

**UCHWAŁA NR XXXVIII/226/21  
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tomaszów  
Mazowiecki na lata 2021 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Krystyna Pierścińska**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2021-2026**

**Rozdział 1.**

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tomaszów Mazowiecki obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Gmina nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością gminy.

2. W świetle art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości, obejmującym mieszkaniowy zasób gminy, gospodaruje wójt.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Lokalizację oraz liczbę i powierzchnię lokali przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Lokalizacja lokali	Rodzaj lokalu	Stan techniczny lokalu	Rok budowy (B) / remontu kapitalnego (RM) / przebudowy (PB)	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1.	Wąwał ul. Tomaszowska 107	mieszkalny mieszkalny mieszkalny mieszkalny	dostateczny dostateczny dostateczny dobry	(B) – 1973 (B) – 1973 (B) – 1973 (RM) – 2013	50,97 53,08 50,91 53,68
2.	Smardzewice ul. Zielona 31	mieszkalny mieszkalny mieszkalny mieszkalny	b. dobry b. dobry b. dobry b. dobry	(RM) – 2013 (RM) – 2013 (RM) – 2013 (RM) - 2013	50,29 50,47 52,86 52,88
3.	Chorzęcín 184	mieszkalny	dostateczny	(B) – ok. 1965	60,63
4.	Dąbrowa ul. Południowa 45	Mieszkalny mieszkalny mieszkalny mieszkalny	Dostateczny dostateczny dostateczny dostateczny	(B) – 1973 (B) – 1973 (B) – 1973 (B) - 1973	52,35 52,62 51,93 50,97
5.	Dąbrowa ul. Południowa 47	mieszkalny mieszkalny mieszkalny mieszkalny	niedostateczny dostateczny dostateczny dobry	(B) – 1973 (B) – 1973 (B) – 1973 (RM) – 1973	35,36 51,14 50,73 52,13
6.	Wiaderno 87	mieszkalny	dostateczny	(RM) – 2007	62,22
7.	Twarda ul. Główna 65	m. socjalne m. socjalne m. socjalne m. socjalne m. socjalne m. socjalne	b. dobry b. dobry b. dobry b. dobry b. dobry b. dobry	(PB) – 2016 (PB) – 2016 (PB) – 2016 (PB) – 2016 (PB) – 2016 (PB) - 2016	27,88 27,02 36,09 41,06 39,37 43,71

4. Realizacja celów określonych w niniejszym Programie będzie następować w szczególności poprzez:

1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku racjonalnej gospodarki remontowej;

- 2) pozyskiwanie środków zewnętrznych, a zwłaszcza pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 3) zmniejszenie niedoboru lokali poprzez: adaptację pozyskiwanych budynków (zmiana sposobu użytkowania); wynajem przez gminę lokali od innych podmiotów oraz zakup i budowę nowych lokali;
- 4) efektywne zarządzanie zasobem poprzez stopniowe urealnienie czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

5. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych:

- 1) Budynki mieszkalne i socjalne zostały wybudowane po 1960 roku;
- 2) Budynek mieszkalny w Smardzewicach został zaadaptowany na potrzeby zasobu mieszkaniowego gminy w 2014 r. z byłego budynku ośrodka zdrowia;
- 3) Przejęty budynek mieszkalny, jednorodzinny w Twardej poddano w roku 2016 przebudowie i modernizacji, uzyskując 6 socjalnych lokali mieszkalnych;
- 4) Prowadzona jest termomodernizacja i przebudowa 3 wielorodzinnych budynków komunalnych w Wąwale i Dąbrowie;
- 5) Wszystkie budynki posiadają instalację wodno-kanalizacyjną oraz sanitarną (łazienki, wc.);
- 6) Budynki w miejscowości Smardzewice i Twarda posiadają instalację centralnego ogrzewania z lokalnych kotłowni, pozostałe lokale mają indywidualne ogrzewanie piecowe;
- 7) Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Celem gminy jest dążenie do podnoszenia standardu lokali, tworzenia nowych lokali socjalnych i likwidacji lokali niespełniających warunków technicznych dla tego typu pomieszczeń;
- 8) W związku z prowadzoną termomodernizacją i przebudową budynków wielorodzinnych w Wąwale i Dąbrowie przewiduje się istotną poprawę ogólnego stanu technicznego jak i standardu lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach. Zakończenie robót przewidywane jest na czerwiec 2021 r. Ponadto w latach 2021 – 2026 nie prognozuje się zmian stanu technicznego pozostałych budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Tomaszów Mazowiecki.
- 9) Jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków i wyroków sądowych dotyczących mieszkań;
- 10) Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Tomaszów Mazowiecki, z podziałem na lata 2021-2026 obrazuje tabela:

Rok	Lokale mieszkalne [szt.]	Lokale socjalne [szt.]
2021	18	6
2022	17	6
2023	21	6
2024	21	6
2025	21	8
2026	21	8

## Rozdział 2.

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy stan techniczny większości należy określić jako dostateczny/średni. Wynika stąd konieczność przeprowadzania remontów lub modernizacji, celem dostosowania stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Za priorytetowe uznaje się remonty bieżące i malowanie elewacji budynków oraz pomieszczeń wspólnych.

2. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a w dalszej kolejności działania podnoszące standardy zamieszkania.

3. Planuje się doprowadzenie do wyrównania stanu technicznego wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki te będą miały sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną oraz niskie zużycie ciepła w wyniku docieplenia budynku.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe lokali stanowiących własność gminy na dany rok kalendarzowy określone będą w oparciu o dokonywane przeglądy techniczne i przyjęte zasady gospodarowania mieniem. Istotą działań w tym zakresie winny być utrzymanie obecnego stanu technicznego oraz standardu budynków i lokali.

5. Poniższa tabela przedstawia prognozowane koszty bieżącego utrzymania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

<b>Rok</b>	<b>Koszty utrzymania bieżącego [tys. zł.]</b>	<b>Koszty remontów [tys. zł.]</b>	<b>Koszty modernizacji [tys. zł.]</b>	<b>Zakres i miejsce planowanych remontów i modernizacji</b>
2021	119	25	1 042	Remont chodników i dróg wewnętrznych przy budynkach wielorodzinnych w Dąbrowie ul. Południowa 45 i 47. Termomodernizacja i przebudowa budynków wielorodzinnych w Dąbrowie ul. Południowa 45 i 47 oraz w Wąwale ul. Tomaszowska 107 (docieplenie, wymiana instalacji elektrycznej, przebudowa instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej, wymiana systemu ogrzewania – centralne ogrzewanie z lokalnych kotłowni opalanych gazem).
2022	120	20	80	Naprawa ogrodzenia przy budynku wielorodzinnym w Wąwale ul. Tomaszowska 107. Przebudowa i modernizacja komórek zewnętrznych przy budynkach wielorodzinnych w Dąbrowie ul. Południowa 45 i 47.
2023	135	20	0	Remont chodnika i drogi wewnętrznej przy budynku wielorodzinnym w Wąwale ul. Tomaszowska 107.
2024	140	15	0	Remont dachu komórek zewnętrznych przy budynku wielorodzinnym w Wąwale ul. Tomaszowska 107.
2025	140	10	0	Naprawa instalacji elektrycznej komórek zewnętrznych przy budynku wielorodzinnym w Wąwale ul. Tomaszowska 107.
2026	145	0	0	

6. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych. Jednym z założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

7. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości, w skład której wchodzi lokale mieszkalne, w związku z czym nie przewiduje się ponoszenia kosztów zarządu, remontów czy modernizacji nieruchomości wspólnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2026**

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uzależniona od zainteresowania wykupem mieszkań tych najemców, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony.

Planuje się w roku 2022 sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Chorzęcin 184. o powierzchni użytkowej 60,63 m<sup>2</sup>. Jest to dom jednorodzinny. Trwają prace w zakresie wydzielenia działki oraz przygotowania dokumentów formalnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu o ustalone poniżej czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:

- 1) położenie lokalu w budynku;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 3) ogólny stan techniczny budynku (zwłaszcza wiek budynku).

3. Z uwagi na jednorodny charakter Gminy Tomaszów Mazowiecki położenie budynku na jej obszarze nie może mieć istotnego wpływu na wysokość czynszu.

<b>Czynniki obniżające stawkę czynszu</b>	<b>Obniżka stawki [%]</b>	<b>Czynniki podwyższające stawkę czynszu</b>	<b>Podwyżka stawki [%]</b>
Lokal ogrzewany we własnym zakresie	5	Lokal ogrzewany z kotłowni lokalnej	10
Stan techniczny lokalu – wybudowany przed rokiem 1980 lub przeprowadzony remont główny przed rokiem 1990	10	Stan techniczny lokalu – wybudowany po roku 2000 lub przeprowadzony remont główny po roku 2010	10
Lokal położony na poddaszu	5	Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową i kanalizacyjną	10
		Wyposażenie lokalu w łazienkę	10

4. Wynajmujący może pobierać poza czynszem, opłaty niezależne od właściciela (w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego) w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

6. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali.

#### **Rozdział 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**

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zostało powierzone Gminnemu Zakładowi Komunalnemu (samorządowy zakład budżetowy).

2. Do obowiązków zarządcy nieruchomości należy w szczególności:

- 1) realizacja zadań związanych z najmem lokali;
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, - obsługa finansowo-księgową.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów i modernizacji lokali i budynków.

4. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Tomaszów Mazowiecki.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) dotacje i pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych źródeł zewnętrznych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Inne działania, mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów;
- 2) stopniowa realizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych i innych związanych z wynajmem lokali mieszkalnych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 4) adaptacja na cele mieszkaniowe nieruchomości przejętych przez gminę;
- 5) wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych;
- 6) wynajem lub zakup lokali mieszkalnych od innych podmiotów, dysponujących lokalami mieszkalnymi;
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na tworzenie lokali socjalnych i mieszkalnych.