



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 9 stycznia 2024 r.

Poz. 316

UCHWAŁA NR XLVIII/646/2023 RADY GMINY TARNÓW

z dnia 28 grudnia 2023 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów na lata 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.), art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2023 r. poz. 725 tj.), Rada Gminy Tarnów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów na lata 2024 – 2028 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

2. W miarę zaistniałych potrzeb program będzie podlegał aktualizacji.

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Tarnów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów

§ 3. 1. Traci moc Uchwała Nr V/57/2019 Rady Gminy Tarnów z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnów na lata 2019 - 2023.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy Tarnów

Wiesława Mitera

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/646/2023
Rady Gminy Tarnów
z dnia 28 grudnia 2023 roku

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów w latach 2024-2028

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725 tj.). Niniejszy program obejmuje zagadnienia określone w art. 21, ust. 2 powołanej wyżej ustawy.

§ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 26 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1281,23 m² mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnów.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnów brak jest wydzielonych lokali socjalnych.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L p.	Nazwa miejscowości	Lokalizacja , Nr domu	Liczba lokali	Pow. Użytkw m ²	c.o.	woda	kanal.	gaz	Stan techniczny
1.	Radlna	62B	4	147,3	-	zdrój	-	-	Zadawalający
2.	Koszyce Wielkie	ul. Tarnowska 65 i 67	7	306,4	-	+	+	-	Zadawalający
3.	Łękawka	86	1	49,5	-	studnia	-	-	Budynek w złym stanie technicznym do wyburzenia lub do sprzedaży
4.	Wola Rzędzińska	bl.I/15	1	34,03	elektryczne	+	+	-	Dobry
5.	Zbylitowska Góra	ul. Podgórska 36	1	80,0	-	+	szambo	-	Budynek w bardzo złym stanie technicznym
6.	Zgłobice	ul. Zgłobicka 9	3 (1 pustostan służący jako lokal udostępniany w przypadku klęsk żywiołowych)	166,8	Gazowe z kotłowni	+	+	-	Dobry
7.	Koszyce Małe	Szkoła Podst. ul. Oświatowa	4	185,2	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Dobry
8.	Zbylitowska Góra	Szkoła Podst. ul. Floriana	2 (1 pustostan służący jako lokal udostępniany w przypadku klęsk żywiołowych)	72,0	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Mieszkanie do generalnego remontu
9.	Zawada	Szkoła Podst.	2	95,0	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Dobry
10.	Poręba Radlna	Szkoła Podst.	1	59,0	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Dobry

					cyjny				
11	Koszyce Wielkie	Szkoła Podst. ul. Szkolna	1 pustostan	46,0	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Mieszkanie do generalnego remontu
12	Wola Rzędzińska	Szkoła Podst. Nr2	1 pustostan	40,0	Piec dwufunkcyjny	+	+	+	Mieszkanie do generalnego remontu
	Razem:		26	1281,23					

4. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa Budowlanego.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego *zasobu mieszkaniowego* gminy poprzez remonty i modernizacje polegające w szczególności na:

- generalny remont lub wyburzenie (dot. Zbylitowskiej Góry ul. Podgórska 36)
- remont mieszkania w Koszycach Wielkich w Szkole Podstawowej przy ul. Szkolnej
- remont mieszkania w Zbylitowskiej Górze w Szkole Podstawowej przy ul. Floriana
- remont mieszkania w Woli Rzędzińskiej w Szkole Podstawowej
- opracowanie projektu i wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku w Radlnej

2. W latach 2024-2028 Gmina Tarnów zamierza wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Rok	Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych i modernizacyjnych
2024	Radlna	Opracowanie dokumentacji projektowej przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego
2024	Koszyce Wielkie ul. Szkolna	Remont mieszkania
2024	Koszyce Wielkie ul. Tarnowska	Wykonanie odwodnienia wokół budynku
2025	Radlna	Wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego
2025	Zbylitowska Góra	Remont mieszkania
2025-2026	Koszyce Wielkie	Ocieplenie połaci dachowej
2026	Wola Rzędzińska Szkoła Podstawowa Nr 2	Remont mieszkania
2024-2028	Zbylitowska Góra	Wykonanie generalnego remontu lub wyburzenie budynku

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028

1. Sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028 dokonywana będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. W 2024 roku przewiduje się sprzedaż budynku - Łękawka 36.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

2. Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.

3. Wysokość czynszu dla danego mieszkania oblicza się w oparciu o wzór:

$$C = P \times S \times (1 + A)$$

gdzie:

C - wysokość czynszu

P - powierzchnia użytkowa lokalu

S - stawka bazowa

A - współczynnik korygujący do stawki bazowej (obniżający lub podwyższający standard lokalu)

Wysokość współczynnika korygującego A wynosi:

0,3 - w.c. wewnątrz mieszkania

0,5 - gaz przewodowy

0,3 - łazienka

0,5 - centralne ogrzewanie

0,5 - ogrzewanie elektryczne

0,5 - ciepła woda i ogrzewanie lokalu z piecyków dwufunkcyjnych

0,6 - dla lokali w budynkach komunalnych: Wola Rzędzińska I/15, Zgłobice ul. Zgłobicka 9 oraz w szkołach: Zbylitowska Góra, Koszyce Małe, Koszyce Wielkie, Poręba Radlna, Zawada i Wola Rzędzińska.

0,1 - ciemna kuchnia

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.

5. Wójt Gminy Tarnów, na pisemny wniosek najemcy, którego dochody nie przekraczają 70% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę oraz kwoty 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub osobami niepełnosprawnymi na osobę, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

6. Kwota obniżki może być udzielona w wysokości:

- 20% stawki czynszu ustalonej zgodnie z treścią odrębnej uchwały, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 50% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę lub 70% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 60% w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę.

- 30% stawki czynszu ustalonej zgodnie z treścią odrębnej uchwały, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi w przeliczeniu na osobę.

7. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Wójt może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze 12 miesięczne okresy.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

9. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

10. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

11. Wójt może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

12. Wnioskodawca, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia z urzędu skarbowego, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

13. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku albo lokalu mieszkalnego lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
- 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- 5) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

14. Szczegółowe zasady polityki czynszowej określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

§ 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Wójt Gminy Tarnów.

2. Wójt Gminy w wykonaniu czynności, o których mowa w pkt 1, zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne
- 2) zawierania umów z najemcami
- 3) administrowania budynkami wchodzącymi w skład *mieszkaniowego zasobu gminy*.

3. Gmina jest właścicielem jednego lokalu pozostającego we wspólnocie mieszkaniowej. W powyższej wspólnocie zarząd zlecił pełnienie funkcji uprawnionemu Zarządcy. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynku wspólnot mieszkaniowych, Gmina ponosi koszty w formie zaliczki, proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Wysokość zaliczki ustalana jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych uchwałami właścicieli. Najemca lokalu komunalnego wnosi opłaty za używanie lokalu do kasy gminy.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali. W 2024 r. przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych prognozuje się w kwocie 81 243 zł. Od 1 czerwca 2024 r. stawka bazowa czynszu ulegnie podwyższeniu o 10%, w związku z czym przychody z czynszu również wzrosną. Przewiduje się, że do 2028 r. stawka bazowa będzie wzrastać do 10% każdego roku.

2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z budżetu Gminy są przeznaczane dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów.

3. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Gminy.

§ 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne

1. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2024 - 2028 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnów:

Rok	Remonty i modernizacje (w zł)	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Zarząd częścią wspólną nieruchomości (w zł)	Wydatki inwestycyjne (w zł)
2024	50.000	26.000	2.500	20.000
2025	50.000	26.500	2.600	20.000
2026	50.000	27.000	2.700	20.000
2027	50.000	27.500	2.800	20.000
2028	50.000	28.000	2.900	20.000

2. Środki na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz w razie potrzeby z budżetu gminy.

3. Roczny dochód z czynszu za lokale mieszkalne w 2024 r. winien wynieść ok. 81 243 zł. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych nieplanowanych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w pkt 1. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

4. Prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkaniowych będą wykonywane na bieżąco w miarę potrzeb.

5. Gmina Tarnów proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynku wspólnoty mieszkaniowej (dot. lokalu mieszkalnego w Woli Rzędzińskiej I/15) przewiduje, zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, odpowiednie środki finansowe na fundusz remontowy i koszty eksploatacyjne na lokal mieszkalny, którego nadal jest właścicielem.

6. W latach 2024-2028 nie planuje się wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących.

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Gmina Tarnów udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Tarnów z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty.

2. Zasady i tryby umarzania oraz udzielania ulg o których mowa w pkt 1 określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

§ 9. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Tarnów.

Przewodnicząca Rady Gminy Tarnów

Wiesława Mitera