

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUSZÓW  
NARODOWY NA LATA 2018 – 2022**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszów Narodowy  
na lata 2018 – 2022 określa w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszów Narodowy.
8. Opis innych działań.

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.**

Charakterystyka istniejącego stanu.

Zasób mieszkaniowy Gminy Tuszów Narodowy obejmuje lokale mieszkalne w ilości 11 mieszkań o powierzchni ogółem 638,37 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w budynkach komunalnych, w miejscowościach:

- Budynek Ośrodka Zdrowia w Tuszowie Narodowym - dwa lokale mieszkalne o powierzchni 60,60 m<sup>2</sup> i 49,73 m<sup>2</sup>,
- Budynek Lecznicy w Jaślanach – dwa lokale mieszkalne o powierzchni 39,30 m<sup>2</sup> i 69,40 m<sup>2</sup>,
- Budynek Gimnazjum w Tuszowie Narodowym – dwa lokale mieszkalne o powierzchni 48,67 m<sup>2</sup> każdy,
- Budynek Szkoły Podstawowej w Maliniu – jeden lokal o powierzchni 78 m<sup>2</sup>,
- Budynek Szkoły Podstawowej w Borkach Nizińskich – dwa lokale mieszkalne o powierzchni 76,5 m<sup>2</sup> każdy,
- Budynek Szkoły Podstawowej w Jaślanach – dwa lokale mieszkalne o powierzchni 42 m<sup>2</sup> i 49 m<sup>2</sup>.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest mieszkań o obniżonym standardzie, które mogłyby spełniać wymogi mieszkań socjalnych.

Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy brak jest lokali socjalnych.

Struktura techniczna

Przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy jest zadowalający.

W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują także lokale pełnostandardowe, wyposażone we wszystkie media i urządzenia sanitarne.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

W związku z potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty, które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

Priorytetami tymi uszeregowanymi w kategorii ważności są:

- nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych – remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów,
- sprawne instalacje – elektryczne i wodno-kanalizacyjne,
- odwodnienie budynków – odbudowa urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia,
- poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacji budynków i w częściach korytarzowych.

Najpilniejsze działania w tym zakresie, to remont pokryć dachowych, wykonanie drenaży w obrębie fundamentów oraz potrzeby wykonania lub modernizacji urządzeń kanalizacyjnych w nieruchomościach.

## **III. PLANOWANA SPRZEDAŻ W KOLEJNYCH LATACH**

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być dokonywana na wniosek najemców. Rada Gminy może podejmować uchwałę o sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

## **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

1. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających.

Czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w łazienkę i wc + 20%
- lokal wyposażony w instalację wod.-kan. + 20%
- lokal wyposażony w c.o. + 20%
- lokal wyposażony w instalację gazową + 20%

Stosuje się maksymalną zwyżkę bazową stawki bazowej czynszu + 80%

2. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.  
Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 45% (nie może być wyższa niż 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny).  
Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o:  
**10%** - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;  
**20%** - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.
6. Podstawą kalkulowania stawki czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności:
  - koszty konserwacji, remontów, usuwania awarii oraz utrzymania należytego stanu technicznego budynków,
  - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
  - koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

#### **V. SPOSÓB I ZASADY ZRZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządzają Wójt Gminy Tuszów Narodowy oraz osoby przez niego upoważnione.

#### **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- wydzielone środki z budżetu gminy,
- środki z innych źródeł np. dotacje z budżetu państwa.

**VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCE EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TUSZÓW NARODOWY**

Wysokość wydatków uzależniona będzie od dotychczasowego stanu technicznego obiektów, w których znajdują się lokale, a tym samym od stanu technicznego instalacji wewnętrznej tj. pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o., instalacji elektrycznych oraz ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

**VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ**

Zasady zmian lokali mieszkalnych na okres remontów dotychczasowych mieszkań i budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z ruchu ludności. W przypadkach wystąpienia zagrożeń, katastrof budowlanych w budynkach, możliwym będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich. Ze względu na rozproszone na terenie gminy lokale mieszkaniowe w czterech miejscowościach, praktycznie niemożliwym będzie zachowanie warunku zadysponowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości.