



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 grudnia 2024 r.

Poz. 11716

UCHWAŁA NR X/77/24 RADY MIEJSKIEJ W TARCZYNI

z dnia 25 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn na lata 2024 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1, 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Marlena Sadowa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/77/24

Rady Miejskiej w Tarczynie

z dnia 25 listopada 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn
na lata 2024 – 2029**

**Rozdział I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarczyn zwany jest dalej „zasobem”.

§ 2. 1. Uchwalony program ustala się na kolejne lata działania tj. lata 2024 – 2029.

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy oraz dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Działania Gminy mają na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej, utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym.

4. Swoim zakresem program obejmuje prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb remontowych i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków z podziałem na koszty eksploatacji koszty remontów i modernizacji oraz opis innych działań innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

5. Program poddawany będzie niezbędnej weryfikacji oraz aktualizacji w przypadku wystąpienia czynników mających wpływ na zasady gospodarowania zasobem.

**Rozdział II.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY TARCZYN**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarczyn obejmuje:

- Komunalne budynki mieszkalne;
- Socjalne budynki mieszkalne;
- Lokale użytkowe; Zestawienie komunalnych budynków mieszkalnych:

L.P.	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Tarczyn ulica Mszczonowska 2	4	189
2	Tarczyn Rynek 17	1	35
3	Tarczyn Rynek 10	3	89
4	Tarczyn ulica Reszki 11	2	107
5	Tarczyn ulica Stępkowskiego 14	20	722
6	Tarczyn ulica Stępkowskiego 14a	24	1001
7	Tarczyn ulica Sportowa 7	8	144
8	Tarczyn ulica Sportowa 9	4	162
9	Tarczyn ulica Sportowa 11	10	248

10	Tarczyn, ul. Działkowa 20	1	55
11	Stefanówka ulica Akacyjowa 3	4	187
12	Stefanówka ulica Akacyjowa 5	3	92
13	Stefanówka ulica Akacyjowa 7	3	144
14	Stefanówka ulica Akacyjowa 9	8	478
15	Kotorydz ulica Tarczyńska 50	7	306
16	Kotorydz ulica Tarczyńska 52	2	56
17	Wola Przypkowska ulica Piękna 33	6	235
18	Wola Przypkowska ulica Okrężna 2	4	140
19	Suchodół ulica Piękna 22	12	398
20	Komorniki ulica Spacerowa 23	2	102
21	Prace Małe ulica Leśna 9	3	123
22	Świętochów ulica Kopernika 10	2	278
23	Suchostruga ulica Szkolna 20A	2	108
24	Rembertów ul. Kościelna 22	1	80
25	Marianka, ul. Jesionowa 2	1	36
26	Marianka, ul. Jesionowa 7 lok 3 i 4	2	64
27	Marianka, ul. Jesionowa 3	6	301
28	Tarczyn ulica Grójecka 4	2	70
RAZEM:		147	5950

Zestawienie budynków socjalnych:

L.P.	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Kawęczyn, ulica Mazowiecka 2	17	519 m²

Zestawienie lokali użytkowych:

L.P.	Lokalizacja	Powierzchnia
1	Tarczyn, ul. Rynek 17	18 m ²
2	Tarczyn, ul. Reszki 5	159 m ²
3	Tarczyn, ul. Rynek 10	17 m ²
4	Tarczyn, ul. Rynek 10	28 m ²
5	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 1	129,30 m ²
6	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 2	89,88 m ²
7	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 3	50,96 m ²
8	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 4	69,96 m ²
9	Grzędy, Aleja Krakowska 18	373 m ²
10	Tarczyn, ul. Rynek 27	424 m ²
11	Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 lok. 1 i 2	149,94 m ²
		razem: 1 509,04 m²

§ 4. 1. Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku:

- wiek budynku
- rodzaj zabudowy
- rodzaj konstrukcji budynku
- rodzaj i stan pokrycia dachowego
- sposób podpiwniczenia i izolacji budynku
- warunki gruntowe
- sposób utrzymania budynku
- sposób użytkowania budynku przez mieszkańców

2. Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane w budynkach wielorodzinnych zasobu Gminy Tarczyn tj. o powierzchni zabudowy mniejszej niż 1000 m² w których funkcjonują instalacje gazowa, elektryczna oraz centralne ogrzewanie w okresie objętym prognozą przeprowadzone zostaną następujące kontrole:

