

UCHWAŁA NR XXV/193/20
RADY MIEJSKIEJ TURKU

z dnia 17 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 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.2020 r.611), **Rada Miejska Turku uchwała, co następuje:**

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020 – 2024” stanowiący Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

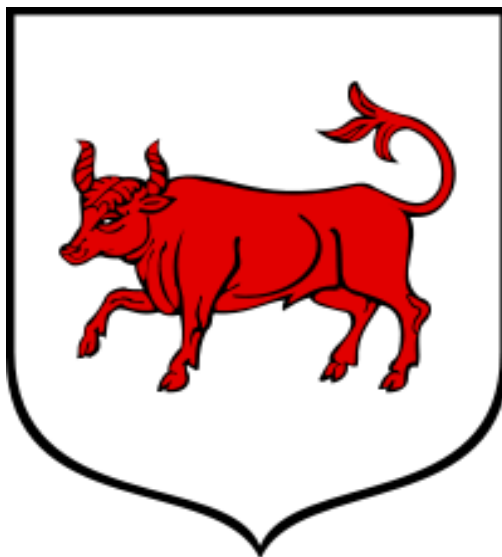
§ 3.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Turku

Załącznik Nr 1
do Uchwały NrXXV/193/20
Rady Miejskiej Turku
z dnia 17.09.2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIEJSKIEJ TUREK
NA LATA 2020-2024**



WPROWADZENIE -----	3
ROZDZIAŁ I	
Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek oraz prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach -----	5
Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek -----	5
Analiza potrzeb mieszkaniowych -----	6
Popyt mieszkaniowy -----	7
Planowane działania Gminy Miejskiej Turek w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego -- i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2020 - 2024 -----	8
ROZDZIAŁ II	
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024 -----	9
Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego -----	9
Plan remontów i modernizacji oraz prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek w latach 2020-2024 -----	12
Planowane zadania inwestycyjne ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2032 i Programie Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Turek na lata 2016 – 2023 - -----	14
Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2024 -----	14
ROZDZIAŁ III	
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach -----	17
Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych -----	17
Polityka Gminy Miejskiej Turek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2020-2024 ---	18
ROZDZIAŁ IV	
Zasady polityki czynszowej. -----	18
Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych (czynsz najmu) oraz lokali zajmowanych bezumownie (odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu) --	18
Warunki obniżania czynszu najmu -----	20
ROZDZIAŁ V	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 -----	21
Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej -----	21
Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego ----	21
ROZDZIAŁ VI	
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 -----	22
ROZDZIAŁ VII	
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach-----	24
ROZDZIAŁ VIII	
Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek-----	25

WPROWADZENIE

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024“, zwany w dalszej części „Programem“, określa zasady oraz kierunki prowadzonej przez Gminę Miejską Turek, zwaną w dalszej części „Gminą“, polityki mieszkaniowej, zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, uwzględniając zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U.2020.611), zwanej w dalszej części „ustawą o ochronie praw lokatorów“.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z jej zapisami, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Realizując to zadanie gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Gmina Miejska Turek wykonuje to zadanie wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym, gmina powinna podejmować działania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz.U.2020.65 ze zm.).

Zasadniczym celem Programu jest ustalenie kierunków działania i wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
- zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
- poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek,
- poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W latach 2020 - 2024 Gmina Miejska Turek będzie prowadziła przyjęte założenia programowe, w szczególności poprzez:

- pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- ograniczanie zmniejszania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym,
- dążenie do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych o średnim i złym stanie technicznym,
- prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- reprezentowanie Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych z jej udziałem,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego podejmowane będą następujące działania:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
2. pozyskiwanie nowych zasobów mieszkaniowych przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek, uzależnione jest od wysokości środków finansowych przeznaczanych corocznie w budżecie Gminy na ten cel i zapisanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Turku na lata 2020 – 2032

ROZDZIAŁ I

Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek oraz prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 1

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek

1. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek stanowią gminne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek wynosił 906 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 37 259,06 m², z tego:

- 416 lokali o powierzchni użytkowej 15 966,95 m² w 47 budynkach komunalnych
- 473 lokale o powierzchni użytkowej 20 559,78 m² w 106 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

W zasobach mieszkaniowych Gminy ujęte są również 2 budynki będące w przymusowym zarządzie Gminy, w których znajduje się 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 732,33 m²

4. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. Gmina Miejska Turek z zasobów mieszkaniowych wydzieliła 16 mieszkań chronionych o łącznej powierzchni użytkowej 399,41 m², zlokalizowanych w budynkach na terenie miasta Turku. Mieszkania te zgodnie z zawartymi umowami najmu przekazane zostały do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turku, celem realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, który dokonuje również przydziału tych mieszkań.

5. Gmina Miejska Turek według stanu na dzień 31.12.2019 r. posiada 157 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.263,00 m². Z dniem wejścia w życie niniejszego Programu, zasób ten będzie stanowił zabezpieczenie lokali w pierwszej kolejności na najem socjalny lokali.

6. Z dniem 21 kwietnia 2019 r. uchylono w ustawie o ochronie praw lokatorów, zapis dotyczący pojęcia „lokali socjalnych”, a tym samym od dnia 21 kwietnia 2019 r. Gmina nie ma już obowiązku wydziałania zasobu lokali socjalnych.

Ustawodawca wprowadził nowe pojęcie „najem socjalny lokalu”. Należy zaznaczyć, że najem socjalny lokalu wiąże się również z koniecznością zabezpieczenia w zasobie Gminy lokali będących zabezpieczeniem zasobu mieszkaniowego przeznaczonego na najem socjalny lokali.

Zapotrzebowanie na lokale w ramach najmu socjalnego związane jest z faktem, że są one zabezpieczane w dwóch obszarach tj.:

- dla rodzin o niskich dochodach, znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, oraz
- w celu realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do najmu socjalnego lokalu (lub lokalu socjalnego – dotyczy już orzeczonych wyroków). Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu będą wyodrębniane poprzez zawarcie umowy na czas oznaczony, określającej jednocześnie status prawny lokalu, przy czym może to być lokal o obniżonym standardzie. Należy przyjąć, że na najem socjalny lokalu w pierwszej kolejności należy przeznaczać lokale o niższych kosztach utrzymania.

