

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Tłuszcz na lata 2016 – 2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), Rada Miejska w Tłuszczu uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Tłuszcz na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Dokument przygotowała: Marta Świdarska
Data utworzenia dokumentu: 05.01.2016r.
Podpis pracownika:

**Uzasadnienie do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia
w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym gminy Tłuszcz na lata 2016 – 2020.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) rada gminy, w drodze uchwały wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki 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.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY TŁUSZCZ NA LATA 2016-2020**



1. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną opracowania Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Tłuszcz na lata 2016 – 2020 stanowi 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). Opracowuje się go na co najmniej pięć kolejnych lat.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

2. Zakres opracowania

Zgodnie z 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 opracowany dokument zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 latach 2016-2020;
- 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 wydatków 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 wydatki 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.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Tłuszcz wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością gminy Tłuszcz. Należą do nich budynki wymienione poniżej:

- 1) Tłuszcz ul. Szeroka 27,
- 2) Tłuszcz ul. Mickiewicza 10,
- 3) Tłuszcz ul. Mickiewicza 12,
- 4) Tłuszcz ul. Warszawska 7,
- 5) Tłuszcz ul. Grzelaka 5,
- 6) Tłuszcz ul. Parkowa 1,
- 7) Tłuszcz ul. Parkowa 5,
- 8) Jażwie 43,
- 9) Jażwie 54,
- 10) Tłuszcz ul. Lipowa 13.

Wymienione wyżej budynki tworzące mieszkaniowy zasób gminy Tłuszcz przedstawiono w poniższej tabeli, podając w niej: miejsce położenia, ilość lokali, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokali oraz ilość kondygnacji.

Tabela 1 Zasób mieszkaniowy gminy Tłuszcz – stan na grudzień 2015 rok

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kondyg.
				c.o.	c.w.	woda	kan.	gaz	łaż.	wc	
Lokale socjalne											
1	Tuszczy ul. Parkowa 5	10	152,40 m ²	-	-	+	-	-	-	+	3
Pozostałe lokale mieszkalne											
2	Tuszczy ul. Szeroka 27	16	591,87 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
3	Tuszczy ul. Mickiewicza 10	9	240,64 m ²	-	-	+	-	-	-	+	2
4	Tuszczy ul. Mickiewicza 12	3	80,30 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
5	Tuszczy ul. Warszawska 7	6	179,41 m ²	-	-	+	+	-	+	+	2
6	Tuszczy ul. Grzelaka 5	8	269,61 m ²	+	-	+	+	-	+	+	2
7	Tuszczy	28	779,60 m ²	-	-	+	+	-	+	+	2

	ul. Parkowa 1										
8	Tłuszcz ul. Parkowa 5	26	1221,00 m ²	-	-	+	+	-	+	+	3
9	Jaźwie 43	2	73,00 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
10	Jaźwie 54	1	66,76 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
11	Tłuszcz ul. Lipowa 13	1	64,00 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
Ogółem		110	3718,59 m²								

Z uwagi na zły stan techniczny oraz potrzebę poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty, zakłada się rozbiórkę następujących budynków:

- 1) Tłuszcz ul. Mickiewicza 10,
- 2) Tłuszcz ul. Lipowa 13.

W związku z powyższym prognozuje się, iż mieszkaniowy zasób gminy Tłuszcz ulegnie zmniejszeniu do 2020 roku. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Tłuszcz w latach 2016-2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020

Wyszczególnienie	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]
Lokale socjalne	10	10	10	10	10
Pozostałe lokale mieszkalne	100	91	91	90	90
Ogółem	110	101	101	100	100

Dodatkowo, w kolejnej tabeli przedstawiono budynki tworzące mieszkaniowy zasób gminy Tłuszcz prognozowany na 2020 rok. Podano w niej: miejsce położenia, ilość lokali, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokali oraz ilość kondygnacji.

Tabela 3 Prognoza zasobu mieszkaniowego gminy Tłuszcz na 2020 rok

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kondyg.
				c.o.	c.w.	woda	kan.	gaz	łaż.	wc	
Lokale socjalne											
1	Tłuszcz ul. Parkowa 5	10	152,40 m ²	-	-	+	-	-	-	+	3
Pozostałe lokale mieszkalne											
2	Tłuszcz ul. Szeroka 27	16	591,87 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1

3	Tłuszcz ul. Mickiewicza 12	3	80,30 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
4	Tłuszcz ul. Warszawska 7	6	179,41 m ²	-	-	+	+	-	+	+	2
5	Tłuszcz ul. Grzelaka 5	8	269,61 m ²	+	-	+	+	-	+	+	2
6	Tłuszcz ul. Parkowa 1	28	779,60 m ²	-	-	+	+	-	+	+	2
7	Tłuszcz ul. Parkowa 5	26	1221,00 m ²	-	-	+	+	-	+	+	3
8	Jaźwie 43	2	73,00 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
9	Jaźwie 54	1	66,76 m ²	-	-	+	-	-	-	+	1
Ogółem		100	3413,95 m²								

W poniższej tabeli przedstawiono stan techniczny budynków, tj. rok budowy, materiał z jakiego wykonana jest konstrukcja budynku (fundamenty, ściany, dach) oraz ocenę stanu technicznego: fundamentów, ścian, dachu, stolarki oraz instalacji.

Tabela 4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Lp.	Adres budynku	Rok bud.	Konstrukcja			Stan techniczny				
			ściany	dach	Fund.	ściany	dach	fund.	stol.	instal
1	Tłuszcz ul. Szeroka 27	1961	pustak	strop	beton	dobry	zły	dobry	średni	brak
2	Tłuszcz ul. Mickiewicza 10	1930	drewno	eternit	kamień	zły	zły	zły	zły	brak
3	Tłuszcz ul. Mickiewicza 12	1930	drewno	blacha	beton	średni	dobry	średni	dobry	brak
4	Tłuszcz ul. Warszawska 7	1958	cegła	blacha	beton	zły	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Tłuszcz ul. Grzelaka 5	1961	pustak	stropodach	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Tłuszcz ul. Parkowa 1	1989	pustak	stropodach	beton	dobry	średni	dobry	średni	dobry
7	Tłuszcz ul. Parkowa 5	1991	pustak	blacha	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Jaźwie 43	1946	cegła drewno	blacha	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
9	Jaźwie 54	1960	drewno	blacha	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
10	Tłuszcz ul. Lipowa 13	1930	drewno	eternit	beton	zły	zły	zły	zły	brak

Gmina Tłuszcz odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) budowa lokali mieszkalnych i socjalnych,
- b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- c) pozyskiwanie lokali socjalnych,
- d) pozyskiwanie lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami.

Przy planowaniu realizacji budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe gminy, uznaje się za konieczne, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm). Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali.

Należy również dążyć do pozyskiwania pojedynczych lokali stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych na terenie gminy Tłuszcz.

Gmina Tłuszcz jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jako jedno z zadań gminy.

Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań, zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych oraz osobom opuszczającym zakład karny. Należy również podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wierzycielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze. Na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych od wierzycieli z różnych zasobów są:

- a) zaległości w opłatach czynszowych,
- b) wypowiedzenia przez właścicieli prywatnych lokali umów najmu,
- c) zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego,
- d) rażące lub uporczywe naruszanie zasad porządku domowego,
- e) przemoc w rodzinie.

Podkreślenia wymaga fakt, iż pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom mieszkań pozostającym w niedostatku poprzez rozkładanie zaległości na raty, umarzanie części bądź całości zaległości i wypłacanie dodatków mieszkaniowych, największy odsetek stanowią eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych.

Zgodnie z art. 1046 ustawy z dnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.) eksmisja nie może być wykonywana na tzw. „bruk”, ponieważ eksmisja dłużnika na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego, wykonywana jest do pomieszczenia tymczasowego, w przypadku jeżeli eksmitowany nie opróżni dobrowolnie zajmowanego lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję.

