



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 grudnia 2015 r.

Poz. 7468

UCHWAŁA NR XVIII/264/2015 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 17 listopada 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2016-2020

Na podstawie przepisów art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 w związku z art.7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne w następującym brzmieniu :

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2016 - 2020

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016 – 2020,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.);

- 2) uchwale Rady Gminy Tarnowo Podgórne - należy przez to rozumieć uchwałę Nr LXXIX/807/2010 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowo Podgórne;
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne stanowiący jej własność, ewentualnie lokale wynajęte od osób trzecich;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynkach) i pieców ogrzewania etażowego znajdującego się w lokalach;
- 8) instalacji ciepłej wody sieciowej – należy przez to rozumieć instalację doprowadzającą ciepłą wodę układem przewodów z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych;
- 9) instalacji gazowej - należy przez to rozumieć zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku wraz z armaturą, wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi;
- 10) instalacji wodociągowej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną i ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- 11) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub ścieki i wody opadowe;
- 12) kuchni - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia wyposażone w trzon kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 13) aneksu kuchenny - należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoiu wyposażoną w trzon kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 14) łazience - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika itp. instalację ciepłej wody lub inną instalację typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;
- 15) wc - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem umożliwiającą podłączenie miski ustępowej;
- 16) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 17) zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania;
- 18) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Tarnowo Podgórne.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne według stanu na dzień 1 września 2015 roku, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Tarnowo Podgórne określony w oparciu o techniczne przeglądy okresowe, przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W okresie objętym niniejszym programem planuje się budowę 48 lokali.

4. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowo Podgórne Wójt wydziela lokale, które będą przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

5. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne w latach 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych (stan na wrzesień 2015 - 128 lokali)	Sprzedaż	Oddanie
2016	128	18	8 lokali
2017	118		10 lokali
2018	128		
2019	128		15 lokali
2020	142		15 lokali

§ 4. Ewidencję lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Tarnowo Podgórne, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także bieżącą ich aktualizację prowadzi Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016 – 2020

§ 5. 1. Wynajmujący gospodaruje zasobem mieszkaniowym, dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie jego stanu technicznego.

2. Ze względu na rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne planowane jest wybudowanie w najbliższych latach nowego budynku socjalnego oraz 30 lokali mieszkalnych.

3. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 6. W celu zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym jak również poprawy jego substancji mieszkaniowej należy dokonać remontów i inwestycji przedstawionych w poniższej tabeli.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Orientacyjna wartość w PLN	Łączna wartość w PLN	Rok
1.	Budowa budynku socjalnego w Swadzimiu 2015/2016	600 000,00	1 150 000,00	2016
	Budowa domu komunalnego w Sierosławiu - pierwszy ETAP	300 000,00		
	Pozostałe inwestycje i remonty	250 000,00		
2.	Budowa domu komunalnego w Sierosławiu - drugi ETAP	700 000,00	1 400 000,00	2017
	Termomodernizacja budynków mieszkalnych	500 000,00		
	Pozostałe inwestycje i remonty	200 000,00		
3.	Termomodernizacja budynków mieszkalnych	500 000,00	700 000,00	2018
	Inwestycje i remonty	200 000,00		
4.	Budowa 30 lokali mieszkalnych/ pierwszy ETAP	1 500 000,00	1 700 000,00	2019
	Pozostałe inwestycje i remonty	200 000,00		
5.	Budowa 30 lokali mieszkalnych / drugi ETAP	1 500 000,00	1 700 000,00	2020
	Pozostałe inwestycje i remonty	200 000,00		
Ogółem		6 650 000,00		

§ 7. Wydział Inwestycji i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy sporządza corocznie plan modernizacji i remontów budynków, lokali z uwzględnieniem § 6 w układzie rzeczowym i wartościowym, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Wynajmujący może sprzedawać lokale na rzecz najemców i w trybie przetargowym.

§ 9. W latach 2016 - 2020 sprzedaż lokali może odbywać się wyłącznie za zgodą Rady Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 10. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach pełniących funkcje publiczne.

Zasady polityki czynszowej

§ 11. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2020, które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na planowane niezbędne remonty.

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 13. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w stanie technicznym, o którym mowa w § 14 ust. 1 oraz czynników obniżających i podwyższających jego wartość użytkową, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym tytule, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Tarnowo Podgórne w drodze zarządzenia.

§ 14. 1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego stanowiący podstawę zastosowania czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową, z zastrzeżeniem § 17 obejmuje:

- 1) wyposażenie lokalu w:
 - a) instalację centralnego ogrzewania,
 - b) instalację ciepłej wody,
 - c) instalację gazową,
 - d) instalację wodociągową,
 - e) instalację kanalizacyjną,
- 2) funkcjonalność lokalu mieszkalnego:
 - a) łazienka w lokalu z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym,
 - b) kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem.

§ 15. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu podstawowego.

- 1) wyposażenie mieszkań:
 - a) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 %
 - b) lokal bez instalacji gazowej 5 %
 - c) lokal bez instalacji wodociągowej 5 %
 - d) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 5 %
 - e) brak łazienki 5 %
 - f) brak kuchni 5 %

- g) wc poza budynkiem 5 %
- h) kuchnia bez naturalnego oświetlenia 5%

2) położenie lokalu w budynku:

- a) usytuowanie lokalu w suterenie 5%

3) ogólny stan budynku:

- a) przeznaczony do kapitalnego remontu 60%

2. Stawka bazowa czynszu może być obniżona nie więcej niż z powodu trzech czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 16. Czynniki podwyższające stawkę czynszu podstawowego:

- 1. lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym 20 %.

