodnie z obowiązkiem ustawowym.
3. Zapobieganie bezdomności we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Tuszynie.
4. Wzmacnianie działań windykacyjnych m.in. poprzez umożliwienie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych, zamiany posiadanych lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemcy.
5. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Tuszynie dołoży starań aby współpracować z najemcami w zakresie zagospodarowania terenów wokół budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne.
6. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.
7. Gmina podejmie starania w celu utworzenia lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu i postara się o bezzwrotne finansowanie ze środków Funduszu Dopłat w ramach realizacji urzędowego programu wsparcia budownictwa komunalnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

Andrzej Małecki