Ponadto należy zaznaczyć, iż gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej, np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu silne wiatry, gradobicie, nawałnice, itp., w związku z tym gmina powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

W związku z powyższym planuje się aby lokale, których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań gminy.

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

Remonty i modernizacja lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy stanowią nieodzowny element utrzymania substancji zasobu na założonym poziomie. Plan remontów i modernizacji lokali pozwoli gminie Tłuszcz na sprecyzowanie ilości środków finansowych,

jakie musi wydatkować na ten cel. Pomimo starań w tym zakresie w dalszym ciągu część zasobu mieszkaniowego jest w złym stanie technicznym.

Potrzeby remontowe są w znacznym stopniu uzależnione od wieku i jakości budynków. Jak wynika z analizy stanu technicznego, tłuszczańskie zasoby mieszkaniowe wymagają olbrzymich nakładów finansowych na dokonanie najpotrzebniejszych remontów. W ramach programu remontowego w pierwszej kolejności należy wykonać remonty dachów, elewacji i robót termomodernizacyjnych budynków, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej, remonty instalacji centralnego ogrzewania oraz remonty instalacji elektrycznej.

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2016 – 2020 nie jest możliwe ani celowe z uwagi na fakt, że konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów wynika z nagłego pogorszenia się stanu technicznego konkretnego budynku. Prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Niemożliwe też jest precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z opłat czynszowych.

W poniższej tabeli przedstawiono potrzeby remontowe i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Tłuszcz. Tabela zawiera: przybliżoną wartość robót do wykonania przyjmując aktualny poziom cen oraz termin wykonania remontu.

Tabela 5 Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji

Lp.	Adres budynku	Zakres robót do wykonania	Przewidywana wartość w zł (poziom cen 2015)	Termin wykonania remontu
1	Tłuszcz ul. Szeroka 27	remont kominów nad dachem	38 000,00	2017
		gospodarka przewodów wentylacyjnych i spalinowych	27 000,00	2016
		ogrodzenie terenu	34 000,00	2018
		zabezpieczenie blachą podłóg drewnianych i pcv przed piecami c.o. i trzonami kuchennymi	12 000,00	2016
		wentylacja grawitacyjna	7 000,00	2017
		wycieraczki metalowe obuwia	700,00	2019
		sprzęt p.poż	3 500,00	2016
		klamry włazowe na dach	1 200,00	2020
		izolacja przeciwwilgociowa pionowa ścian fundamentowych	5 800,00	2016
		izolacja pozioma przeciwwilgociowa i cieplna podłóg w lokalach	14 000,00	2017
		opaska wokół budynku	7 500,00	2016
		przebudowa wszystkich kominów	15 000,00	2017

		zmiana miejsca mocowania masztów anten tv	900,00	2018
		wentylacja grawitacyjna	7 000,00	2019
		wymiana okien oraz termoizolacja ścian i stropodachu	5 300,00	2020
		zabezpieczenie blachą podłóg drewnianych i pcv przed piecami c.o.	7 000,00	2017
		kapitałny remont budynku gospodarczego	38 000,00	2020
		konserwacja rynien dachowych i rur spustowych	1 800,00	2016
		wykonanie chodników z kostki brukowej	15 000,00	2020
2	Tuszczy ul. Parkowa 1	malowanie klatki schodowej	1 000,00	2019
		nadbudowa, wymiana stropodachu na dwuspadowy	29 300,00	2020
		adaptacja poddasza na mieszkania	32 700,00	2020
		wykonanie chodników z kostki brukowej	12 000,00	2020
3	Tuszczy ul. Warszawska 7	drabina na dach	1 000,00	2016
		izolacja przeciwwilgociowa pozioma i pionowa ścian fundamentowych budynku	14 000,00	2017
		ochrona przeciwpożarowa budynku	3 000,00	2018
		wymiana instalacji oświetleniowej klatek schodowych	4 500,00	2020
		wykonanie chodników z kostki brukowej	8 000,00	2020
4	Tuszczy ul. Grzelaka 5	klamry służące do komunikacji klatki na dach	2 800,00	2017
		wymiana drzwi do piwnicy	700,00	2018
		ogrodzenie posesji i wykonanie bram 2 szt	12 500,00	2018
		konserwacja rynien dachowych i rur spustowych	850,00	2019
5	Tuszczy ul. Parkowa 5	zabezpieczenia z blachy na podłogach pcv przed piecami c.o	5 700,00	2016
		plomby na pęknięciu ściany konstrukcyjnej wewnętrznej budynku korytarza na 1 piętrze	6 200,00	2016
		zamurowanie murlaty na ścianach kolankowych poddasza budynku	14 000,00	2018
		zabezpieczenie otworów okiennych na klatkach schodowych przed wypadnięciem osób	1 200,00	2016
		zamontowanie barierki śniegowej na połaci dachowej od strony ul. Parkowej	9 500,00	2018
		wentylacja grawitacyjna	5 600,00	2017
		izolacja przeciwwilgociowa pionowa ścian podpiwniczenia budynku	27 000,00	2020
		izolacja pozioma przeciwwilgociowa	38 000,00	2019
		opaska wokół budynku	24 000,00	2017

	wymiana okien i drzwi do budynku oraz termoizolacja ścian i stropu oraz otynkowanie elewacji	400 000,00	2020
	ogrodzenie terenu	20 000,00	2020
	wykonanie chodnika z kostki brukowej	15 000,00	2019
Nakłady finansowe na remonty i modernizacje w latach 2016-2020		929 250,00	

Jak wynika z powyższej tabeli, jedną z najważniejszych prac, którą należy wykonać jest wymiana dachów z eternitu na blachę, remonty bieżące oraz termomodernizacja budynków. Docieplenie budynków połączone z wymianą stolarki okiennej znacznie wpłynie na koszty związane z eksploatacją budynków.

W budynku przy ul. Parkowej 1 w Tłuszczu stropodach jest w bardzo złym stanie technicznym. W tej sytuacji racjonalnym rozwiązaniem byłoby nadbudowanie budynku, zmiana dachu na dwuspadowy i adaptacja powstałej powierzchni na lokale mieszkalne. W ten sposób gminny zasób mieszkaniowy powiększyłby się, o co najmniej 7 mieszkań.

Niezbędnymi robotami jest wymiana pokrycia dachów. Wiele budynków pokrytych jest eternitem.

5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020

W latach 2016 – 2020 zostaną sprzedane budynki, w których prowadzenie remontów i modernizacji oraz ich utrzymanie będzie nieopłacalne.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Czynsz najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Tłuszcz jest ustalany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z zasadami polityki czynszowej, ujętymi w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Tłuszcz ustalane są w drodze zarządzenia przez Burmistrza Tłuszcza, nie częściej niż co 6 miesięcy, odrębnie dla lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz lokali socjalnych. Ustalając stawki czynszu stosuje się zwwyżki i zniżki odpowiednio do występowania czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokalu.

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

Czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania -10%,
- b) lokal bez łazienki – 10%,
- c) lokal bez wc – 10%,
- d) lokal bez instalacji wodnej – 10%,
- e) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10%,
- f) lokal na strychu lub poddaszu – 10%.

Łączna wysokość obniżen stawki czynszu nie może przekraczać 40%.

Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) lokal do, którego dostarczana jest energia cieplna – 10%,
- b) lokal do, którego dostarczana jest ciepła woda – 10%.

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

W dacie sporządzania niniejszego programu wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tłuszczu reprezentowany przez Dyrektora.

Organem doradczym jest powołana zarządzeniem Burmistrza Tłuszcza Komisja ds. mieszkaniowych. W skład Komisji wchodzi: Zastępca Burmistrza, pracownik Urzędu Miejskiego zajmujący się merytorycznie sprawami zasobu mieszkaniowego, pracownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej.