§ 17. 1. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali nie dotyczą lokali socjalnych.

2. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 18. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

Zasady podwyższania czynszu w lokalach mieszkalnych

§ 19. 1. Czynsz za lokal mieszkalny będzie podwyższany po upływie uprzedniego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zastrzeżeniem art. 8a pkt 4 ustawy w przypadkach gdy:

- 1) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu; przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający w/w zmiany;
- 2) w czasie trwania stosunku najmu dochody w rodzinie przekroczą wysokość niskiego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt 2 uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z zasadami zawartymi poniżej:
 - a) o 25% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 50 % niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
 - b) o 100% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 100% niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
- 3) w czasie trwania stosunku najmu przekroczona zostanie powierzchnia pokoi przypadająca na osobę według poniższej tabeli - za każdy metr powierzchni stanowiący nadmetraż naliczony będzie dwukrotny czynsz.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia pokoi na osobę
1	15 m ²
2	12,5 m ²
3 i więcej	10 m ²

2. Weryfikacja dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) może być prowadzona corocznie po wezwaniu wynajmującego na podstawie dokumentu potwierdzającego wysokość dochodu osiąganego w gospodarstwie domowym (zaświadczenie o dochodach netto z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wezwania).

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 najemcy zobowiązani są dostarczyć w terminie do 15 maja każdego roku do Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 dotyczy wszystkich osób pełnoletnich stale z najemcą zamieszkujących i gospodarujących.

5. Niezastosowanie się do wezwania wynajmującego, o którym mowa w ust. 2 spowoduje podwyższenie dotychczasowego czynszu do maksymalnej wysokości. Do powyższej podwyżki nie mają zastosowania zasady określone w ust. 1 pkt 2.

6. Przypadki podwyższania czynszu, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 20. 1. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty technicznego utrzymania budynku,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (energia cieplna i elektryczna).

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, ciepła, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu ma zawarte umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 21. Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez Gminę w celu podnajmu.

Sposób i zasady administrowania oraz zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

§ 22. 1. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Tarnowo Podgórne są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) środki przewidziane w uchwale budżetowej,
- 3) inne środki finansowe.

2. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach trwania Programu:

Lp	Rodzaj dochodu	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Środki wnioskowane do planu finansowego	1 150 000	1 400 000	700 000	1 700 000	1 700 000

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

§ 24.

Lp	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w PLN				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	250 000	700 000	700 000	200 000	200 000
3.	Wydatki inwestycyjne	900 000	700 000	0	1 500 000	1 500 000
	Razem	1 450 000	1 650 000	950 000	1 950 000	1 950 000

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne

§ 25. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające liczebności rodzin jak i ich sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacji umów najmu, o których mowa w § 20.
- 3) przekazanie działki budowlanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji przez Spółkę TP-KOM Sp. z o.o. programu budowy mieszkań.

§ 26. Traci moc uchwała nr LXXIX/808/2010 Rady Gminy z dnia 19 października 2010r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2011-2015.

§ 27. Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych zasad.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady Gminy Tarnowo Podgórne
(-) Grzegorz Leonhard

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/264/2015
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 17 listopada 2015 r.

Wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne wraz z określeniem stanu technicznego jego przeznaczeniem

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	STAN TECHNICZNY/Przeznaczenie
1	Baranowo, ul. Budowlanych 1	18	dobry / sprzedaż
2	Lusowo, ul. Poznańska 3	8	dobry / bieżące remonty
3	Lusowo, Poznańska 4	1	dobry / bieżące utrzymanie
4	Przeźmierowo, ul. Leśna 62	3	dobry / bieżące remonty
5	Rumianek, Szkolna 9 B	4	dobry / bieżące remonty
6	Rumianek, Szkolna 9 C	4	dobry / bieżące remonty
7	Rumianek, ul. Szkolna 13	2	średni / bieżące remonty
8	Rumianek, Parkowa 6	8	średni / bieżące remonty, termomodernizacja
9	Sady, ul. Szkolna 25	5	średni / bieżące remonty
10	Sady, ul. Kobylnicka 10A	15	nowy budynek / bieżące utrzymanie
11	Sady, ul. Kobylnicka 10B	15	nowy budynek / bieżące utrzymanie
12	Sierosław, ul. Dworska 3	10	dobry / bieżące utrzymanie
13	Tarnowo Podgórne., ul. Kręta 2	4	dobry / bieżące remonty, termomodernizacja
14	Tarnowo Podgórne, ul.25 Stycznia 45	8	dobry / bieżące remonty, termomodernizacja
15	Tarnowo Podgórne, ul. 25 Stycznia 47	7	dobry / bieżące remonty, termomodernizacja
16	Tarnowo. Podgórne, ul. Pocztowa 3	7	dobry / bieżące remonty
17	Tarnowo Podgórne, ul. Poznańska 88	6	dobry / bieżące remonty
18	Tarnowo Podgórne, ul. Poznańska 90 C-E	3	Średni / bieżące remonty
Łącznie		128 lokali	