- a) roczna ogólnobudowlana, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) roczna kominiarska obejmująca przegląd przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- c) roczne badanie szczelności instalacji gazu,
- d) pięcioletnia ogólnobudowlana polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- e) pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego gminy Tarczyn ocenia się następująco:

L.P.	Lokalizacja	Ocena stanu technicznego
1	Tarczyn ulica Mszczonowska 2	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
2	Tarczyn Rynek 17	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
3	Tarczyn Rynek 10	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
4	Tarczyn ulica Reszki 11	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
5	Tarczyn ulica Stępkowskiego 14	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
6	Tarczyn ulica Stępkowskiego 14a	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
7	Tarczyn ulica Sportowa 7	Zły stan techniczny
8	Tarczyn ulica Sportowa 9	Zły stan techniczny
9	Tarczyn ulica Sportowa 11	Zły stan techniczny
10	Tarczyn ulica Działkowa 20	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
11	Stefanówka ulica Akacyjowa 3	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
12	Stefanówka ulica Akacyjowa 5	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
13	Stefanówka ulica Akacyjowa 7	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
14	Stefanówka ulica Akacyjowa 9	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
15	Kotorydz ulica Tarczyńska 50	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
16	Kotorydz ulica Tarczyńska 52	Zły stan techniczny
17	Wola Przypkowska ulica Piękna 33	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
18	Wola Przypkowska ulica Okrężna 2	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
19	Suchodół ulica Piękna 22	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji

20	Komorniki ulica Spacerowa 23	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
21	Prace Male ulica Leśna 9	Zły stan techniczny
22	Świętochów ulica Kopernika 10	Budynek do wyłączenia z użytkowania
23	Suchostruga ulica Szkolna 20A	Zły stan techniczny
24	Rembertów ul. Kościelna 22	Średni stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
25	Marianka, ulica Jesionowa 2	Zły stan techniczny
26	Marianka, ulica Jesionowa 7 lok. 3 i 4	Zły stan techniczny
27	Marianka, ulica Jesionowa 3	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
28	Tarczyn, ulica Grójecka 4	Zły stan techniczny – budynek przeznaczony do rozbiórki
29	Kawęczyn, ul. Mazowiecka 2	Zły stan techniczny

Stan techniczny lokali użytkowych ocenia się następująco:

L.P.	Lokal	Ogólna ocena stanu technicznego
1	Tarczyn, ul. Rynek 17	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
2	Tarczyn, ul. Reszki 5	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
3	Tarczyn, ul. Rynek 10	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
4	Tarczyn, ul. Rynek 10	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
5	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 1	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
6	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 2	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
7	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 3	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
8	Tarczyn, ul. Komornicka 2 lok 4	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
9	Grzędy, Aleja Krakowska 18	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
10	Tarczyn, ul. Rynek 27	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
11	Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 lok. 1	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji
12	Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 lok. 2	Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji

3. Jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Realizacja planowanych rozbiórek i sukcesywne remontowanie istniejącego zasobu przyczyni się do znacznej poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę budynków. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami, w okresie objętym Programem liczba budynków w złym stanie technicznym z 10 obiektów powinna się zmniejszyć do 2 na koniec 2029 roku. Zabezpieczenie w budżecie Gminy przyjętych w Programie środków finansowych na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwoli na podniesienie standardu budynków i lokali, między innymi w zakresie wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.

4. W latach 2024 – 2029 planowana jest rozbiórka lub wyłączenie z użytkowania 6 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarczyn tj.:

- Tarczyn ul. Grójecka 4 - Decyzja PINB nr 33/2007 z 17.08.2007 na opróżnienie budynku,
- Tarczyn, ul. Sportowa 7 – planowane jest opróżnienie budynku oraz rozbiórka,
- Tarczyn, ul. Sportowa 9 – planowane jest opróżnienie budynku oraz rozbiórka,
- Tarczyn, ul. Sportowa 11 – planowane jest opróżnienie budynku oraz rozbiórka,
- Suchostruga, ul. Szkolna 20A – planowane jest opróżnienie budynku oraz rozbiórka,

- Prace Małe, ul. Leśna 9 – na miejscu budynku planowana jest budowa klubu dziecięcego "Klub Malucha" w ramach Programu rozwoju instytucji opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 Aktywny Maluch 2022-2029 Planowana rozbiórka uzasadniona jest złym stanem technicznym obiektów oraz nieopłacalnością przeprowadzania remontu a także związana jest z planami inwestycyjnymi Gminy w zakresie budowy nowych obiektów budowlanych.

Rozdział III.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 5. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Z uwagi na duży zakres planowanych prac konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Zakres prac remontowych należących do obowiązków Gminy ma na celu podniesienie standardów mieszkań. Istnieje możliwość wykonania przez najemców zakresu prac w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy здаwaniu mieszkania. Zasadą jest, iż koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez Gminę oraz przy zapewnieniu nadzoru podczas odbioru robót. W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

3. Przewiduje się iż, stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024 – 2029 jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio:

- wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach, z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej
- wymiany pokryć dachowych
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

4. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych. Zestawienie to zawiera podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne. Planując zakres prac remontowych w pierwszej kolejności usuwa się usterki mające na celu:

- eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku
- spełnienie wymagań ochrony środowiska
- zapewnienie zapobiegawczego charakteru remontu

Wykaz prac remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy opracowany na podstawie rocznych przeglądów budowlanych i kominiarskich.

L.P.	Obiekt (adres)	Naprawy konserwacyjne i bieżące
1	Tarczyn ul. Mszczonowska 2	- zabezpieczyć daszek nad tylnym wejściem i wymienić (skorodowany, spękany, stan zły), jednocześnie uszczelnić rynnę w pasie nad daszkiem - wymienić orygnnowanie (liczne nieszczelności, przelewanie przez rynnę pod gzymsy) - przeprowadzić termomodernizację obiektu - z uwagi na spękania występujące na całej grubości ścian nośnych należy zamontować plomby szklane; dalsze zalecenia zależne od wyników monitoringu (spękanie postępujące czy pęknięcie ustabilizowane) - uzupełnić tynki w warstwie cokołowej, wykonać izolację przeciwwodną fundamentów, rozważyć wykonanie opaski drenażowej - wymienić obróbki blacharskie na kominach - wymienić stolarkę drzwiową
2	Tarczyn, ul. Rynek 17 (z częścią usługową)	- przeprowadzić termomodernizację obiektu (elewacja uszkodzona) - rozważyć wymianę pokrycia dachowego ze sprawdzeniem konstrukcji dachowej
3	Tarczyn ul. Rynek 10 (z częścią usługową)	- przeprowadzić termomodernizację obiektu (elewacja niejednolita, uszkodzona) - uzupełnić tynki w warstwie cokołowej - zalecana wymiana pokrycia dachowego ze sprawdzeniem konstrukcji dachowej - wymienić daszek nad wejściem (częściowy brak pokrycia) oraz przeprowadzić renowację/wymienić konstrukcję stalową - wymienić skrzynki gazowe (znacząca korozja) - wymienić obejmy na rurach spustowych
4	Tarczyn ul. Reszki 11 (mieszkalny)	- wymienić pokrycie dachowe lub co najmniej dokonać uszczelnienia dachu oraz zabezpieczyć pokrycie przed dalszą korozją - wymienić stolarkę okienną (okna jednoszybowe, nieszczelne) - wykonać izolację przeciwwilgociową fundamentów oraz wykonać opaskę drenażową (woda zbierająca się w piwnicy)
5	Tarczyn ul. Stępkowskiego 14 (z częścią usługową)	- rozważyć zabezpieczenie rampy podjazdowej farbą do betonu (miejscowa korozja, spękania)
6	Tarczyn ul. Stępkowskiego 14A	- oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie balustrady balkonów - oczyścić i uzupełnić ubytki elewacji
7	Tarczyn ul. Działkowa 20	- przeprowadzić termomodernizację obiektu
8	Stefanówka ul. Akacyjowa 3	- pilnie przeprowadzić uszczelnienia dachu (liczne przecieki powodujące degradację ścian i stropów) - zalecana wymiana pokrycia wraz z konstrukcją dachową - wykonać naprawę schodów wejściowych (liczne spękania, ubytki) - wstawić stolarkę okienną w piwnicy
9	Stefanówka ul. Akacyjowa 5	- przeprowadzić termomodernizację obiektu - wykonać wymianę lub co najmniej renowację/malowanie pokrycia dachowego (korozja pokrycia) - przy wymianie dachu rozważyć wymianę konstrukcji dachowej lub co najmniej jej renowację - z uwagi na spękania występujące na całej grubości ścian nośnych należy zamontować plomby szklane; dalsze zalecenia zależne od wyników monitoringu (spękanie postępujące czy pęknięcie ustabilizowane) - wymienić pokrycie daszku nad wejściem,