7. Ustala się, że nie będą podlegały sprzedaży lokale w budynkach komunalnych, położonych w Turku, będących własnością Gminy Miejskiej Turek, stanowiące zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym przeznaczanych na najem socjalny lokalu w szczególności przy ulicy Polna 4b, Zdrojki Lewe 128, Zdrojki Lewe 128A, Zdrojki Lewe 130, Zdrojki Lewe 130 A, Zdrojki Lewe 130 B, Powstańców Wlkp. 1.

8. Na dzień 31.12.2019 r. Gmina Miejska Turek w swoich zasobach mieszkaniowych posiada 1 lokal wskazany na tymczasowe pomieszczenie, który aktualnie jest zajmowany. Sposób wyodrębnienia pomieszczeń tymczasowych jest analogiczny, jak w przypadku najmu socjalnego lokalu. Status takiego pomieszczenia ustala się poprzez zawartą umowę, przy czym może to być lokal o obniżonym standardzie. Przyjmuje się, że tymczasowe pomieszczenia mogą być tworzone w lokalach znajdujących się w budynkach z lokalami o obniżonym standardzie, w przypadku odzyskania lokalu w tych budynkach.

9. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Turek określa obecnie Uchwała nr XXX/341/05 Rady Miejskiej Turku z dnia 27 października 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Turku (Dz.Urz.Woj.Wlkp. z 2005, poz.4952).

§ 2

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Obowiązkiem Gminy Miejskiej Turek jest zapewnienie najmu lokalu socjalnego dla osób, wobec których Sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

3. Obowiązkiem Gminy jest również wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób, wobec których Sąd nie orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach o których mowa w art. 4 ust 2a ww. ustawy.

4. W przypadku niewykonania obowiązku zawarcia umowy najmu socjalnego wynikającego z wyroków eksmisyjnych, o których mowa w § 2 ust. 2 i 3, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j.: Dz. U. z 2019 r., poz.1145 ze zm.).

5. Celem zminimalizowania kosztów Gminy Miejskiej Turek związanych z ewentualnymi roszczeniami z tytułu niedostarczenia lokalu, Gmina na bieżąco prowadzi negocjacje z właścicielami lokali w sprawie odstąpienia od roszczeń wypłaty odszkodowań.

Na dzień 31.12.2019 r. Gmina Miejska Turek posiada zarejestrowane: 54 wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, w tym: 43 wyroki dotyczą lokali Gminy, a 11 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli oraz 11 wyroków bez przyznanego prawa do lokalu socjalnego, w tym 6 wyroków dotyczy lokali Gminy, a 5 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli.

Brak możliwości realizacji przez Gminę Miejską Turek orzeczonych wyroków powoduje możliwość wystąpienia przez wierzycieli do Gminy z ewentualnymi roszczeniami

odszkodowawczymi.

Realizacja przez Gminę postanowień wyroków eksmisyjnych wiąże się z koniecznością wskazywania pozyskanych lokali osobom ujętym w wyrokach eksmisyjnych, co negatywnie wpływa na możliwość przeznaczania odzyskanych lokali na potrzeby mieszkańców o niskich dochodach, oczekujących na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Turek.

§ 3 Popyt mieszkaniowy

1. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na listach uprawnionych do przydziału lokali z zasobów Gminy Miejskiej Turek w latach 2014-2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do przydziału lokalu						
	Lata					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lokalu mieszkalnego	16	16	13	11	9	6
Lokalu socjalnego	17	17	18	17	16	9
Lokali socjalnych z zarejestrowanych sądowych wyroków eksmisyjnych	96	89	89	77	55	54
Pomieszczeń tymczasowych	-	-	-	1	8	11
RAZEM	129	122	120	106	88	80

2. Ilość niezłaławionych wyroków eksmisyjnych według stanu na dzień 31.12.2019 r.:

- z prawem do przydziału lokalu socjalnego - pozostało niezłaławionych 54 wyroków;
- bez prawa do przydziału lokalu socjalnego (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) - pozostało niezłaławionych 11 wyroków.

3. Dokonane przydziały lokali mieszkalnych w latach 2014-2019

Liczba gospodarstw domowych, którym przyznano lokal komunalny						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne	4	0	1	4	2	1
Lokale socjalne	6	8	3	4	17	8
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0	0
Lokale zamienne	4	4	7	4	4	6
RAZEM	14	12	11	12	23	15

§ 4

Planowane działania Gminy Miejskiej Turek w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024

1. Gmina Miejska Turek w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2020-2024 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:

- realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
- podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na inwestycje polegające na budowie nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

2. W celu zapewnienia dostatecznej liczby lokali na najem socjalny w latach 2020-2024 podejmowane będą działania związane z:

- odzyskiwaniem lokali i przeznaczaniem ich na najem socjalny lokalu,
- pozyskiwaniem nowych zasobów mieszkaniowych,
- dokonywaniem zamian lokali komunalnych na lokale o wyższym standardzie przeznaczając odzyskane lokale na najem socjalny lokalu,
- pozyskiwaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie budowy nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

3. Ustala się, że w latach 2020-2024 Miasto nie będzie dokonywać sprzedaży lokali w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 7, które wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków.

4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek w latach 2020 – 2024, z uwzględnieniem planowanych powyżej zadań inwestycyjnych, przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale stanowiące 100% własności Miasta	416	418	420	420	410
Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	453	433	410	390	370
RAZEM	869	851	830	810	780

Zródło: opracowanie własne

Należy zaznaczyć, że podane w tabeli wielkości są prognozowane, a ich faktyczne wielkości będą uzależnione od możliwości realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej, jak i również faktycznej sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Trudne do przewidzenia są również nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.

ROZDZIAŁ II

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024

§ 5

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek cechuje duża różnica zużycia technicznego. W dużej mierze stan techniczny budynków zależy od roku jego budowy, dlatego zdecydowanie trudniejsze pod względem warunków zamieszkiwania są lokale znajdujące się w starej części Miasta, gdzie przeważa przedwojenne budownictwo.

