

UCHWAŁA NR LXXVII/377/2023
RADY GMINY TCZÓW
z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie: **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tczów na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. 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 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy w Tczowie** uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tczów na lata 2024-2028” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr III/21/2018 z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów na lata 2019-2023.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tczów.

§ 4

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku.

Na oryginale podpisała
Przewodnicząca Rady Gminy Tczów
Katarzyna Gleguła

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów na lata 2024 – 2028 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Przyjęty uchwałą Rady Gminy Tczów Nr III/21/2018 z dnia 10 grudnia 2018 r. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów obejmuje lata 2019-2023. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie nowej uchwały na kolejny okres 5 lat, tj. na lata 2024-2028.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy oraz określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Na oryginale podpisała
Przewodnicząca Rady Gminy
Katarzyna Gleguła

ZAŁĄCZNIK do Uchwały
Rady Gminy w Tczowie
Nr LXXVII/377/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tczów na lata 2024-2028

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Tczów stanowi 14 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

	Lokalizacja lokalu	Ilość lokali	Rodzaj lokali i powierzchnia ogółem
1.	Tczów 113 – Szkoła Podstawowa	5	Lokale mieszkalne - 186 m ²
2.	Janów 28 – Publiczna Szkoła Podstawowa	1	Lokal mieszkalny - 60,13 m ²
3.	Brzezinki Stare 41 – Publiczna Szkoła Podstawowa	1	Lokal mieszkalny - 43,50 m ²
4.	Bartodzieje 64 – Dom Ludowy	3	Lokale mieszkalne - 160,66 m ²
5.	Wilczy Ług 15 – Dom Ludowy	4	Lokale mieszkalne - 250,62 m ²
	Razem	14	

2. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Tczów - Szkoła Podstawowa	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, co.	1979 r.
2.	Janów – Publiczna Szkoła Podstawowa	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, co.	1964 r.

3.	Brzezinki Stare – Publiczna Szkoła Podstawowa	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, co.,	1973 r.
4.	Bartodzieje – Dom ludowy	dobry	instalacja elektryczna, co. wodno-kanalizacyjna,	1962 r.
5.	Wilczy ług – Dom ludowy	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna,	1956 r.

3. Przewidywana zmiana powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Przewidywana ilość lokali w zasobie gminy w danym roku	14	14	14	14	14	14

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu w najbliższych latach. W przypadkach koniecznych i w miarę posiadania wolnych powierzchni mogą być podjęte działania w celu uzyskania dodatkowych lokali mieszkalnych.

W miarę potrzeb pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

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

1. Analiza potrzeb:

Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają remontów.

2. Działania Gminy Tczów będą się koncentrowały na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

3. Plan remontów w poszczególnych latach:

	Tczów 113	Janów 28	Brzezinki Stare 41	Bartodzieje 64	Wilczy ług 15
2024	Niezbędne prace	Remonty mające na celu poprawę i utrzymanie	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace

		lokali w stanie nie pogorszonym			
2025	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Remonty mające na celu poprawę i utrzymanie lokali w stanie nie pogorszonym	Niezbędne prace	Niezbędne prace
2026	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Remonty mające na celu poprawę i utrzymanie lokali w stanie nie pogorszonym	Niezbędne prace
2027	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Remonty mające na celu poprawę i utrzymanie lokali w stanie nie pogorszonym
2028	Remonty mające na celu poprawę i utrzymanie lokali w stanie nie pogorszonym	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace	Niezbędne prace

4. Prowadzenie remontów bieżących będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Tczów, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Działania jakie podejmuje Gmina w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Tczów ustala Wójt Gminy Tczów w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. U. z 2023 r. poz.725) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Mazowieckiego w danym półroczu roku. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
4. Wysokość podwyżki stawki czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa mazowieckiego.
5. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - brak kanalizacji – 5%;
 - brak wodociągu – 5%;
 - brak centralnego ogrzewania – 5%;
 - brak ciepłej wody – 5%;
 - położenie lokalu na peryferiach – 5%.

Ze względu na ważny interes społeczny lub interes indywidualny, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt może zastosować inne czynniki i stawki obniżki czynszu.

V. 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 mieszkaniowymi zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz Uchwały Rady Gminy.
2. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawą finansowania w zakresie kosztów bieżących będzie czynsz oraz możliwe do przeznaczenia środki z budżetu gminy w latach 2024 – 2028.

VII. 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.

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Tczów w latach 2024-2028:

Lp.	Zakres robót	2024	2025	2026	2027	2028
1	Bieżąca eksploatacja	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
2	Koszty remontów	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
3	Koszty zarządu	0	0	0	0	0
4	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
5	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

1. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych.
2. Gmina prowadzić będzie drobne remonty i naprawy, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

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

1. W ramach obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowało by potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców.
2. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, zostaną podjęte działania w celu uzyskania lokali zastępczych.

Na oryginale podpisała
Przewodnicząca Rady Gminy
Katarzyna Gleguła