10	Stefanówka ul. Akacyjowa 7	- przeprowadzić termomodernizację obiektu - naprawić uszkodzoną rynnę (brak ciągłości), wymienić skorodowane obejmy - drewniana konstrukcja dachu w stanie średnim, wykonać wymianę lub co najmniej renowację - wykonać brakującą obróbkę blacharską na kominie
11	Stefanówka ul. Akacyjowa 9	- warstwa tynku w strefie cokołowej odspojona, w planach przewidzieć wymianę tynku cokołowego - miejscowo zapadnięta kostka w opasce wokół budynku
12	Kotorydz ul. Tarczyńska 50	Zaleca się przeprowadzenie kompleksowego remontu budynku w zakresie: - wykonania termomodernizacji budynku - wymiany pokrycia dachowego - wymiany obróbek blacharskich - remontu/wymiany orynnowania - przemurowanie kominów ponad dachem - remontu/wymiany uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej - zalecany remont/wymiana instalacji wod-kan, co
13	Kotorydz ul. Tarczyńska 52	Zaleca się przeprowadzenie kompleksowego remontu budynku w zakresie: - wykonania termomodernizacji budynku - wykonania wentylacji pomieszczeń - wymiany pokrycia dachowego - wymiany obróbek blacharskich - remontu/wymiany orynnowania - przemurowania kominów - remontu/wymiany uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej - zalecany remont/wymiana instalacji wod-kan co
14	Wola Przypkowska ul. Piękna 33	- zamontować plomby szklane lub gipsowe na rysach i szczelinach, - oczyścić i udrożnić rynny i rury spustowe - wymienić szafkę gazową - uszczelnić przecieki z dachu - wyremontować schody zewnętrzne Zaleca się przeprowadzenie kompleksowego remontu budynku w zakresie: - wykonania termomodernizacji budynku - wymiany pokrycia dachowego - wymiany obróbek blacharskich - remontu/wymiany orynnowania - przemurowania kominów ponad dachem - remontu/wymiany uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej
15	Wola Przypkowska ul. Okrężna 2	- oczyścić i udrożnić rynny i rury spustowe - wymienić szafkę gazową - uszczelnić przecieki z dachu - uzupełnić ubytki tynków - uzupełnić ubytki gzymsów - wyremontować schody i murki oporowe przy schodach zewnętrznych - prowadzić bieżącą konserwację instalacji wod-kan i co Zaleca się przeprowadzenie kompleksowego remontu budynku w zakresie: - wykonania termomodernizacji budynku - wymiany pokrycia dachowego - wymiany obróbek blacharskich - remontu/wymiany orynnowania - przemurowanie kominów ponad dachem - remontu/wymiany uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej

16	Suchodół ul. Piękna 22	-pilnie z uwagi na permanentne zawilgocenie stropu i ścian zalecane doraźne uszczelnienie dachu, a docelowo zalecana wymiana pokrycia dachowego wraz z wyminą wyłazu, obróbką blacharską oraz orynowaniem, przy wymianie sprawdzić konstrukcję dachu - pilna wymiana drzwi zewnętrznych - zalecana termomodernizacja (aktualnie brak tynków zewnętrznych) - uzupełnienie ubytków w cokołach - wymiana stolarki okiennej - uzupełnienie ubytków w schodach
17	Komorniki ul. Spacerowa 23	- wykonać izolację przeciwwilgociową fundamentów - przeprowadzić termomodernizację obiektu - zabezpieczyć pokrycie dachowe przed dalszą korozją np. poprzez malowanie
18	Świętochów ul. Kopernika 10	- szczeliny i pęknięcia ścian nośnych budynku na całej grubości ścian - nieszczelne pokrycie dachowe powodujący degradację ścian i stropów - konstrukcja dachu w stanie złym, - zapadnięte stropy, - odpadające tynki zewnętrzne, - zawilgocone ściany z grzybem, - popękane kominy
19	Rembertów ul. Kościelna 22	- przeprowadzić termomodernizację obiektu- wykonać wymianę pokrycia dachowego (eternit), sprawdzić stan konstrukcji dachu- naprawić wyprawę tynkarską na kominach, wykonać obróbkę blacharską- wykonać opaskę drenażową wokół budynku oraz izolację przeciwwodną fundamentów- wymienić uszkodzone fragmenty rur spustowych- zabezpieczyć puszkę przyłączeniową instalacji elektrycznej
20	Marianka ul. Jesionowa 2	- zmiana pokrycia dachowego wraz ze sprawdzeniem stanu konstrukcji - wymiana obróbek blacharskich oraz orynowania - uzupełnienie ubytków elewacji (pęknięcia, wykruszenia) oraz termomodernizacja - wykonanie opaski drenażowej wokół budynku - wymiana stolarki drzwiowej oraz niektórych okien
21	Kawęczyn ul. Mazowiecka 2	- przeprowadzić wymianę pokrycia dachowego razem z wymianą konstrukcji dachu na części nieremontowanej - sprawdzić szczelność kominów (spękania), zaleca się przemurować kominy na dachem cegłą klinkierową i wykonać poprawnie obróbkę blacharską - usunąć nieszczelności na rynnach (widoczne długotrwałe zacieki) - z uwagi na spękania występujące na całej grubości ścian nośnych należy zamontować plomby szklane; dalsze zalecenia zależne od wyników monitoringu (spękanie postępujące czy pęknięcie ustabilizowane) - wykonać termomodernizację budynku w pozostałej części, wykonać naprawę ubytków w izolacji i tynku - rozważyć wykonanie opaski drenażowej - zlecane osuszanie pomieszczeń zawilgoconych
22	Tarczyn, ul. Reszki 5 (lokal użytkowy)	- należy wykonać drobne zabiegi konserwacyjne
23	Tarczyn, ul. Komornicka 2 (lokal usługowy)	- naprawić rury spustowych, - naprawić poszycia dachu