2. Podział budynków z uwagi na rok budowy przedstawia poniższe zestawienie:

Rok budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Łącznie
do roku 1900	18	11	29
1901-1940	5	1	6
1941-1960	5	24	29
1961-1990	9	67	76
1991-2000	5	3	8
2001-2010	2	-	2
po roku 2010	3	-	3
RAZEM	47	106	153

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2019 r.

Jak wynika z powyższego zestawienia 30,71% (47 budynków) całego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek stanowią zasoby lokalowe w nieruchomościach komunalnych będących w 100% własnością Miasta. Zasób Gminy w znacznej części stanowią budynki wybudowane do roku 1900 - 38,30%. 19,15% to budynki wybudowane w latach 1961-1990. Nieruchomości wybudowane w latach 1901- 1940 oraz w latach 1941-1960 stanowią po 10,64% całości zasobu będącego w 100% własnością Miasta. Na uwagę zasługuje fakt, iż 4,26% zasobu mieszkaniowego to budynki wybudowane w latach 2001 – 2010, a aż 6,38% to budynki komunalne zbudowane po roku 2010.

O wiele korzystniej sytuacja wygląda w przypadku analizy budynków wielorodzinnych Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Miasta Turku, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe. 63,21% to budynki wybudowane w latach 1961- 1990. 22,64% nieruchomości powstało w okresie 1941-1960. Budynki wzniesione do 1900 roku to zaledwie 10,38% całości tych budynków.

3. Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Stan techniczny			
		DOBRY	ZADOWALAJĄCY	ŚREDNI	ZŁY
Łącznie budynki komunalne i budynki Wspólnot Mieszkaniowych w tym:	153	6	114	28	5
budynki komunalne	47	3	29	11	4
budynki Wspólnot Mieszkaniowych	106	3	85	17	1

Zródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2019 r.

Stan techniczny budynków określany jest między innymi na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.)

Stan techniczny budynków określany jest jako:

Stan dobry - elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji. Procentowe zużycie elementów konstrukcyjnych – 0-20%, elementów wykończeniowych – 0-20%.

Stan zadawalający – Elementy budynku z niewielkimi widocznymi oznakami zużycia (zarysowania, odpryski, odkształcenia, rozeschnięcia, spaczenia, oznaki korozji powierzchniowej, itp.). Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp. Procentowe zużycie elementów konstrukcyjnych – 21-35%, elementów wykończeniowych – 21 - 40%.

Stan średni - W elementach budynku występują średnie oznaki zużycia, niezagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Procentowe zużycie elementów konstrukcyjnych – 36-50%, elementów wykończeniowych – 41-55%.

Stan zły - W elementach budynku występują znaczne oznaki zużycia (uszkodzenia, ubytki, pęknięcia, rysy, znaczne ugięcia i odchylenia, korozja wgłębna, duże zawilgocenie i zmurszenie itp.). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont główny. Procentowe zużycie elementów konstrukcyjnych – 51-65%, elementów wykończeniowych – 56-70%.

Stan zupełnie zły – element budynku (budynek) w stanie awaryjnym, nadaje się do wymiany (likwidacji). Procentowe zużycie elementów konstrukcyjnych – powyżej 65%, elementów wykończeniowych – powyżej 70%.

Jak wynika z powyższego zestawienia, stan techniczny około 21,56% ogółu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy Miejskiej Turek, to stan techniczny średni i zły, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów kapitalnych i kompleksowych. Zasób komunalny będący w 100% własnością Gminy Miejskiej Turek w 61,70% to budynki wymagające remontów bieżących, 23,40% tego zasobu potrzebuje remontów kapitalnych, a 8,51% wymaga kompleksowych remontów głównych. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych do remontu bieżącego kwalifikuje się na podstawie przeglądów 5 – letnich 80,19% budynków, a do remontu kapitalnego 16,98% nieruchomości.

4. Podział zasobów lokalowych według ogólnego stanu technicznego budynków przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Stan techniczny budynków	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)				Liczba lokali			
		W budynkach komunalnych		W budynkach WM		W budynkach komunalnych		W budynkach WM	
1	Dobry	470,97	2,95%	275,40	2,47%	14	3,37%	7	2,96%
2	zadowolający	11 692,79	73,23%	17 420,63	82,39%	305	73,32%	403	80,34%
3	średni	2 939,74	18,41%	2 742,15	15,14%	72	17,31%	62	16,70%
4	zły	863,45	5,41%	121,60	-	25	6,00%	1	-
RAZEM		15 966,95	100%	20 559,78	100%	416	100%	473	100%

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2019 r.

Największa liczba lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek – 79,64% (708 szt.) znajduje się w budynkach będących w stanie zadowolającym, a więc kwalifikujących się do remontu bieżącego.

Jak wynika z powyższego zestawienia, stan techniczny tylko niecałych 18% wszystkich lokali znajduje się w budynkach o średnim i złym stanie technicznym, a więc te zasoby w pierwszej kolejności wymagają przeprowadzenia remontów kapitalnych lub kompleksowych.

5. Jak wynika z analizy przeglądów 5 – letnich w budynkach komunalnych, 13 budynków komunalnych wymaga miejscowej naprawy dachu, a na 5 budynkach konieczna jest wymiana pokrycia dachowego. Remontu stropu jak i izolacji pionowej ścian wymaga również 5 nieruchomości. Ściany 13 budynków komunalnych uległy pęknięciom i zarysowaniom i należy je monitorować poprzez założenie kontrolnych plomb i prowadzenie dziennika pracy rys. Umożliwi to analizę pracy budynków i dokonanie adekwatnych napraw zgodnych z przyjętą technologią. 19 budynków wymaga miejscowej naprawy tynków i odnowienia malatury zewnętrznej, a 12 budynków kwalifikuje się do prac naprawczych i odnowienia powłok malarskich klatek schodowych i piwnic. Stolarka okienna zalecana jest do naprawy w 22 budynkach, w tym w 11 budynkach jest to całkowita wymiana stolarki okiennej, a w 11 nieruchomościach jest to zalecenie dotyczące wymiany drzwi wejściowych do budynków. W 22 miejskich budynkach komunalnych występuje potrzeba innych prac remontowo – naprawczych, tj. m.in. oczyszczenie strychu dotyczy 3 budynków, remont drwalników na 5-ciu nieruchomościach, remont schodów i podłóg

strychowych w 7 budynkach, remont pomieszczeń piwnicznych i balustrad w 6 nieruchomościach, a uszczelnienie instalacji wodnej na 1 budynku.

