



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 maja 2025 r.

Poz. 4330

UCHWAŁA NR 0007.35.2025 RADY MIEJSKIEJ W TULISZKOWIE

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Tuliszków na lata 2025–2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Tuliszkowie, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Tuliszków na lata 2025 – 2030 w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Tuliszków.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Tuliszkowie
(-) Jarosław Urbaniak

Załącznik do uchwały Nr 0007.35.2025

Rady Miejskiej w Tuliszkowie

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY I MIASTA TULISZKÓW
NA LATA
2025-2030**

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale mieszkalne.....

ROZDZIAŁ II

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

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.....

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.....

ROZDZIAŁ 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.....

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030.....

ROZDZIAŁ VII

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.....

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe.....

ROZDZIAŁ I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy
z podziałem na lokale mieszkalne.**

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Tuliszków obejmuje sześć lokali mieszkalnych z czego w miejscowości Grzymiszew znajdują się cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 216,88 m² natomiast w miejscowości Smaszew znajdują się dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 63,8 m². Zestawienie lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Tuliszków.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali ogółem	6	6	6	6	6	6

Legenda:

4 – lokale mieszkalne położone w miejscowości Grzymiszew, ul. Konińska 6, 62-740 Tuliszków
2 – lokale mieszkalne położone w miejscowości Smaszew 33, 62-740 Tuliszków

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2030

1. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków na podstawie zarządzenia może przekształcić lokale mieszkalne w całości lub części, w zależności od zaistniałych potrzeb na mieszkania socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.
2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane od osób prywatnych w miarę posiadanych na ten cel środków w budżecie gminy.

Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Budynek w miejscowości Grzymiszew został wybudowany w 1980 r. a zasiedlony w 1981 r. W 2010 roku w budynku przeprowadzono termomodernizację, ocieplono ściany zewnętrzne styropianem, wymieniono stolarkę okienną i drzwiową, ocieplono stropodach warstwą włókniny celulozowej, wymieniono obróbki blacharskie. Wykonano nową kotłownię olejową w pełni automatyczną i wydzielono w kotłowni pomieszczenie na zbiorniki oleju. Na przełomie lat 2023 - 2024 został przeprowadzony remont budynku polegający na przebudowie schodów, budowie nowego podestu, wymiana stolarki drzwiowej, montaż windy zewnętrznej, montaż daszków nad drzwiami, budowa chodników, parkingów i ciągów pieszo-rowerowych, montaż wiaty śmietnikowej, montaż ogrodzenia, wykonanie opaski przy budynku, wykonanie nawierzchni trawiastej oraz nasadzeń, wykonanie zasilania słupów oświetleniowych, montaż słupów oświetleniowych wraz z osprzętem, wykonanie instalacji przyzywowej przy windzie dla niepełnosprawnych, demontaż istniejącego oświetlenia. Stan budynku można określić jako dobry. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont i posiadanych środków.
2. Budynek w miejscowości Smaszew składa się z dwóch części. Część stara zlokalizowana jest przy ulicy to budynek szkolny wzniesiony około 1925 r., rozbudowany około roku 1960 o część współczesną. W obrębie tej części znajdują się pomieszczenia szkolne z odrębnym wejściem oraz dwa lokale mieszkalne na piętrze. Stan budynku można określić jako dostateczny. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont i posiadanych środków.
3. Celem gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków oraz dążenie do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków.
4. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągową.

ROZDZIAŁ II

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

1. Burmistrz Gminy i Miasta w Tuliszkowie zajmuje się bieżącym utrzymaniem oraz remontami, a także pobieraniem czynszu najmu i egzekucją zaległych należności lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Prace remontowo – budowlane wynikają z bieżących potrzeb a ich realizacja ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogorszonym stanie.
3. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.
4. Gmina i Miasto Tuliszków nie posiada lokali mieszkalnych, które stanowiłyby współwłasność mieszkaniową.
5. Prognoza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr 2.
6. Tabela nr 3 przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025-2030.