Główne zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy Tłuszcz:

- 9) lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuszcz zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tłuszczu. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym;
- 10) umowy najmu z osobami (najemcami) wskazanymi przez Komisję ds. mieszkaniowych zawiera zarządca;
- 11) Zarządca powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie modernizacji i remontów budynków, zagospodarowania terenu wokół budynków oraz wykonywania różnych prac z udziałem najemców.
- 12) Zarządca zasobu mieszkaniowego ustala regulamin porządku domowego.

Realizowanie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwia władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Dla zasobu mieszkaniowego gminy Tłuszcz przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dodatki mieszkaniowe,
- 3) środki z budżetu gminy Tłuszcz na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty remontów powinny być pokryte z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów oraz adaptacji lokali i budynków będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy Tłuszcz. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

9. 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, koszty zarządu

**nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
a także wydatki inwestycyjne**

W programie pokrycia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych określa się ich przewidywaną wysokość i strukturę. Z tego względu propozycje programu odnoszą się do kosztów utrzymania w podziale na:

- 1) koszty eksploatacji obejmujące m.in. koszty wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, administracji i ogólne, utrzymania czystości,
- 2) koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwacje i naprawy bieżące, remonty gruntowne i modernizacje).

Analizując wysokość jednostkowych kosztów utrzymania należy zauważyć, że koszty eksploatacji obejmują elementy zależnie i niezależnie od jednostki zarządzającej zasobami. Zależnymi są koszty administracji i ogólne oraz koszty utrzymania czystości. Natomiast koszty niezależne to koszty wody i kanalizacji, koszty wywozu nieczystości oraz znaczna część pozostałych kosztów eksploatacji.

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości, zarządca zasobów mieszkaniowych powinien optymalizować ich wysokość i bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu. Natomiast na poziom kosztów wynikających z usług komunalnych pewien wpływ mogą mieć władze gminy, przez opiniowanie zmiany wysokości stawek opłat za wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, energię ciepłą, itp. Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od zarządcy zasobów mieszkaniowych, jak i od władz gminy (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość kosztów utrzymania technicznego będzie przede wszystkim zdeterminowana następującymi czynnikami:

- c) przyjętym na szczeblu gminy programem remontowym w zasobach gminnej jednostki mieszkaniowej,
- d) wzrostem cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- e) wzrostem cen na usługi remontowo – modernizacyjne budynków mieszkalnych.

W poniższej tabeli przedstawiono wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na eksploatację oraz remonty bieżące w zestawieniu z wysokością wpływów z czynszu. Wysokości czynszów w latach 2016 – 2020 zostały skorygowane o przewidywany wskaźnik inflacji.

Tabela 6 Wysokość wydatków w latach 2016 – 2020

Przychód	2016		2017		2018		2019		2020	
	stawka zł/m ²	wartość w zł	stawka zł/m ²	wartość w zł	stawka zł/m ²	wartość w zł	stawka zł/m ²	wartość w zł	stawka zł/m ²	wartość w zł
Eksploatacja	0,65	1675,91	0,65	1675,91	0,72	2068,15	0,72	2175,12	0,85	2317,75
Remonty	1,50	3637,09	1,50	3637,09	1,65	3637,09	1,65	3886,71	2,05	4029,33
RAZEM:	2,15	5313,01	2,15	5313,01	2,37	5705,24	2,37	6061,82	2,90	6347,08

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

Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące działania:

1. monitorowanie terminowości i systematyczności wpłat oraz podejmowanie natychmiastowych działań prawnych w stosunku do dłużników,
2. zintensyfikowanie windykacji czynszu oraz poprawa efektywności w ściąganiu należności bieżących i zaległych,
3. wykorzystanie wszelkich uprawnień zarządcy zmierzających do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (np. poprzez wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z większych na mniejsze),
4. podejmowanie działań w celu zabezpieczenia lokali o obniżonym standardzie dla najemców długotrwale zalegających z opłatami,
5. eliminowanie niekontrolowanych podnajmów lokali.