§ 6

Plan remontów i modernizacji oraz prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek w latach 2020-2024

1. Jednym z głównych celów prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek jest utrzymanie odpowiedniej liczby zasobów, która ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy. Zatem Miasto będzie czynić starania, aby w miarę możliwości finansowych, remontować oraz modernizować posiadane zasoby, pod warunkiem ich opłacalności.

2. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy koniecznych remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie Miasta przyjmowany do realizacji w danym roku.

Plan remontów sporządzany będzie przez Wydział Mienia Komunalnego na podstawie propozycji zarządców mieszkaniowych zasobów Miasta w odniesieniu do zabezpieczonych na ten cel środków finansowych w budżecie Miasta na dany rok.

W ramach planu remontów na dany rok niezbędne będzie zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji, śmierci najemcy i braku osób, którym zgodnie z przepisami przysługuje lokal po śmierci najemcy; odzyskane lokale najczęściej są w złym stanie technicznym i wymagają dużego zakresu robót.

3. W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków i lokali niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę warunków zamieszkiwania.

4. Planowane roboty remontowe w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych podzielić można na następujące rodzaje robót:

- a) remonty bieżące,
- b) remonty główne,
- c) modernizacje budynków mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i podwyższenie standardu zamieszkiwania, takie jak:
 - podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej,
 - modernizacja istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
 - doprowadzenie co i cw do budynków, wykonaniu węzłów i instalacji co i cw w budynkach,
- d) kompleksowe modernizacje budynków.

5. Podstawowym założeniem planowanych robót remontowych oraz zamierzeń inwestycyjnych w latach 2020-2024 jest:

- utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta Turku w stanie niepogorszonym,
- modernizacja „starych nieruchomości” w celu podwyższenia ich standardu z wykorzystaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie infrastruktury.

6. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta Turku priorytet będą stanowić:

- 1) remonty:
 - a) remonty lokali opróżnionych przez dotychczasowego najemcę,
 - b) remonty wynikające z ustawowych obowiązków wynajmującego,
 - c) wymiana pokryć dachowych lub naprawa,
 - d) wykonanie dociepleń i renowacji elewacji,
- 2) działania zmierzające do ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków, poprzez:
 - a) wymianę urządzeń grzewczych tj. zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacjami centralnego ogrzewania,
 - b) wykonanie węzłów i instalacji co i cw,
 - c) doprowadzenie instalacji co i cw do budynków,
 - d) modernizację istniejących węzłów ciepłych łącznie z wymianą instalacji,
 - e) poddawanie budynków termomodernizacji polegającej na kompleksowym docieplaniu budynku,
 - f) modernizację oświetlenia wewnętrznego, jak i zewnętrznego,
- 3) wykonywanie prac modernizacyjnych - celem jest dążenie do realizacji zadań zmierzających do poprawy stanu wyposażenia technicznego, możliwie jak największej liczby budynków i lokali poprzez:
 - a) doposażenie ich w brakujące instalacje,
 - b) modernizację i wymianę istniejących instalacji i urządzeń,
 - c) podłączenie budynków do instalacji wod-kan i deszczowej.

7. Wykaz rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych w rozbiciu na kolejne lata przedstawia Tabela stanowiąca Załącznik nr 2 do niniejszego Programu.

8. Każdego roku, w zależności od zabezpieczonych środków finansowych w budżecie Miasta, w budynkach komunalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek w latach 2020-2024 wykonywane będą remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych mające na celu poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

9. Po przeanalizowaniu zaplanowanych remontów i modernizacji, Gmina Miejska Turek prognozuje zmianę stanu technicznego budynków stanowiących 100% własność Miasta:

Stan techniczny budynków	Prognozowana zmiana stanu technicznego budynków komunalnych w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
dobry	6,39%	12,77%	23,53%	25,53%	27,66%
zadowalający	61,70%	57,45%	51,06%	53,19%	55,32%
średni	23,40%	21,28%	17,03%	12,77%	8,51%
zły	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%
RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%

§ 7

Planowane zadania inwestycyjne ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Mejskiej Turek na lata 2020-2032 i Programie Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Turek na lata 2016 - 2023

1. Zgodnie z aktualnie obowiązującą prognozą finansową Miasto Turek w latach 2020-2032 planuje wykonać przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej w celu jego przeznaczenia na dwulokalowy budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w Turku przy ul. Jana Matejki 1. Na tą inwestycję przewidziano dofinansowanie pozyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Miasto Turek realizuje także politykę określoną w Programie Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Turek na lata 2016 – 2023, który zakłada „uzdrowienie” Miasta w różnych jego obszarach: społecznym, środowiskowym, gospodarczym jak i mieszkaniowym.

W zakresie polityki mieszkaniowej zawartej w Programie Rewitalizacji zakłada się realizację zadań mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców Miasta Turku w obszarze rewitalizacji, poprawę estetyki centrum miasta, a także zmniejszenie emisji zanieczyszczeń powietrza.

W Programie Rewitalizacji zostało ujęte zadanie inwestycyjne pod nazwą: *Centrum miasta - przyjazne miejsce do życia*. Zadanie to zakłada remont elewacji budynków, likwidację pieców kaflowych lub węglowych, montaż piecy np. gazowych bądź podłączenie do sieci ciepłej.

3. Z analizy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego wynika, że duża część komunalnych budynków mieszkalnych z najniższym wyposażeniem w instalacje (brak co i cw) znajduje się w starej części Miasta na obszarze Starówki, w związku z tym warunki zamieszkiwania w tym rejonie są bardziej uciążliwe dla mieszkańców, tym bardziej, że są to stare budynki, często przedwojenne, które nie zostały poddane termomodernizacji.

Realizacja kompleksowej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Turku na tym obszarze znacznie poprawi kondycję budynków i komfort życia lokatorów lokali komunalnych.

4. Urzeczywistnienie prognozy poprawy stanu technicznego w zasadniczym stopniu uzależnione będzie od możliwości finansowych Miasta Turku i zabezpieczonych środków finansowych w budżecie Miasta w danym roku.

§ 8

Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2024

1. Gmina Miejska Turek, jako właściciel swoich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zobowiązana jest do dokonywania wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości udziałów przypadających na udziały Gminy.

Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne jest uwzględnienie wysokości środków, które Gmina musi zabezpieczyć na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich

właścicieli wpłat na fundusz remontowy.

Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli. Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych przyjętego zakresu robót do wykonania w danym roku.

Prognozuje się, że stawki wpłat na fundusz remontowy będą utrzymywać się na dotychczasowym poziomie w związku z koniecznością spłaty kredytów zaciągniętych przez większość wspólnot mieszkaniowych na wykonanie przyłącza co i cw oraz termomodernizacji budynków. Szacowany spadek wpłat na fundusz remontowy wynikać może z ewentualnej sprzedaży lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2020 – 2024 w zakresie kosztów koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych łącznie z wpłatami na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki/ koszty ogółem w zł	z ogółem przypada na:		
		Wpłaty na fundusz remontowy WM	Remont budynków i lokali komunalnych	Konserwacja budynków w części wspólnej WM
1	2	3	4	5
Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2020-2024				
2020	1 354 501,92	731 364,62	486 711,00	136 426,30
2021	1 891 940,92	728 364,62	1 027 750,00	135 826,30
2022	1 790 590,92	725 364,62	930 000,00	135 226,30
2023	1 843 990,92	722 364,62	987 000,00	134 626,30
2024	1 553 390,92	719 364,62	700 000,00	134 026,30
Razem:	8 434 415,60	3 626 823,10	4 131 461,00	676 131,50

Źródło: opracowania własne

3. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2020 - 2024 w przyjętych powyżej wielkościach, Wydział Mienia Komunalnego każdego roku będzie zgłaszać do projektu budżetu Miasta, natomiast rzeczowy zakres remontów przyjętych do realizacji w danym roku ustalany będzie po otrzymaniu informacji o wysokości zabezpieczonych kwot w budżecie Miasta na dany rok.

4. Zapotrzebowanie środków finansowych na realizację zakresu potrzeb na lata 2020-2024 ujętych w § 8 ust. 2 niniejszego Programu, przedstawia poniższe zestawienie:

Zakres planowanych robót		Rok wykonania planowanych robót (koszt w zł)					Łącznie
		2020	2021	2022	2023	2024	
Remont pokryć dachowych		118 500,00	200 000,00	100 000,00	-	-	418 500,00
Izolacje przeciwwilgociowe		-	40 000,00	40 000,00	20 000,00	40 000,00	140 000,00
Remont klatek schodowych		-	100 000,00	125 000,00	150 000,00	100 000,00	475 000,00
Remont elewacji i ciągów komunikacyjnych		-	200 000,00	240 000,00	400 000,00	80 000,00	920 000,00
Termomodernizacje	Przegród zewnętrznych budynku, wymiany okien i drzwi zewnętrznych, izolacja przeciwwilgociowa	-	-	490 000,00	-	250 000,00	740 000,00
	Wykonanie instalacji C.O./C.W.U. oraz wentylacyjnych; budowa węzła cieplnego z przyłączeniem	-	-	-	200 000,00	-	200 000,00
Remont instalacji elektrycznych		10 500,00	-	-	-	-	10 500,00
Remont instalacji wod.- kan.		13 700,00	-	-	-	-	13 700,00
Wymiana wodomierzy bez legalizacji		-	42 750,00	-	7 000,00	70 000,00	119 750,00
Montaż czujników dymu , gazu, czadu		20 000,00	20 000,00	15 000,00	-	-	55 000,00
Ponadto w odniesieniu do zasobów komunalnych w latach 2020 – 2024 planuje się wykonać:							
Inwentaryzacje budynków dla których Gmina nie posiada dokumentacji		27 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	267 000,00
Ekspertyzy wynikające z przeglądów 5-cio letnich		5 000,00	-	-	-	-	5 000,00
Remont lokali komunalnych		282 011,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	682 011,00
Naprawy balkonów		-	15 000,00	-	-	-	15 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		10 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	410 000,00
Sukcesywny remont drwalników (dachy, elewacje, wymiana drzwi)		-	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	400 000,00
Rekultywacji Gminnych terenów zielonych		-	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	200 000,00
RAZEM:		486 711,00	1 027 750,00	1 420 000,00	1 187 000,00	950 000,00	5 071 461,00

ROZDZIAŁ III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9

Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U.2020.65 ze zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U.2020.532 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXVI/279/98 Rady Miejskiej Turku z dnia 24 lutego 1998 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Turek, a także zarządzeń wykonawczych Burmistrza Miasta Turku.

2. Do dnia 31 grudnia 2012 r. udzielana była 90% bonifikata od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, a począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. i każdego następnego roku, bonifikata o której mowa wyżej obniżana jest o 2%. Bonifikaty nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych i w budynkach, które uległy ulepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji po dniu 1 stycznia 1998 r., tj., w budynku przy ul. 3 Maja 7 oraz innych wskazanych przez Burmistrza, przy czym modernizacja nie dotyczy budynków, w których dokonano wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania, podłączenie do sieci gazowej i ciepłej wody użytkowej oraz termomodernizacji.

3. Poniższa tabela przedstawia przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2014-2019

Lp.	Rok	Liczba sprzedanych lokali i budynków (sz.)	Powierzchnia sprzedanych lokali (m²)
1.	2014	29 + budynek na Kolskiej 8	1244,46
2.	2015	40	1925,13
3.	2016	25	1195,61
4.	2017	29	1335,32
5.	2018	20	836,97
6.	2019	17	800,28

Zródło: Wydział GMK UM Turek

Prognoza:

Prognozuje się utrzymanie intensywności sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach na poziomie 20 lokali rocznie. Sprzedaż uzależniona jest od ilości wniosków, jakie złożone będą przez zainteresowanych najemców.

4. Gmina Miejska Turek podejmować będzie działania zmierzające do regulowania spraw związanych z korzystaniem i utrzymaniem nieruchomości przyległych do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Wiele nieruchomości wspólnot zostało wyodrębnionych i sprzedanych po obrysie budynku. Tereny poszczególnych nieruchomości wspólnot nie zapewniają prawidłowego ich funkcjonowania, gdyż nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych. W celu poprawy tego stanu, nieruchomości przyległe prognozuje się zbywać na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

5. Wykaz gruntów przyległych do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przedstawia Tabela

stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszego Programu.

§ 10

Polityka Gminy Miejskiej Turek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2020-2024.

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

- dążenie wyjścia Gminy Miejskiej Turek ze wspólnot mieszkaniowych,
- racjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,
- zmniejszenie obciążenia Gminy Miejskiej Turek z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w tym wpłat na Fundusz Remontowy.

2. Założenia polityki Gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Turek:

- sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony w okresie nie krótszym niż 3 lata przed datą złożenia wniosku,
- sprzedaż lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego najemcy pod warunkiem, że najemca nie jest dłużnikiem miasta i nie posiada zaległości czynszowych za dany lokal.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 11

Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych (czynsz najmu) oraz lokali zajmowanych bezumownie (odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu)

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych.

2. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.

3. Zbyt duży wzrost wysokości stawki czynszu może spowodować wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Turek.

4. Stawka czynszu najmu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających i obniżających nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

Aktualnie zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 kwietnia 2020 r. do 30 września 2020 r. wynosi 4.084 zł.

5. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Turku w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą

uchwałą, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

6. Wysokości stawek czynszu określone będą na podstawie kosztów utrzymania komunalnej substancji mieszkaniowej i udziału Gminy Miejskiej Turek w nieruchomościach wspólnych, a także w oparciu o obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Wielkopolskiego z wyłączeniem miasta Poznania ogłoszanego przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Maksymalny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Stawka czynszu najmu socjalnego – najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach Miasta. Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu lokali komunalnych i będzie ona zawsze wynosić 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu.

8. W przypadku umowy najmu tymczasowego pomieszczenia stawka czynszu obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za najem socjalny lokalu.

9. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Turek ustalone są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

Czynniki podwyższające stawki czynszu w związku z wyposażeniem mieszkania:

- 1) w w.c. - 30%
- 2) w łazienkę – 30%
- 3) w centralne ogrzewanie – 30%

Czynniki obniżające stawki czynszu o których mowa wyżej:

- 1) za lokal z ciemną kuchnią – 20%
- 2) za lokal w budynku położonym na osiedlu przy ul. Górniczej w Turku - 30%.

10. Osoby zajmujące lokal czy tymczasowe pomieszczenie bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.

11. Najemca oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, zobowiązany jest do uiszczania z góry do 10 dnia każdego miesiąca oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela w szczególności, opłat za c.o., wodę, ścieki, nieczystości stałe, innych opłat według decyzji wymiarowych i umów.

12. W związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszły w życie zapisy wprowadzające nowe zapisy w zakresie polityki czynszowej w stosunku do umów najmu zawartych od dnia 21.04.2019 r.

13. Dla umów najmu zawartych od dnia 21.04.2019 r., Gmina Miejska Turek, na podstawie art. 21c ww. ustawy, dokonywać będzie co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu, weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium

wysokości dochodu uzasadniającej oddanie lokalu w najem.

14. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w najem ustalana jest uchwałą Rady Miejskiej Turku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek.

15. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji będzie wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Turku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana będzie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów.

16. W przypadku stwierdzenia, w wyniku weryfikacji, o której mowa w § 11 ust. 13, przekroczenia obowiązujących progów dochodowych stawka czynszu najmu ustalana będzie zgodnie ze wzorem i zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

17. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego ustalane będą w oparciu o art. 21c ust. 5-13 ww. ustawy.

§ 12

Warunki obniżania czynszu najmu

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu najmu:

- a) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony;
- b) o obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu oraz umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;
- c) obniżka stawki czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zgodę Burmistrza Miasta na ratalną spłatę zadłużenia albo umowę na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego,
 - nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
 - spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w uchwale Rady Miasta Turku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Turku,
- d) do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku;
- e) obniżka czynszu udzielana będzie na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy po złożeniu każdorazowo nowego wniosku.

2. Wysokość obniżki czynszu wynosi:

- 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.

4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na wnioski.

ROZDZIAŁ V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024

§ 13

Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Turek w latach 2020-2024 będą:

- przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem tymczasowych pomieszczeń lokali użytkowych i innych składników mienia (dodatkowych pomieszczeń, piwnic, reklam),
- przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki z budżetu Gminy Miejskiej Turek.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:

- kredyty na remonty i termomodernizacje,
- wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
- inne środki zewnętrzne.

3. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu na lokalach mieszkalnych w takiej wysokości, aby uzyskane z nich wpływy bilansowały się z wydatkami w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

§ 14

Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego

1. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Turek i tymczasowych pomieszczeń realizowane jest przez Zarządcę, który wykonuje swoje obowiązki, w tym przedsądowej windykacji należności Gminy Miejskiej Turek na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Gminą Miejską Turek.

2. Najważniejszym źródłem utrzymania zasobów mieszkaniowych jest przychód z najmu lokali. Jego wysokość jest uzależniona od regularnego uiszczania opłat przez użytkowników tych lokali. W efekcie nieregulowania lub regulowania nie w pełnej wysokości w terminie opłat, powstają należności, które są wymagalne. Dlatego ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.

3. Zarządca zobowiązany jest do prowadzenia przedsądowej windykacji należności Gminy, z wyłączeniem windykacji sądowej, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, ustalone przez Gminę procedury, zawarte umowy najmu, zasady prawidłowego zarządzania i ustalone zwyczaje, podejmując w określonych przez te podstawy terminach wymagane czynności i działania oraz prowadzenia sprawozdawczości z tego zakresu.

4. Szczegółowy zakres zadań Zarządcy w zakresie windykacji zasobu mieszkaniowego reguluje umowa o zarządzanie, o której mowa w ust. 1.

5. Działania mające na celu pomoc w spłacie należności to w szczególności udzielanie ulg w spłacie należności poprzez rozkładanie na raty, odraczanie i ich umarzanie.

6. Szczegółowe zasady i warunki udzielania ulg w spłacie należności określa Uchwała Nr IV/23/15 Rady Miejskiej Turku z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miejskiej Turek lub jej jednostkom organizacyjnym.

7. Dłużnicy Gminy Miejskiej Turek mogą także skorzystać z pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych, socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek w formie świadczenia rzeczowego, polegającego na odpracowaniu długu poprzez wykonywanie różnego rodzaju drobnych prac porządkowych, usługowych oraz innych prac świadczonych na rzecz Gminy oraz jej jednostek organizacyjnych. Tą formę pomocy reguluje Zarządzenie Nr 121/2015 Burmistrza Miasta Turku z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych, socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek, w formie spełnienia świadczenia rzeczowego.

8. W zakresie zapewnienia przychodów własnych, priorytetem jest dążenie do stopniowego obniżania zadłużenia poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmożenia i usprawnienia działań windykacyjnych oraz zwiększenia skuteczności ściągłości opłat. Mając powyższe na uwadze, Gmina Miejska Turek będzie kontynuować i doskonalić mechanizmy umożliwiające przeciwdziałanie narastania zaległości czynszowych stosując zarówno powyższe rozwiązania jak również inne, np:

- inicjowanie procesów zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
- przekwaterowanie dłużników pozbawionych tytułu prawnego do lokalu, notorycznie zalegających z opłatami czynszowymi, do lokali o niższym standardzie i niższym czynszu.

ROZDZIAŁ VI

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

1. Koszty utrzymania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Turek związane są przede wszystkim z:

- 1) bieżącą eksploatacją i technicznym utrzymaniem budynków komunalnych,
- 2) udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych – zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,

- 3) wynagrodzeniem zarządców zasobów mieszkaniowych Miasta,
- 4) pokryciem zaległości czynszowych,
- 5) odszkodowaniami za niedostarczenie przez Gminę lokalu socjalnego / lokalu na najem socjalny /, zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) odszkodowaniami za niedostarczenie przez Gminę tymczasowego pomieszczenia,
- 7) kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego dotyczącymi należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 8) zasądzonymi lecz nieściągalnymi należnościami czynszowymi na zasobach komunalnych (umorzone postępowania egzekucyjne),
- 9) wpłatami na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych zgodnie z udziałem Gminy i przyjętymi w tym zakresie stawkami zaliczek,
- 10) remontami bieżącymi budynków i lokali komunalnych,
- 11) remontami kapitalnymi i modernizacjami budynków,
- 12) kosztami rozbiórek budynków,
- 13) kosztami budowy nowych zasobów,
- 14) innymi inwestycjami majątkowymi związanymi z zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Prognozowane koszty związane z gospodarką mieszkaniową w latach 2020-2024 (bez kosztów inwestycyjnych) zawiera poniższa tabela. Zestawienie to nie zawiera m. in. kosztów związanych z dostarczaniem do budynków i lokali mediami lub innymi świadczonymi usługami komunalnymi, kosztów ekspertyz, opinii, kosztów sądowych, kosztów ubezpieczenia.

Lp.	Wyszczególnienie	Prognozowane koszty (w zł) na lata 2020 – 2024				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych	1 077 091,00	1 077 091,00	1 077 091,00	1 077 091,00	1 077 091,00
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz pustostanów	486 711,00	1 027 750,00	930 000,00	987 000,00	700 000,00
3.	Wysokość wpłat na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	731 364,62	728 364,62	725 364,62	722 364,62	719 364,62
4.	Koszty konserwacji lokali i budynków	136 426,30	135 826,30	135 226,30	134 626,30	134 026,30
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	561 207,00	558 927,00	556 647,00	554 367,00	552 087,00
6.	Koszty wynagrodzenia zarządcy	231 259,00	231 259,00	231 259,00	231 259,00	231 259,00
Łącznie		3 224 058,92	3 759 217,92	3 655 587,92	3 706 707,92	3 413 827,92

3. Prognozowane na lata 2020-2024 koszty zadań inwestycyjnych.

Lp	Zadania inwestycyjne	Koszt inwestycji	Lata
1	Wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego do posesji przy ul. Browarnej 12, oraz przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na dwulokalowy budynek mieszkalny przy ul. Jana Matejki 1	570.000,00 zł	2020
2	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na mieszkalny w bud. przy ul. Kaliskiej 23 oraz Kaliskiej 43	140.000,00 zł	2021
3	Termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Browarnej 12, oraz Dobrskiej 23	490.000,00 zł	2022
4	Budowa węzła cieplnego z przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej przy ul. 3-go Maja 15	200.000,00 zł	2023
5	Termomodernizacja budynku przy ul. Pl. Sienkiewicza 13	250.000,00 zł	2024
RAZEM KOSZTY INWESTYCYJNE NA LATA 2020-2024		1 650 000,00 zł	-

ROZDZIAŁ VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy jest zadaniem własnym gminy. Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego w Turku w imieniu Burmistrza Miasta podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Turku.

3. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, zarząd wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Wyznaczeni pracownicy Wydziału Mienia Komunalnego posiadają upoważnienia Burmistrza Miasta Turku do reprezentowania Miasta Turek na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek jest przekazane zarządcy na podstawie zawartej przez Gminę umowy o zarządzanie obejmujące zlecony zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Turek jak i określające zakres obowiązków zarządcy.

5. W latach 2020 - 2024 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek.

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek podejmowane będą następujące działania:

a) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków poprzez stały monitoring stanu technicznego zasobów pod kątem konieczności wykonania remontów i ewentualnej ich opłacalności,

b) ograniczenie starego i o złym stanie technicznym zasobu do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny,

c) realizacja projektu „Lokal za remont“ osoby spełniające określone kryteria mogą we własnym zakresie finansowo – budowlanym wyremontować lokal komunalny dostosowując go do swoich indywidualnych potrzeb.

d) zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych (lokale mieszkalne) poprzez egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących co najmniej dwa pełne okresy płatności,

e) umożliwianie mieszkańcom zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności, a także mając na względzie inne uzasadnione powody, poprzez podanie do publicznej wiadomości ofert zamian zgłaszanych przez mieszkańców.

f) przydzielanie lokali zamiennych, w związku z remontem i przebudową lokali oraz budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, odbywać się będzie poprzez:

- zabezpieczenie lokalu zamiennego na czas nieoznaczony, wypowiedając umowę najmu dotychczas użytkowanego lokalu,
- zabezpieczenie lokalu zamiennego na czas remontu, a po jego zakończeniu udostępnienie wyremontowanego lokalu w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu.

g) zamiany statusu lokali o obniżonej wartości na najem socjalny lokali i najem tymczasowych pomieszczeń,

h) odzyskiwanie jak największej liczby lokali poprzez podejmowanie działań polegających w szczególności na: kontroli tytułów prawnych (wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia) oraz konsekwencji w działaniach zmierzających do odzyskiwania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych,

i) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę lub nabycie nowych zasobów mieszkaniowych.

Wykaz gruntów przyległych do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

L.p.	Położenie gruntu (ulice)	Nr działki	Powierzchnia w m²
1.	P.O.W.	499/23	138
2.	P.O.W.	499/26	1197
3.	P.O.W.	499/29	260
4.	P.O.W.	499/31	28
5.	P.O.W.	499/57	97
6.	P.O.W.	507/15	2998
7.	P.O.W.	503/29	196
8.	P.O.W.	503/21	498
9.	P.O.W.	501/11	277
10.	P.O.W.	506/6	229
11.	P.O.W.	506/10	98
12.	P.O.W.	501/26	50
13.	P.O.W.	507/12	161
14.	Smorawińskiego	341/93	185
15.	Wyszyńskiego	599/3	1419
16.	Wyszyńskiego	598/4	516
17.	Wyszyńskiego	609/5	227
18.	Wyszyńskiego	609/3	78
19.	Wyszyńskiego	613/8	861
20.	Wyszyńskiego	613/5	335
21.	Wyszyńskiego	505/7	270
22.	Wyszyńskiego	505/22	1072
23.	Matejki	205/22	979
24.	Matejki	205/23	668
25.	Armii Krajowej	454/41	542
26.	P.O.W.	505/18	13
	Razem		13392

Wykaz rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2020 - 2024**ZAKRES PLANOWANYCH ROBÓT**

Lp.	ADRES BUDYNKU	REMONT POKRYĆ DACHOWYCH I KOMINÓW	WYKONANIE IZOLACJI P. WILGOCIOWEJ	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	REMONT ELEWACJI CIĄGÓW KOMUNIKACYJ- NYCH, CHODNIKÓW	TERMOMODERNIZACJA		REMONT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	REMONT INSTALACJI WOD.-KAN.;	WYMIANA WODOMIERZY KTÓRE UTRACIŁY LEGALIZACJĘ	REMONT INSTALACJI C.O. - CWU.	MONTAŻ CZUJNIKÓW DYMU GAZU CZADU
						TERMOIZOLACJA PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKU, WYMIANA OKIEN, DRZWI ZEWNĘTRZNYCH, IZOLACJA P. WILGOCIOWA	WYKONANIE INSTALACJI C.O./C.W.U. ORAZ WENTYLACYJNYCH BUDOWA WĘZŁA CIEPLNEGO (BUDYNEK I TECHNOLOGIA) Z PRZYŁĄCZENIEM DO MIEJSKIEJ SIECI C.O.					
PLANOWANY ROK REALIZACJI												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	3-go Maja 7									2024		
2.	3-go Maja 15			2022	2023		2023			2024		
3.	3-go Maja 28									2024		
4.	Browarna 12					2022				2024		
5.	Dobrska 23					2022				2024		2020
6.	Górnicza 20			2021						2024		2020
7.	Górnicza 22			2021						2021		2020
8.	Górnicza 24			2022						2021		2020
9.	Górnicza 28			2022						2021		2020
10.	Górnicza 30			2023						2021		2020
11.	Górnicza 32			2023						2021		2020
12.	Kaliska 22									2023		
13.	Kaliska 23		2022	2021						2024		
14.	Kaliska 26	2020		2022	2021				2020	2024		
15.	Kaliska 34		2022	2022						2024		
16.	Kaliska 42			2021						2024		

17.	Kaliska 43	2021							2024		
18.	Kaliska 53	PLANOWANY REMONT KAPITALNY									
19.	Kolska 20			2021					2024		
20.	Kolska 37		2023	2024					2023		
21.	Pl. Sienkiewicza 13		2021	2023		2022			2021		
22.	Polna 4B										
23.	Powst. Wlkp 1			2023				2020	2023		2021
24.	Powst. Wlkp 1a			2023					2024		2021
25.	Powst. Wlkp 1b			2022					2024		2021
26.	Powst. Wlkp 1c			2022					2024		2021
27.	Sportowa 5			2022					2024		2021
28.	Szeroka 9	2021		2023	2022				2024		2021
29.	Szeroka 18		2023	2024	2024				2024		
30.	Uniejowska 12										2021
31.	Żeromskiego 10			2024					2024		
32.	Żeromskiego 12		2021						2024		
33.	Żeromskiego 14								2024		
34.	Żeromskiego 19			2023					2024		
35.	Żeromskiego 20	PLANOWANY REMONT KAPITALNY									
36.	Żeromskiego 22			2024				2020	2024		
37.	Żeromskiego 28		2024		2024				2024		
38.	Żeromskiego 42		2024	2024					2024		
39.	Żeromskiego 48								2024		2022
40.	Zdrojki Lewe 128	2021									2022
41.	Zdrojki Lewe 128A	2022									2022
42.	Zdrojki Lewe 130								2023		2022
43.	Zdrojki Lewe 130A								2023		2022
44.	Zdrojki Lewe 130B								2023		2022

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXV/193/20
Rady Miejskiej Turku
z dnia 17 września 2020 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024”

Zgodnie z 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, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020 – 2024”, opracowany zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy Miejskiej Turek .

Program został opracowany na 5 lat i obejmuje w szczególności:

1.prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;

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 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;

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.

Dokument ten ma znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej Gminy. Pozwala bowiem nie tylko uporządkować podstawowe zagadnienia dotyczące formuły zarządzania majątkiem gminnym, kształtowania warunków funkcjonalnych dla innych właścicieli zasobów, ale również daje możliwość racjonalizacji wydatkowania środków finansowych.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miejską Turku „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2020-2024” będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania tym zasobem.