



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 marca 2025 r.

Poz. 655

UCHWAŁA NR X/65/25 RADY GMINY TUPLICE

z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuplice na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.) w związku z 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 (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725 ze zm.) uchwala się, co następuje:

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUPLICE NA LATA 2025 – 2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuplice na lata 2025 – 2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuplice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029;
- 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) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029 przedstawia się następująco:

1) w skład zasobu mieszkaniowego gminy Tuplice wchodzi 22 lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz 9 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Tuplice;

2) łącznie zasób gminy stanowi 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.429,65m², w tym 10 przeznaczonych na socjalny najem lokalu o łącznej powierzchni 337,72m² i 1 mieszkanie chronione o powierzchni 32,38m²;

3) lokale komunalne znajdują się w następujących miejscowościach:

- a) 6 lokali położonych w miejscowości Tuplice,
- b) 1 lokal położony w miejscowości Łazy,
- c) 2 lokale położone w miejscowości Cielmów,
- d) 18 lokali położonych w miejscowości Drzeniów,
- e) 4 lokale położone w miejscowości Matuszowice.

4) mieszkaniowy zasób Gminy Tuplice oraz stan techniczny lokali na dzień 31.01.2025r. przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Stan techniczny	Powierzchnia lokalu w m ²
1.	Tuplice, ul. Mickiewicza 10a/2	dostateczny	71
2.	Tuplice, ul. Mickiewicza 10a	dobry	91
3.	Tuplice, ul. Parkowa 36	dostateczny	23,52
4.	Tuplice, ul. Leśna 3/1	dostateczny	41,18
5.	Łazy 5/8	dobry	44,05
6.	Cielmów 13/2	dostateczny	43,88
7.	Cielmów 13/9	dostateczny	56,39
8.	Drzeniów 30/2	dostateczny	118,60
9.	Drzeniów 30/3	dostateczny	53,10
10.	Drzeniów 3/5	dobry	76,19
11.	Drzeniów 3/1	bardzo dobry	52,93
12.	Drzeniów 22/4	bardzo dobry	49,10
13.	Drzeniów 22/5	bardzo dobry	40,74
14.	Drzeniów 22/6	bardzo dobry	65,72
15.	Drzeniów 22/7	bardzo dobry	31,28
16.	Drzeniów 22/8	bardzo dobry	30,48
17.	Drzeniów 22/9	bardzo dobry	31,38
18.	Drzeniów 22/10	bardzo dobry	61,13
19.	Drzeniów 22/11	bardzo dobry	51,38
20.	Matuszowice 4/1	dostateczny	26,50
21.	Tuplice, ul. Parkowa 36/6	dobry	32,20
22.	Tuplice, ul. Leśna 3/3	dobry	32,16
23.	Matuszowice 4/2	dostateczny	16,50
24.	Matuszowice 4/3	dostateczny	26,40
25.	Matuszowice 4/4	dobry	21,88
26.	Drzeniów 22/1	bardzo dobry	35,10

27.	Drzeniów 22/3	bardzo dobry	47,03
28.	Drzeniów 22/2	bardzo dobry	32,38
29.	Drzeniów 3/2	dostateczny	48,05
30.	Drzeniów 3/3	dostateczny	45,58
31.	Drzeniów 3/4	dostateczny	32,82

5) prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Mieszkaniowy zasób Gminy Tuplice w poszczególnych latach	Ilość lokali przeznaczonych na socjalny najem lokalu	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych
2025 r.	10	20
2026 r.	10	18
2027 r.	10	16
2028 r.	10	15
2029 r.	10	14

6) stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych remontów oraz od dbałości o lokale przez ich najemców i użytkowników. Ocena stanu technicznego budynków i poszczególnych lokali komunalnych dokonana na potrzeby niniejszego programu wykazała stan posiadania zasobu mieszkaniowego na poziomie średnim.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków i lokali realizowane będą w ramach środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy.

2. Wszelkie prace remontowe lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu, znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe będą realizowane proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału. Gmina Tuplice partycypuje w tych kosztach w ramach swojego udziału we współwłasności, stosując metodę przeliczeniową stosunku powierzchni niesprzedanych lokali do części powierzchni wspólnej.

3. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, naprawy i modernizacje instalacji elektrycznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych w tym przewodów spalinowych i wentylacyjnych, zapewnienie szczelności pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont klatek schodowych.

4. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na czas obowiązywania programu przedstawia się następująco:

Rodzaje robót w poszczególnych latach	Wysokość prognozowanych wydatków w zł				
	2025	2026	2027	2028	2029
budowlane	2.000,00	2.500,00	3.000,00	3.500,00	4.000,00
dekarskie	7.000,00	7.000,00	6.000,00	5.000,00	5.000,00
elektryczne	2.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	4.000,00
stolarskie	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	1.500,00
RAZEM	13.000,00	14.500,00	14.000,00	13.000,00	14.500,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się na preferencyjnych warunkach przy zastosowaniu bonifikat, które mają na celu zachęcanie najemców do wykupu mieszkań. Sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikat odbywa się w oparciu o uchwałę nr XXXII/198/2010 Rady Gminy Tuplice z dnia 22 września 2010r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych dla najemców ze zmianami wynikającymi z uchwały nr VI/33/2011 Rady Gminy Tuplice z dnia 18 maja 2011r.

2. Lokale niezamieszkałe, które nie są przeznaczone do wynajmu, sprzedawane będą w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- rok 2025 – 1 lokal,
- rok 2026 – 2 lokale,
- rok 2027 – 2 lokale,
- rok 2028 – 1 lokal,
- rok 2029 – 1 lokal.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem tych mieszkań.

6. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ze względu na fakt, że większość najemców zainteresowana wykupem lokalu już to uczyniła.

7. Przypuszcza się, że w zasobie gminy pozostaną mieszkania wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup mieszkania oraz partycypowanie w kosztach remontu części wspólnych danej nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość i zasady naliczania czynszu uzależnione są od charakteru lokalu, określanego jako lokal mieszkalny oraz lokal przeznaczony na socjalny najem lokalu.

2. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania czynszu z tytułu najmu lokalu oraz pozostałych opłat związanych z jego eksploatacją, na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcami mediów. Najemca ponosi również opłaty za odbiór odpadów stałych, wywóz nieczystości płynnych, itp.

3. Najemca lokalu dokonuje remontu lokalu we własnym zakresie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Po zakończonym remoncie ustalany jest sposób rozliczenia kosztów poniesionych przez najemcę.

4. Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych uzależniona jest od standardu technicznego wyposażenia danego lokalu i pomniejszana jest zgodnie z poniższą tabelą:

Stan wyposażenia lokalu	Kwota bazowa na dany rok w %
lokal wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną wraz z co	100
wszystkie urządzenia (bez co)	95
z łazienką i wc bez co	90
tylko łazienka lub wc	85
tylko instalacja wod. - kan.	80
bez wody i kanalizacji	75

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale przeznaczone na socjalny najem lokalu.

6. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Tuplice w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

7. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

8. Stawka czynszu za lokal przeznaczony na socjalny najem lokalu stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Czynsz z tytułu najmu lokalu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca gotówką w kasie Urzędu Gminy Tuplice lub przelewem na wskazany rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony w formie pisemnej ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

10. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych Wójt Gminy Tuplice występuje do najemcy z pismem informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.

11. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości jej spłaty przez najemcę, Wójt Gminy Tuplice, biorąc pod uwagę warunki finansowe najemcy, podejmuje decyzję w sprawie rozłożenia na raty powstałej zaległości zawierając z najemcą tzw. ugodę finansową określającą zasady spłaty powstałych zaległości. W przypadku niedotrzymania przez najemcę warunków ugody, powstała do zapłaty wierzytelność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Całością mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Tuplice.

2. W przypadku lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, położonych w budynkach, w których stanowią mniejszość udziałową w częściach wspólnych, zarządzanie odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1048ze zm.).

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) utrzymywanie w należytym stanie nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. W latach obowiązywania niniejszego programu jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu gminy;
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy;
- 3) pożyczki na prace termoizolacyjne np. z WFOŚiGW;
- 4) ewentualne wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Tuplice;
- 5) środki unijne;
- 6) inne środki.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od przyjętych priorytetów w zakresie remontów, oraz posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Szacunkowe kwoty kosztów w kolejnych latach, które określa poniższa tabela są kosztami prognozowanymi. Wysokość kosztów w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach w zł				
	2025	2026	2027	2028	2029
Bieżąca eksploatacja	3.240,00	3.400,00	3.600,00	3.800,00	4.000,00
Remonty	13.000,00	14.500,00	14.000,00	13.000,00	14.500,00
Modernizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.350,00	3.500,00	3.800,00	4.000,00	4.500,00
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli lokali tj. członków danej wspólnoty.

Rozdział 9.

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

§ 10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą polegały głównie na:

- 1) zabezpieczeniu corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków będących w zasobie gminy;
- 2) sprawowaniu nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności;
- 3) proponowaniu zamiany lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 4) eksmitowaniu dłużników gminy;
- 5) etapowym przeprowadzaniu remontów lokali i budynków komunalnych bez konieczności zamiany na inne lokale;
- 6) zachęcaniu najemców do wykupu lokali na preferencyjnych warunkach.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuplice.

§ 12. Traci moc uchwała nr XXIII/120/20 Rady Gminy Tuplice z dnia 29 września 2020r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuplice na lata 2020 – 2024 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020r., poz. 2237).

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

Przewodniczący Rady
Sylwester Mazurkiewicz