



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 06.02.2024 r.

Poz. 542

UCHWAŁA NR XXXIII/365/2023 RADY GMINY TUCHOMIE

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuchomie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 ze zm.), art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2, art.25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Tuchomie, uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuchomie na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku, poz.725 ze zm.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuchomie.

§ 4. Traci moc uchwała nr VII/84/2019 Rady Gminy Tuchomie z dnia 22 listopada 2019 roku, w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchomie, uchwała nr XXIII/267/2022 Rady Gminy Tuchomie z dnia 30 września 2022 roku, w sprawie zmiany „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchomie” oraz uchwała nr XXVIII/316/2023 Rady Gminy Tuchomie z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie zmiany „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuchomie”.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tuchomie

Wiesław Bezhubka

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/365/2023

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 28 grudnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM****GMINY TUCHOMIE NA LATA 2024-2028****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Tuchomie, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy,

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy Tuchomie stanowi 39 lokali mieszkalnych, w tym 19 lokali w ramach najmu socjalnego i 20 pozostałe lokale mieszkalne ,

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Tuchomie określa poniższa tabela:

L. p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku, rok budowy	Stan budynku/ lokalu
1	Masłowice Trzebiatkowskie 3	67,20	Mieszkalno-użytkowy, 1969	dostateczny
2	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/1	32,90	Mieszkalny, 2005	b. dobry
3	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/2	32,60		b. dobry
4	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/3	34,10		b. dobry
5	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/4	33,80		b. dobry
6	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/5	37,00		b. dobry
7	Tuchomie , ul. Słoneczna 14/6	32,50		b. dobry
8	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/7	38,30		b. dobry
9	Tuchomie, ul. Słoneczna 14/8	33,70		b. dobry
10	Trzebiatkowa 53a/1	18,82		Mieszkalny, 2008
11	Trzebiatkowa 53a/3	40,83	b. dobry	
12	Trzebiatkowa 53a/4	41,16	b. dobry	
13	Trzebiatkowa 53a/5	41,16	b. dobry	

L. p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku, rok budowy	Stan budynku/ lokalu
14	Trzebiatkowa 53a/6	40,90		b. dobry
15	Trzebiatkowa 40/8	37,15	Mieszkalno-użytkowy 1936/2013	b. dobry
16	Trzebiatkowa 40/9	40,45		b. dobry
17	Trzebiatkowa 40/10	44,76		b. dobry
18	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/1	34,00	Mieszkalny, przed 1945	dobry
19	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/2	36,00		dobry
20	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/3	18,00		dobry
21	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/4	70,54		dobry
22	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 7/5	37,43		dobry
23	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/1	63,36	Mieszkalno-użytkowy, 1985	b. dobry
24	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/2	67,65		b. dobry
25	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 14/3	63,30		b. dobry
26	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/1	39,77	Mieszkalno-użytkowy, 1975	b. dobry
27	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/2	41,88		b. dobry
28	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/3	50,75		b. dobry
29	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/4	54,54		b. dobry
30	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/5	29,75		b. dobry
31	Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 22/6	57,96		b. dobry
32	Modrzejewo 37/1	36,47	Mieszkalno-użytkowy, przed 1945	b. dobry
33	Modrzejewo 37/2	44,84		b. dobry
34	Trzebiatkowa 40/2	64,53		b. dobry
35	Trzebiatkowa 40/3	71,14		b. dobry

L. p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Rodzaj budynku, rok budowy	Stan budynku/ lokalu
36	Trzebiatkowa 40/5	56,49	Mieszkalno-użytkowy, 1936	b. dobry
37	Trzebiatkowa 40/6	84,80		b. dobry
38	Trzebiatkowa 40/7	55,89		b. dobry
39	Nowe Huty 10a	49,89	Mieszkalno-użytkowy 1987	b. dobry

4. Jeden lokal mieszkalny związany ze stosunkiem pracy, znajduje się w budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 22 w Tuchomiu,

5. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i lokale w ramach najmu socjalnego dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

6. Zasób pomieszczeń tymczasowych gminy Tuchomie, przedstawia się następująco:

L.p.	Adres pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Trzebiatkowa 53a/2	19,58 m ²
2	Modrzejewo 37/3	21,85 m ²

7. Jeden lokal mieszkalny wydziela się z mieszkaniowego zasobu gminy Tuchomie z przeznaczeniem na potrzeby organizacji pozarządowych, zgodnie z §5 ust.4 pkt 6 uchwały nr XXXI/3444/2023 Rady Gmin y Tuchomie z dnia 27 października 2023 roku w sprawie przyjęcia Roczno programu Współpracy Gminy Tuchomie z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art.3 ust.3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie na rok 2024.

L.p.	Adres pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Trzebiatkowa 40/1	69,31 m ²

§ 2. Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L. p.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1	Ilość lokali mieszkalnych	20	20	20	20	20
2	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1036,62	1036,62	1036,62	1036,62	1036,62
3	Ilość lokali w ramach najmu socjalnego	19	19	19	19	19
4	Powierzchnia lokali w ramach najmu socjalnego	739,69	739,69	739,69	739,69	739,69

5	Ilość sprzedanych lokali	0	0	0	0	0
6	Ilość utworzonych nowych lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
7	Ilość utworzonych nowych lokali w ramach najmu socjalnego	0	0	0	0	0
	Z pozycji 1: stan techn. lokali mieszk.					
	Bardzo dobry	15	15	15	15	15
	dobry	5	5	5	5	5

Rozdział 2.

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

§ 3. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tuchomie, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2024-2028.

L. p.	Adres lokalu	Rodzaj budynku	Potrzeby remontowe	Planowany termin realizacji
1	Modrzejewo 37	Mieszkalno-użytkowy	- wymiana instalacji elektrycznej.	2024-2028
2	Tuchomie ul. Jana III Sobieskiego 7	Mieszkalny	- wymiana stolarki drzwiowej, - remont stropów na poddaszu, - remont klatki schodowej, - wymiana pokrycia dachowego, - termomodernizacja budynku	2024-2028
3	Tuchomie ul. Jana III Sobieskiego 14	Mieszkalno-użytkowy,	- remont klatki schodowej; - wymiana instalacji elektrycznej (przyłącza i wewnętrznej linii zasilającej)	2024-2025
4	Tuchomie ul. Słoneczna 14	Mieszkalny	- wymiana źródeł ciepła	2024 - 2025
5	Tuchomie ul. Jana III Sobieskiego 22	Mieszkalno-użytkowy	- izolacja fundamentów budynku, - odnowienie elewacji budynku - remont klatki schodowej	2024-2026

6	Masłowice Trzebiatkowskie 3	Mieszkalno- użytkowy,	- wymiana źródła ciepła - termomodernizacja, - wymiana instalacji elektrycznej,	2024-2025
7	Trzebiatkowa 40	Mieszkalno- użytkowy	- termomodernizacja, - wymiana pionów sanitarnych, - izolacja fundamentów, - wymiana instalacji elektrycznej.	2024-2026
8	Trzebiatkowa 53 a	Mieszkalny	- wymiana źródeł ciepła	2024-2025

Należy dokonać ekspertyzy budynków i założyć książki obiektów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W ramach gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 gmina Tuchomie nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

2. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, podatek od nieruchomości, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości,

3. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową według poniższej tabeli ocynszowania mieszkań:

Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Baza w %	Położenie budynku w strefie		Stan techniczny budynku			Położenie lokalu w budynku	
		centr. ¹	peryfer. ²	b.dobry ³	dobry ₄	dost. ₅	b.korzyst. ⁶	korzyst. ⁷
Mieszkanie o współczesnym standardzie (ogrzewanie etażowe lub c.o.)	100	+10	+5	+10	+5	-5	+10	+5
Mieszkania bez ogrzewania etażowego lub c.o.	90	+10	+5	+10	+5	-5	+10	+5

Strefę centralną stanowią wsie: Tuchomie, Kramarzyny, Trzebiatkowa i Modrzejewo,

1. Strefę peryferyjną stanowią pozostałe wsie nie wymienione w pkt 1,

2. Budynki zadbane, wymagające drobnych remontów,
3. Budynki zadbane, wymagające niewielkiej modernizacji,
4. Budynki zadbane, w których remoncie wymagają jedynie lokale mieszkalne,
5. Mieszkania usytuowane na parterze, pierwszym lub drugim piętrze budynku, jasne,
6. Mieszkania usytuowane na poddaszu, które powstały w wyniku adaptacji strychu, o mniejszym stopniu nasłonecznienia.

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.

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy Referatu Gospodarczego Urzędu Gminy.

1. W przypadku sprzyjających warunków w latach następnych należy dążyć do przekazania zarządu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy komunalnym jednostkom organizacyjnym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

1. Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. W wyjątkowych sytuacjach gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu,
3. Środki pozyskane z innych źródeł.

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

L. p.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	173.500	182.175	191.284	200.848	210.890
2	Koszty remontów	10.000	10.500	11.025	11.576	12.155
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
5	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		183.500	192.675	202.309	212.424	223.045

W poszczególnych latach ujęto wzrost kosztów o 5%.

Rozdział 8.

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

§ 9. Z uwagi na zbyt niskie dochody budżetu gminy nie przewiduje się kapitalnych remontów, powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 10. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne. Wójt gminy określi lokale, które należy przeznaczyć na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

§ 11. Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć umowę najmu, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 12. Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód w lokalu należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami ustawy.

§ 13. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponosić kosztów ich utrzymania na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.