Tabela nr 2 Prognoza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030

Lp.	miejsowość		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Grzymiszew ul. Konińska 6	Lokal nr 1	bieżące utrzymanie	remont łazienki	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
		Lokal nr 2	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
		Lokal nr 3	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
		Lokal nr 4	bieżące utrzymanie	remont łazienki	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
2.	Smaszew 33	Lokal nr 1	bieżące utrzymanie	wydzielenie łazienki dla lokalu nr 1	przebudowa budynku szkolnego z częścią mieszkalną w zakresie wydzielenia kotłowni i zmiany sposobu ogrzewania	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
		Lokal nr 2	bieżące utrzymanie	wydzielenie łazienki dla lokalu nr 2		bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie

Tabela nr 3 Wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025-2030

Planowane koszty remontów i modernizacji w złotych							
Lp.	miejsowość	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Grzymiszew ul. Konińska 6	0,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Smaszew 33	0,00	100 000,00	325 000,00	0,00	0,00	0,00

ROZDZIAŁ III**Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.**

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.
2. Najemcy, o których mowa w pkt. 1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.
3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
4. W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Burmistrza Gminy i Miasta Tuliszków, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej.
5. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy.

ROZDZIAŁ IV**Zasady polityki czynszowej.**

1. Celem działania gminy na okres najbliższych sześciu lat jest przeznaczenie nagromadzonych środków m. in. na poprawę warunków lokalowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym przy jednoczesnym zachowaniu umiarkowanej stabilności polityki czynszowej.
2. Czynsz za lokale mieszkalne, lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego oraz lokale zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Tuliszków.
3. Stawka czynszu za lokal wynajmowany w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50 % średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
5. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową.
6. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem:
 - a) położenia budynku:
 - nie wprowadza się zróżnicowania wysokości czynszu w zależności od położenia budynku na terenie Gminy i Miasta Tuliszków.
 - b) położenia lokalu w budynku:

- ze względu na brak w mieszkaniowym zasobie gminy Tuliszków lokali posiadających więcej niż jedno piętro, nie wprowadza się zróżnicowania wysokości czynszu w zależności od położenia lokalu w budynku.
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - stawkę bazową czynszu zwiększa się za każde sprawne urządzenie techniczne:
 - 1) za centralne ogrzewanie +10% stawki bazowej
 - 2) za mieszkania wyposażone w instalację wod – kan +10% stawki bazowej
 - 3) za łazienkę +10% stawki bazowej
- d) ogólnego stanu technicznego budynku
 - nie wprowadza się zróżnicowania wysokości czynszu w zależności od ogólnego stanu technicznego budynku i lokali.
- 7. Stawka czynszu ulega obniżeniu dla lokali mieszkalnych, w których:
 - a) wc znajduje się poza lokalem – o 10%
 - b) łazienka znajduje się poza lokalem – o 10%
- 8. W lokalu mieszkalnym wyposażonym w łazienkę i WC w jednym pomieszczeniu stosowany jest tylko jeden współczynnik podwyższający stawkę bazową.
- 9. Nie należy stosować czynnika zwiększającego w przypadku, gdy łazienka lub WC przynależna jest do dwóch lub więcej lokali mieszkalnych
- 10. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub na lokale zamienne.
- 11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
- 12. Nie podwyższa się stawki czynszu za ulepszenia, które lokator wprowadził na własny koszt za zgodą wynajmującego.
- 13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

ROZDZIAŁ 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. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Tuliszków zarządza Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy i Miasta w Tuliszkowie pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.
3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:
 - 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
 - 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
 - 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
4. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w latach 2025 – 2030.

ROZDZIAŁ VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030.**

1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Tuliszków odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy i Miasta Tuliszków.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - środki z budżetu gminy.
3. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i administracji, jak również bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być pozyskane środki ze źródeł zewnętrznych.
4. Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków.

ROZDZIAŁ VII
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.

Określa się 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, zgodnie z danymi zamieszczonymi w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4 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.

Lp.	miejsowość	zakres prac	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)	2028 (w zł)	2029 (w zł)	2030 (w zł)	szacunkowy koszt ogółem (w zł)
1.	Grzymiszew ul. Konińska 6	koszty bieżącej eksploatacji	1500,00	3000,00	4500,00	6000,00	7500,00	9000,00	91 500,00
		koszty remontów	0,00	60000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		koszty modernizacji i lokali i budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	Smaszew	koszty bieżącej eksploatacji	1500,00	3000,00	4500,00	6000,00	7500,00	9000,00	456 500,00
		koszty remontów	0,00	100000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		koszty modernizacji i lokali i budynków	0,00	0,00	325000,00	0,00	0,00	0,00	

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I – VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Tuliszków uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.
2. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.
3. W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych lokali gmina może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.
4. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, ani zamiany lokali co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.
5. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe.

W związku z tym, że w okresie objętym planowaniem, rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja finansowa gminy mogą ulec zmianom, program ten może być oceniany pod względem realności i modyfikowany zgodnie z nowo zaistniałymi potrzebami i zmianą sytuacji.