

Projekt

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TUŁOWICACH**

z dnia 12 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tułowice
na lata 2026-2030**

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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Tułowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tułowice na lata 2026-2030 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tułowic.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Burmistrz Tułowic

Andrzej Wesołowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUŁOWICE NA LATA 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia wstępne

§ 1. Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jego celem jest określenie kierunków Gminy Tułowice w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dostosowania zasobu mieszkaniowego do rzeczywistych potrzeb mieszkańców gminy.

§ 2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tułowice na lata 2026-2030;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tułowice;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Tułowic;
- 5) Zarządcy - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Tułowicach, przy ul. Kościuszki 13;
- 6) Mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Tułowice.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tułowice w latach 2026-2030

§ 3.1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025r. Gmina Tułowice posiada 158 lokali mieszkalnych usytuowanych w 36 budynkach na terenie Gminy, w większości na terenie miasta Tułowice, z czego 23 lokale usytuowane są w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, a pozostałe funkcjonują w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Zestawienie 1. Rozmieszczenie ilościowe lokali w budynkach

L.p.	Adres budynku	Oznaczenie własności*	Ilość mieszkalnych lokali komunalnych	Ilość lokali mieszkalnych z najmem socjalnym	Powierzchnia użytkowa mieszkalnych lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych z najmem socjalnym
1	Ceramiczna 1	WM	4	0	205.60	
2	Ceramiczna 3	WM	16	0	882.40	
3	Ceramiczna 5	WM	9	0	482.60	
4	Elsnera 1	WM	8	0	418.20	
5	Elsnera 3	WM	8	0	391.70	
6	Elsnera 5	WM	9	0	495.60	
7	Kościuszki 2	WM	2	0	103.36	
8	Kościuszki 3	WM	9	0	347.56	

9	Kościuszki 4	WM	3	0	150.10	
10	Kościuszki 7	WM	6	0	191.02	
11	Pocztowa 2	WM	0	0	0	
12	Pocztowa 3	WM	2	0	113.50	
13	Pocztowa 5	WM	2	0	117.94	
14	Przedszkolna 1	WM	10	1	470.52	9.90
15	Przedszkolna 12	Wyłączna własność Gminy	12	2	500.07	33.54
16	Przedszkolna 16	Wyłączna własność Gminy	0	2	0.00	24.64
17	Przedszkolna 18	Wyłączna własność Gminy	4	0	159.68	
18	Przedszkolna 21	WM	3	0	211,14	
19	Sportowa 9	Wyłączna własność Gminy	1	0	64.90	
20	Szkolna 2	WM	3	0	173.40	
21	Szkolna 12	WM	2	0	116.68	
22	Porcelanowa 2	WM	5	0	294.13	
23	Porcelanowa 4	Wyłączna własność Gminy	1	0	72.45	
24	Porcelanowa 5	WM*	1	0	66.63	
25	Porcelanowa 5A	WM	1	0	49.58	
26	Porcelanowa 5B	WM	1	0	47.07	
27	Porcelanowa 6	WM	0	0	0.00	
28	Porcelanowa 7	WM	4	1	208.89	24.06
29	Porcelanowa 12	WM	1	0	89.51	
30	Porcelanowa 17	WM	2	0	93.50	
31	Zamkowa 5	WM	1	0	44.70	
32	Zamkowa 11	WM	3	0	139,66	
33	1 Maja 8A	Wyłączna własność Gminy	1	0	68.00	
34	1 Maja 16	WM	6	3	262.70	69.70
35	1 Maja 16A	WM	4	0	140.04	
36	Tułowice Małe 2/1	WM	5	0	195.69	
Podsumowanie			149	9	7 368.52	161.84

*WM – budynek we Wspólnocie Mieszkaniowej

2. Stan techniczny poszczególnych budynków jest w większości przypadków dostateczny lub dobry, a co za tym idzie jest potrzeba podejmowania kolejnych remontów.

Zestawienie nr 2. Podział budynków Wspólnot Mieszkaniowych, których Gmina Tułowice jest członkiem według ogólnego stanu technicznego

Ocena stanu technicznego budynków		
B. dobry	Dobry	Dostateczny
6,67%	43,33%	50%

Zestawienie nr 3. Podział budynków będących wyłączną własnością Gminy według ogólnego stanu technicznego

Ocena stanu technicznego budynków		
B. dobry	Dobry	Dostateczny
50%	33,33%	16,67%

3. W toku realizacji niniejszego planu, w przypadku posiadania odpowiednich środków, rozważana jest kwestia budowy budynku sześciorodzinnego z przeznaczeniem dla osób starszych na działce o numerze 654/3, będącej własnością Gminy. Dodatkowo poddana pod dyskusję zostanie kwestia adaptacji na cele mieszkaniowe poddasza w budynku usytuowanym w Tułowicach, przy ul. Kościuszki 3. Realizacja w/w zamierzeń pozwoli powiększyć zasób mieszkaniowy o 6-8 lokali komunalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków Zarządcy budynków będących własnością Gminy Tułowice. Stan techniczny budynków w głównej mierze uzależniony jest od ich wieku oraz zrealizowanych w poprzednich latach zadań remontowych. Celem wszelkich prac remontowych jest utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu komunalnego, a także bezpieczeństwa mieszkańców poszczególnych budynków.

2. Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych uzależnione są od decyzji podejmowanych na zebraniach wspólnot mieszkaniowych oraz rzeczywistych potrzeb i priorytetów określanych przez osoby zamieszkujące poszczególne budynki. Gmina ponosząc miesięczne opłaty na fundusze remontowe w wysokości uchwalonej przez te wspólnoty, wywiązuje się z obowiązku utrzymania majątku wspólnego w stanie niepogorszonym. Stwierdzić należy, że wspólnoty, w których gmina posiada lokale mieszkalne dbają właściwie o stan techniczny budynków.

3. Poniżej prezentowane zestawienie nr 4 wskazuje bieżący stan techniczny poszczególnych budynków oraz potrzeby remontowe, które mają być realizowane w okresie od 2026 r. do 2030 r. Zestawienie dotyczy budynków nie będących wyłączną własnością Gminy Tułowice. Opracowanie oparto o treść dotychczas podjętych uchwał poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, a także o potrzeby, które zostaną przedłożone właścicielom lokali na kolejnych zebraniach wspólnotowych w oparciu o wiedzę wynikającą z przeglądów budynków.

Zestawienie nr 4. Stan techniczny i planowane remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których Gmina Tułowice jest członkiem

Adres budynku		Ocena stanu budynku	Potrzeby remontowe według wiedzy na dzień sporządzenia niniejszego opracowania				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Ceramiczna 1	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont pionów kanalizacyjnych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
2.	Ceramiczna 3	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont pionów kanalizacyjnych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania

3.	Ceramiczna 5	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont pionów kanalizacyjnych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
4.	Elsnera 1	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont chodnika	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
5.	Elsnera 3	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont chodnika	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
6.	Elsnera 5	Dobry	Remont klatek schodowych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Częściowy remont pionów kanalizacyjnych	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
7.	Kościuszki 2	Dobry	Remont kominów	Remont dachu papowego	Malowanie elewacji	Malowanie elewacji	Wykonanie ogrodzenia Wspólnoty Mieszkaniowej
8.	Kościuszki 3	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Częściowe ocieplenie budynku	Częściowe ocieplenie budynku
9.	Kościuszki 4	Dobry	Remont klatek schodowych	Remont klatek schodowych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Częściowy remont elewacji (cokół), wraz z wymianą okien piwnicznych	Remont chodnika
10.	Kościuszki 7	Dostateczny	Remont klatki schodowej	Remont klatki schodowej	Remont klatki schodowej	Ocieplenie budynku	Ocieplenie budynku
11.	Pocztowa 2	Bardzo dobry	Budowa 3 sztuk garaży blaszanych oraz wiaty śmietnikowej	Budowa 3 sztuk garaży blaszanych oraz wiaty śmietnikowej	Wykonanie podjazdu z kostki brukowej	Zagospodarowanie terenu zielonego wokół Wspólnoty Mieszkaniowej	Zagospodarowanie terenu zielonego wokół Wspólnoty Mieszkaniowej
12.	Pocztowa 3	Dobry	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Ocieplenie budynku	Ocieplenie budynku
13.	Pocztowa 5	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
14.	Przedszkolna 1	Dostateczny	Remont dachu papowego	Remont dachu papowego	Remont dachu papowego	Remont klatek schodowych.	Remont klatek schodowych
15.	Przedszkolna 21	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
16.	Szkolna 2	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
17.	Szkolna 12	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
18.	Porcelanowa 2	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
19.	Porcelanowa 5	Dobry	Remont muru oporowego przy zejściu do piwnicy	Remont pionów kanalizacyjnych	Remont instalacji wodociągowej	Remont instalacji wodociągowej	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
20.	Porcelanowa 5A	Dostateczny	Remont klatki schodowej	Remont gzymsów wraz z usunięciem balkonu	Remont gzymsów wraz z usunięciem balkonu	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
21.	Porcelanowa 5B	Dostateczny	Remont klatki schodowej	Remont gzymsów wraz z usunięciem balkonu	Remont gzymsów wraz z usunięciem balkonu	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
22.	Porcelanowa 6	Bardzo dobry	Remont części poziomu kanalizacyjnego	Remont chodnika	Remont chodnika	Remont instalacji wodociągowej	Remont instalacji wodociągowej
23.	Porcelanowa 7	Dobry	Remont balkonów	Remont balkonów	Remont balkonów	Malowanie elewacji	Malowanie elewacji

24.	Porcelanowa 12	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)
25.	Porcelanowa 17	Dobry	Remont pionów kanalizacyjnych	Remont pionów kanalizacyjnych	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania	Remont instalacji centralnego ogrzewania
26.	Zamkowa 5	Dostateczny	Ocieplenie budynku	Ocieplenie budynku	Ocieplenie budynku	Remont klatki schodowej	Remont klatki schodowej
27.	Zamkowa 11	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Ocieplenie budynku	Ocieplenie budynku
28.	1 Maja 16	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)
29.	1 Maja 16A	Dobry	Remont elewacji	Remont elewacji	Remont elewacji	Remont elewacji	Remont elewacji
30.	Tułowice Małe 2/1	Dostateczny	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)

4. Budynek w Tułowicach, przy ul. Pocztowej 2 został uznany za zabytek i został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków jako budynek dawnej carskiej poczty. W odniesieniu do tego budynku Gmina Tułowice podejmuje działania mające na celu doprowadzenie budynku do dawnej świetności. Wykonano już remont elewacji wraz z izolacją pionową fundamentów oraz przeprowadzono gruntowną konserwację dachu. W przyszłości planowane są prace mające na celu racjonalizację wykorzystania terenu wokół budynku.

5. W kwestii remontów podejmowanych w budynkach będących wyłączną własnością Gminy decyzje podejmuje Gmina Tułowice w porozumieniu z administratorem nieruchomości mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców oraz zasady poprawnego gospodarowania środkami publicznymi. Prace remontowe w tych budynkach będą wykonywane sukcesywnie. Mają na celu utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonego. Każdorazowo pierwszeństwo w realizacji będą miały konieczne naprawy, a priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom zasobu komunalnego.

Zestawienie nr 5. Stan techniczny i planowane remonty w budynkach będących wyłączną własnością Gminy Tułowice

Adres budynku		Ocena stanu budynku	Potrzeby remontowe według wiedzy na dzień sporządzenia niniejszego opracowania				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Sportowa 9	Bardzo dobry	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
2.	Przedszkolna 12	Dostateczny	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remont WLZ (wewnętrznej linii zasilającej)	Remonty klatki schodowej.	Remont klatki schodowej.	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów
3.	Przedszkolna 16	Dobry	Brak	Brak	Brak	Brak.	Brak.
4.	Przedszkolna 18	Bardzo dobry	Konserwacja zewnętrznej części więźby dachowej	Brak	Brak	Brak	Brak
5.	Porcelanowa 4	Bardzo dobry	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
6.	1 Maja 8A	Dobry	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów	Remont dachu wraz z przemurowaniem kominów

6. Realizacja wskazanych wyżej planów remontowych i modernizacji pozwoli zaspokoić bieżące potrzeby w tym zakresie. Wykonanie wskazanych prac pozwoli podwyższyć ocenę stanu budynków, a co za tym idzie stan techniczny większości budynków do 2030 roku będzie dobry lub bardzo dobry.

7. Niezależnie od powyższych planów dotyczących remontów, każdorazowo w przypadku pojawienia się jakiegokolwiek niebezpieczeństwa, priorytetowy charakter będzie przypisywany wszelkim działaniom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5.1. Sprzedaż lokali komunalnych odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz uchwały nr XIII/100/08 Rady Gminy Tułowice z dnia 26 marca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, oraz określenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałą nr VI/33/11 Rady Gminy Tułowice z dnia 26 maja 2011 r., uchwałą nr XVI/84/15 Rady Gminy Tułowice z dnia 17 grudnia 2015r. oraz uchwałą nr LII/274/18 Rady Miejskiej w Tułowicach z dnia 29 czerwca 2018r., a także na podstawie uchwały nr XIII/58/15 Rady Gminy Tułowice z dnia 1 października 2015r. w sprawie warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach obowiązywania niniejszej uchwały będzie się kształtowała jak w poniższej tabeli.

Zestawienie nr 6. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2026	4
2027	4
2028	4
2029	4
2030	4

Wobec sprzedaży lokali w poszczególnych latach wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Tułowice będzie się kształtowała następująco:

Zestawienie nr 7. Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Tułowice w poszczególnych latach

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
2026	36	145
2027	36	141
2028	36	137
2029	36	133
2030	36	129

3. Ustala się wykaz lokali, które nie podlegają sprzedaży. Są to lokale usytuowane w:

- Tułowicach, przy ul. Kościuszki 4/9
- Tułowicach, przy ul. Porcelanova 4
- Tułowicach, przy ul. Przedszkolnej 12 (cały budynek- 14 lokali mieszkalnych)
- Tułowicach, przy ul. Przedszkolnej 16A i 16B
- Tułowicach, przy ul. Przedszkolnej 18 (cały budynek- 4 lokale mieszkalne)
- Tułowicach, przy ul. Przedszkolnej 1A/4
- Tułowicach, przy ul. Sportowej 9/1 (1 lokal mieszkalny)
- Tułowicach, przy ul. Przedszkolnej 21C/3
- Tułowicach, przy ul. 1 Maja 16/3, 16/4 oraz 16/11
- Tułowicach, przy ul. Porcelanowej 7B/2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy Tułowice zawarta w niniejszej uchwale zakłada rozłożone w czasie dążenie do osiągnięcia możliwości pokrywania wszelkich wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową ze środków pochodzących z czynszu. Wpływy te powinny systematycznie pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania gminnych budynków mieszkalnych, ale również realnie zapewnić środki na konieczne remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Tułowic.

3. Stawka bazowa czynszu na dzień sporządzenia niniejszego opracowania wynosi 3,00zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

4. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu w oparciu o czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość lokalu mieszkalnego.

5. Stawka czynszu najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy Tułowice to iloczyn stawki bazowej czynszu i sumy czynników wpływających na stawkę czynszu dla danego lokalu.

6. Ustala się następujące czynniki wpływające na realną (finalną) stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny
- 2) kategoria budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny
- 3) kondygnacja, na której położony jest lokal mieszkalny
- 4) wyposażenie budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny
- 5) standard lokalu mieszkalnego.

7. Wpływ poszczególnych czynników na stawkę czynszu przedstawia poniższe zestawienie.

Zestawienie nr 8. Czynniki wpływające na stawkę czynszu

Czynnik	Podwyższenie stawki (+)	Obniżenie stawki (-)
Położenie budynku:		
- Tułowice Małe	0,20	
- Miasto Tułowice	0,30	
Kategoria budynku		
- wysoki standard rozwiązań technicznych	0,45	
- dobry i średni standard rozwiązań technicznych	0,35	
Kondygnacja:		
- I piętro	0,20	
- II piętro	0,20	
- III piętro	0,10	
Wyposażenie budynku		
Centralne ogrzewanie z dostawą ciepła	0,10	
Wewnętrzna instalacja ciepłej wody	0,05	
Łazienka w mieszkaniu	0,05	
Instalacja gazowa w kuchni	0,05	

Obniżony standard		
Mieszkanie na poddaszu		0,05

8. Ustala się, że stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie przekroczy 50% stawki najniższego czynszu w zasobie komunalnym.

9. Do ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu nie mają zastosowania czynniki zwiększające i zmniejszające, o których mowa w niniejszej uchwale.

10. Do lokali z najmem socjalnym, znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, Gmina Tułowice dokona dopłaty na rzecz tychże Wspólnot do wysokości stawki zaliczki i kosztów administrowania nieruchomością obowiązujących w danej Wspólnocie.

11. Za lokale komunalne pozostające bez lokatorów (pustostany), a znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, Gmina Tułowice dokona zapłaty na rzecz tychże Wspólnot w kwocie odpowiadającej wysokości stawki zaliczki, kosztów administrowania nieruchomością oraz ewentualnie kosztów ogrzewania centralnego, obowiązujących w danej Wspólnocie, na podstawie noty księgowej, wystawionej przez Zakład na koniec każdego roku kalendarzowego (za okres, kiedy lokale te nie były zamieszkane).

12. W razie zamieszkiwania w lokalu komunalnym bez tytułu prawnego nalicza się zgodnie z art. 18 ustawy tzw. odszkodowanie. Wysokość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby naliczone przez Wynajmującego w sytuacji, kiedy umowa by obowiązywała.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Tułowice zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Tułowicach.

2. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie w nadchodzących latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu opłat czynszowych oraz środki z budżetu Gminy.

Zestawienie nr9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (w tys. zł.)

	2026	2027	2028	2029	2030
Czynsz najmu lokali mieszkalnych	463,9	509,2	559	613,6	673,5
Czynsz najmu lokali użytkowych	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3
Środki z budżetu Gminy nie pochodzące z czynszu	37	120	50	55	55

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Prognozę kosztów w poszczególnych latach obrazuje poniższe zestawienie.

Zestawienie nr 10. Prognoza kosztów (w tys. zł.)

	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	253,7	261,3	268,1	274,8	281,4
Koszty administrowania	83,5	85,9	88,2	90,4	92,5
Koszty remontów	37	120	50	55	55
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	79,2	81,6	83,7	85,8	87,9

Koszty utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	118,5	122,1	125,2	128,4	131,4
Koszty Funduszu remontowego	269	277	284	291	298

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy Tułowice to w szczególności:

- 1) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) Pozyskiwanie w miarę możliwości niezależnych od budżetu Gminy środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
- 3) Odzyskiwanie lokali komunalnych, w których najemcy nie zamieszkują przez okres dwunastu miesięcy, celem ich przydzielenia rodzinom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.;
- 4) Skuteczna windykacja należności z tytułu opłat mieszkaniowych, z możliwością rozłożenia zadłużenia na raty i dostosowania systemu spłat do możliwości dłużnika, co pozwala uniknąć obciążania dłużników kosztami sądowymi i komorniczymi;
- 5) Eksmisja uporczywych dłużników z zadłużeniem z tytułu opłat mieszkaniowych, w stosunku do których próby ugodowe nie dały rezultatu;
- 6) Pozyskiwanie w miarę możliwości zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

2. Zgodnie z art. 21 ustawy Gmina zweryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

3. Weryfikacja zgodnie z uregulowaniami prawnymi będzie dotyczyć umów najmu zawartych po 21 kwietnia 2019 r.

4. Weryfikacja dochodów, o której mowa w poprzednim punkcie będzie odbywała się raz na 5 (pięć) lat. Następną weryfikację odbędzie się w 2030r.

5. Wynik weryfikacji, o której mowa będzie wyznacznikiem do podjęcia kolejnych przewidzianych w art. 25 c ustawy.

6. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Uzasadnienie

Przyjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest spełnieniem obowiązku ustawowego wynikającego wprost z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Poprzedni program został przyjęty na lata 2021-2025.