Rozdział IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7. 1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków finansowych ze sprzedaży lokali.

2. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali/budynków

3. mieszkalnych:

- Świętochów, ul. Mikołaja Kopernika 10,
- Stefanówka, ul. Akacjowa 7,
- Marianka, ul. Jesionowa 7 lok 3 i 4,
- Rembertów, ul. Kościelna 22

4. Gmina dopuszcza możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców.

5. Dopuszcza się także możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców.

Rozdział V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. 1. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Burmistrza.

2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

5. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającym ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

6. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu i formę płatności.

§ 9. 1. Zastrzega się jednocześnie, że stawka czynszu za 1 m², przy planowanej dokonywanej aktualizacji, nie może przekroczyć 3% wartości kosztu odtworzenia 1m². Jeżeli okazałoby się, że wzrost wskaźnika w latach następnych jest zbyt dynamiczny, istnieje możliwość ograniczenia wielkości podwyżki. Zachowana zostanie dotychczasowa praktyka przeznaczania wpływów z czynszów za lokale na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Tarczyn. Gmina w skutek wprowadzania nowej polityki czynszowej planuje polepszać warunki mieszkaniowe lokatorów.

2. Ustalając zasady polityki czynszowej, Gmina Tarczyn obejmuje ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Poza dodatkami mieszkaniowymi i przyznawaniem lokali socjalnych istnieje możliwość stosowania obniżek czynszów.

3. Pomoc w zakresie obniżania stawki czynszu skierowana będzie do osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarczyn,
- 2) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,

- 3) nie pobierają dodatku mieszkaniowego i nie są uprawnione do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
 - 4) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą Gminy spłacają zaległości w ratach,
 - 5) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 6) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. jeżeli:
 - a) dochód jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 90% najniższej emerytury – obniżka wyniesie 20 % w czynszu,
 - b) dochód wieloosobowego gospodarstwa domowego na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70 % najniższej emerytury – obniżka wyniesie 20% w czynszu.
4. Osobom, które spełniają warunki określone w ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4 i 6, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Gmina stworzy możliwość jednokrotnego skorzystania z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, ma to zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

Rozdział VI.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 10. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- efektywne i sprawne zarządzanie,
- poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

3. Przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy oraz rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie Tarczyn. Zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy wnioskodawcom jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział VII.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 11. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Miejska uznaje:

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Dochody z dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu oraz za użytkowanie wieczyste gruntu.
3. Wpływy z opłat za najem lokali użytkowych.
4. Dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,

5. Dotacje celowe z budżetu państwa na zadania własne Gminy w zakresie tworzenia warunków dla zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

6. Kredyty zaciągane na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

7. Pożyczki pozyskane w zakresie planowanych remontów.

8. Środki unijne - w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy istnieje możliwość pozyskania środków strukturalnych przeznaczonych na finansowanie zadań inwestycyjnych w zakresie termomodernizacji, rewitalizacji oraz poprawy bezpieczeństwa.

9. Inne środki.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2024 – 2029 przedstawia poniższe zestawienie:

	Planowane przychody w latach 2024 - 2029 (w zł.)					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Potencjalne wpływy roczne z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe	800 000	820 000	830 000	850 000	860 000	870 000

Rozdział VIII.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI

§ 12. 1. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów w tym wydatków inwestycyjnych obejmuje:

- wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych,
- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawne energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- wydatki na utrzymanie zieleni,
- wynagrodzenie za administrowanie.

2. Koszty eksploatacji obejmują:

- koszty niematerialne,
- usługi kominiarskie,
- usługi konserwacji instalacji elektrycznej,
- deratyzacja,
- energia elektryczna pomieszczeń wspólnych,
- ubezpieczenie budynków,

Wysokość kosztów eksploatacyjnych ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2024 - 2029 obejmuje:

	Planowane wydatki w latach 2024 - 2029					
	(w zł.)					
	(zwiększone o aktualny wskaźnik inflacji tj. 4,9%)					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Przeglądy budowlane , kominiarskie, elektryczne wykonywane raz w roku	30 000	31 470	33 012	34 630	36 327	38 107
Wydatki łączne na remonty i bieżącą konserwację	250 000	262 250	275 100	288 580	302 720	317 553
Opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody	80 000	83 920	88 032	92 346	96 871	101 618
Ubezpieczenie budynków	12 000	12 588	13 205	13 852	14 531	15 243
Wynajem kabin sanitarnych	12 000	12 588	13 205	13 852	14 531	15 243
Wywóz nieczystości płynnych	50 000	52 450	55 020	57 716	60 544	63 511
Konserwacja instalacji elektrycznej	45 000	47 205	49 518	51 944	54 489	57 159
Wynagrodzenie za administrowanie, pensje pracowników, utrzymanie pomieszczeń biurowych.	96 000	100 704	105 638	110 814	116 244	121 940

Wykaz kosztów prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach administrowanych przez Gminę Tarczyn opracowany na podstawie kosztorysów

L.P.	Obiekt (adres)	Naprawy konserwacyjne i bieżące (w złotych)
1	Tarczyn ul. Mszczonowska 2	40 000,00
2	Tarczyn, ul. Rynek 17 (z częścią usługową)	35 000,00
3	Tarczyn ul. Rynek 10 (z częścią usługową)	30 000,00
4	Tarczyn ul. Reszki 11 (mieszkalny)	50 000,00

5	Tarczyn ul. Stępkowskiego 14 (z częścią usługową)	5 000,00
6	Tarczyn ul. Stępkowskiego 14A	10 000,00
7	Tarczyn ul. Działkowa 20	15 000,00
8	Stefanówka ul. Akacyjowa 3	50 000,00
9	Stefanówka ul. Akacyjowa 5	70 000,00
10	Stefanówka ul. Akacyjowa 7	70 000,00
11	Stefanówka ul. Akacyjowa 9	10 000,00
12	Kotorydz ul. Tarczyńska 50	150 000,00
13	Kotorydz ul. Tarczyńska 52	150 000,00
14	Wola Przypkowska ul. Piękna 33	150 000,00
15	Wola Przypkowska ul. Okrężna 2	150 000,00
16	Suchodół ul. Piękna 22	300 000,00
17	Komorniki ul. Spacerowa 23	70 000,00
18	Marianka ul. Jesionowa 2	30 000,00
19	Kawęczyn ul. Mazowiecka 2	200 000,00
20	Tarczyn, ul. Reszki 5 (lokal użytkowy)	10 000,00
21	Tarczyn, ul. Komornicka 2 (lokal usługowy)	10 000,00

3. W oparciu o Wykaz prac remontowych opracowany na podstawie rocznych przeglądów budowlanych i kominarskich w terminie do dnia 31 stycznia w referacie GKiMOŚ Urzędu Miejskiego opracowuje się zestawienie robót budowlanych planowanych w danym roku budżetowym.

4. Z uwagi na konieczność realizacji w pierwszej kolejności prac mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich zastrzega się możliwość wykonania prac w terminie innym niż wskazanym w zestawieniu robót budowlanych.

5. W latach 2025 – 2029 Gmina Tarczyn planuje usunąć usterki wykazane w rocznych protokołach kontroli przewodów kominowych oraz rocznych przeglądach technicznych na łączną kwotę około 1 605 000,00 złotych.

Rozdział IX.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANOWYM ZASOBEM GMINY

§ 13. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

- Likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia).
- Wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania.
- Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne lub komunalne.
- Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Bieżącą aktualizację informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Tarczyn.
- Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
- Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).
- Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego.
- W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
- Sprzedaż lokali będzie odbywała się sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.
- Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez adaptację budynków i pomieszczeń będących własnością Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne.