UCHWAŁA NR XX/159/25
RADY MIEJSKIEJ TURKU

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029"

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 (t.j. Dz.U.2025.1153) 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 (t.j. Dz.U.2023.725), **Rada Miejska Turku uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025 – 2029” 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

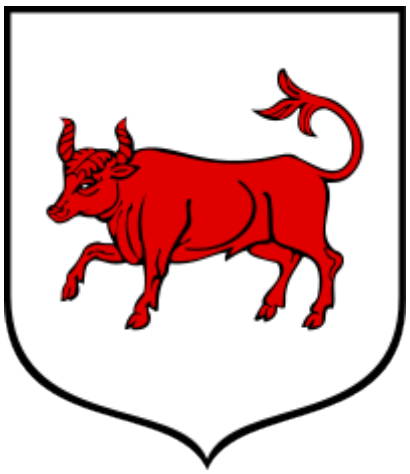
do Uchwały Nr XX/159/25

Rady Miejskiej Turku
z dnia 30 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ TUREK

NA LATA 2025-2029



WPROWDZENIE 3

ROZDZIAŁ I 5

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 6

Planowane działania Gminy Miejskiej Turek w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029 7

ROZDZIAŁ II 9

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 - 2029 9

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego 9

Plan remontów i modernizacji oraz prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek w latach 2025 - 2029 11

Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2025 - 2029 12

ROZDZIAŁ III 13

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 13

Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych 13
Polityka Gminy Miejskiej Turek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2025 - 2029 14
ROZDZIAŁ IV 14
Zasady polityki czynszowej 14
Zasady ustalania stawek czynszu najmu 14
Warunki obniżania czynszu najmu 16
ROZDZIAŁ V 17
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 17
Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 17
Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego 17
ROZDZIAŁ VI 19
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 19
ROZDZIAŁ VII 20
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 20
ROZDZIAŁ VIII 21
Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek 21

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025 - 2029 jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Określa 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.2023.725), zwanej w dalszej części „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

Gmina Miejska Turek posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu stworzenia warunków do zaspokajania mieszkaniowych potrzeb członków wspólnoty samorządowej Miasta Turku. W gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego Gmina Miejska Turek przyjmuje poniższe priorytety :
- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- efektywne stosowanie obecnych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji, likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych a także poprzez zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

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.2024.1145).

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

·skutecznego zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową,

· zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

wspólnoty samorządowej,

· poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

zasobu Gminy Miejskiej Turek,

· poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

W latach 2025 - 2029 Gmina Miejska Turek będzie prowadziła przyjęte założenia programowe, w szczególności poprzez:

· pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,

· zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy,

· dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym, poprzez

prowadzenie remontów i modernizacji,

·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.

Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek oraz podnoszeniem i utrzymaniem jego stanu technicznego uzależnione jest od wysokości środków finansowych przeznaczanych corocznie w budżecie Gminy na ten cel i zapisanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Turku na lata 2024 – 2036.

Rozdział 1.
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 Miejskiej Turek stanowią gminne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Turek wynosił 844 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 34 978,01 m^2, z tego:

438 lokali o powierzchni użytkowej 17 362,20 m^2 w 47 budynkach komunalnych

389 lokali o powierzchni użytkowej 16 883,48 m^2 w 102 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

3. 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 m^2.

4. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Gmina Miejska Turek z zasobów mieszkaniowych wydzieliła 20 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 521,29 m^2, 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 31.12.2024 r. posiada 124 lokale o charakterze najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 4 194,50m^2.

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

a) dla rodzin o niskich dochodach, znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, oraz

b) 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 zostają przeznaczone lokale o niższych kosztach utrzymania.

7. Ustala się, że nie będą podlegały sprzedaży lokale w budynkach komunalnych, tym przeznaczonych na najem socjalny lokalu, a w szczególności budynki przy ulicy : Polna 4b, Zdrojki Lewe 128, Zdrojki Lewe 128A, Zdrojki Lewe 130, Zdrojki Lewe 130 A, Zdrojki Lewe 130 B.

8. Na dzień 31.12.2024 r. Gmina Miejska Turek w swoich zasobach mieszkaniowych posiada 3 lokale wskazane na tymczasowe pomieszczenie. Sposób wyodrębnienia tymczasowych pomieszczeń 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 Rady Miejskiej Turku Nr XXXVI/252/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 9 lipca 2021 r., poz. 5569) zmieniona uchwałą Nr XLIX/326/22 Rady Miejskiej Turku z dnia 23 czerwca 2022 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 1 lipca 2022 r. , poz. 5011) i uchwałą Nr LXXVII/483/2024 Rady Miejskiej Turku z dnia 26 marca 2024 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 3 kwietnia 2024 r., poz. 3421).

§ 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 socjalnego lokalu dla osób, wobec których Sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

3. Obowiązkiem Gminy jest również wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego - art. 4 ust 2a ww. ustawy o ochronie praw lokatorów (…).

4. W przypadku niewykonania obowiązku zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynikającego z wyroków eksmisyjnych, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na postawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. 2024.1061).

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

6. Na dzień 31.12.2024 r. Gmina Miejska Turek posiada zarejestrowane: 48 wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu, w tym: 33 wyroki dotyczą lokali Gminy, a 15 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli oraz 7 wyroków bez przyznanego prawa do najmu socjalnego lokalu, w tym 5 wyroków dotyczy lokali Gminy i 2 wyroki dotyczą 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 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.

7. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział / zamianę lokalu komunalnego powołana została w 2021 r. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, a jej prace przewidywane są na lata kolejne. Ma to na celu ustalenie list osób uprawnionych do przydziału / zamiany lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek.

§ 3.

Popyt mieszkaniowy

1. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na listach uprawnionych do przydziału lokali z zasobów Gminy Miejskiej Turek w latach 2020-2024 przedstawia poniższe zestawienie:

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydziału/zamianę lokalu						
	Lata					
	2020	2021	2022	2023	2024	
Lokalu mieszkalnego	6	5	10	26	157	
Najem socjalny lokalu	9	9	12	11	20	
Najem socjalny lokalu z zarejestrowanych sądowych wyroków eksmisyjnych	53	53	52	49	48	
Tymczasowych pomieszczeń	9	9	9	8	7	
RAZEM	**77**	**76**	**83**	**94**	**232**	

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2024 r.

2. Ilość niezałatwionych wyroków eksmisyjnych według stanu na dzień 31.12.2024 r.:

- z prawem do najmu socjalnego lokalu- pozostało niezałatwionych 48 wyroków;
- bez prawa do przydziału najmu socjalnego lokalu (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) - pozostało niezałatwionych 7 postępowań.

3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynika z ustalenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 2024 r. w związku z wybudowaniem przez Miasto dwóch nowych bloków komunalnych i dużego zainteresowania ich wynajmem.

4. Dokonane przydziały lokali w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	2	3	7	8	46
Najem socjalny lokalu	2	5	2	7	6
Tymczasowe pomieszczenia	0	0	0	1	1
Lokale zamienne	3	4	0	1	3
RAZEM	**7**	**12**	**9**	**17**	**56**

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2024 r.

Wskazane przydziały dotyczą: zamian z Urzędu do innego lokalu niż dotychczas zamieszkiwanego przez lokatora, przydziałów/zamian lokali z list osób uprawnionych ustalonych w ramach procedury działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej; przekwaterowań z budynków wymagających remontu, czy wyłączonych z użytkowania; realizacji eksmisji z prawem i bez prawa do najmu socjalnego lokalu oraz zabezpieczenia lokali dla potrzeb Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Turku.

§ 4.

Planowane działania Gminy Miejskiej Turek w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029

1. Gmina Miejska Turek w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2025-2029 może powiększać zasób mieszkaniowy poprzez :

- Realizację nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających przedmiotowe inwestycje;
- Pozyskiwanie środków zewnętrznych na budowę nowych lub adaptację, rozbudowę, przebudowę budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

2. W celu zapewnienia dostatecznej liczby lokali na najem socjalny w latach 2025-2029 podejmowane będą działania :

- Odzyskiwanie lokali i przeznaczanie ich na najem socjalny lokalu,
- Dokonywanie zamian lokali komunalnych na lokale o wyższym standardzie, a odzyskane lokale przeznaczać na najem socjalny lokalu,
- Pozyskiwanie nowych zasobów mieszkaniowych,
- Pozyskiwanie środków zewnętrznych na budowę nowych lub adaptację, rozbudowę, przebudowę budynków niemieszkalnych na lokale na najem socjalny lokalu.

3. Ustala się, że w latach 2025-2029 Miasto nie będzie dokonywać sprzedaży lokali w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 5, 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 2025 – 2029, z uwzględnieniem planowanych powyżej zadań inwestycyjnych, przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	**Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach**				
	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Lokale stanowiące 100% własności Miasta	417	417	417	417	417
Lokale w zarządzie przymusowym Gminy	17	17	17	17	17
Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	373	357	341	325	309
RAZEM	**807**	**791**	**775**	**759**	**743**

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2024 r.

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 2.
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turekoraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029

§ 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.

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

Rok budowy	Budynki komunalne		Budynki wspólnot mieszkaniowych		Zasób mieszkaniowy łącznie	
	szt.	% całego zasobu komunalnego	szt.	% całego zasobu we wspólnotach	szt.	% całego zasobu mieszkaniowego Gminy
do roku 1900	18	36,74	10	9,80	28	18,54
1901-1940	4	8,16	1	0,98	5	3,31
1941-1960	5	10,20	24	23,53	29	19,21
1961-1990	9	18,38	64	62,75	73	48,34
1991-2000	5	10,20	3	2,94	8	5,30
2001-2010	3	6,12	-	0,00	3	1,99
po roku 2010	5	10,20	-	0,00	5	3,31
RAZEM	49	100,00	102	100,00	151	100,00

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2024 r.

Jak wynika z powyższego zestawienia 32,45 % (49 budynków) całego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Turek stanowią zasoby w nieruchomościach komunalnych. Zasób Gminy w znacznej części stanowią budynki wybudowane do roku 1900 – 36,74 % oraz budynki wybudowane w latach 1961-1990 - 18,38%. Nieruchomości wybudowane w latach 1901- 1940 oraz w latach 1941-1960 to odpowiednio 8,16% i 10,20% całości zasobu komunalnego. Na uwagę zasługuje fakt, iż zwiększył się udział budynków wybudowanych po roku 2010 – z 6,38% na 10,20%. Jest to efekt

oddanych do użytkowania w 2024 r. wybudowanych przez Gminę Miejską Turek dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (44 szt. lokali mieszkalnych).

O wiele korzystniej sytuacja wygląda w przypadku analizy budynków wielorodzinnych Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Miasta Turku, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe. 62,75% to budynki wybudowane w latach 1961- 1990 a 23,53% nieruchomości powstało w okresie 1941-1960. Budynki wzniesione do 1900 roku to zaledwie 9,80% wszystkich budynków wspólnot mieszkaniowych.

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:	151	9	111	29	2
budynki komunalne	49	6	30	12	1
budynki Wspólnot Mieszkaniowych	102	3	81	17	1

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.12.2024 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 2025.428).

Stan techniczny budynków określany jest jako:

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

zadowalający – 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%.

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%.

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%.

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, 20,53% ogółu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy Miejskiej Turek, jest w złym lub średnim stanie technicznym. Z tej wielkości 8,61% to zasób w budynkach komunalnych wymagających remontów kompleksowych i częściowych kapitalnych a 19,87% zasobu komunalnego wymaga remontów bieżących, zaś dla 3,97%tego zasobu wystarczy wykonać tylko prace konserwacyjne. W przypadku Wspólnot

Mieszkaniowych do remontu bieżącego kwalifikuje się 53,64% budynków, remontu kapitalnego wymaga zaś 11,92% nieruchomości.

§ 6.

Plan remontów i modernizacji oraz prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Turek w latach 2025-2029

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 i Gospodarki Lokalami 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 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 wodno - kanalizacyjnej i deszczowej,

- modernizacja istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,

- doprowadzenie c. o. i c. w. do budynków, wykonaniu węzłów i instalacji c. o. i c. w. w budynkach,

d) kompleksowe modernizacje budynków.

5. Podstawowym założeniem planowanych robót remontowych oraz prac modernizacyjnych w latach 2025-2029 jest:

- utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta Turku w stanie niepogorszonym,

- modernizacja „starych nieruchomości" w celu podwyższenia ich standardu z wykorzystaniem środków zewnętrznych na zadania 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 „docieplеń” 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 c. o. i c. w.

c) doprowadzenie instalacji c. o. i c. w. do budynków,

d) modernizację istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,

e) poddawanie budynków termomodernizacji polegającej na kompleksowym „dociepleniu” budynku,

f) modernizację oświetlenia wewnętrznego, jak i zewnętrznego.

Wykaz budynków i lokali komunalnych, w których należy dokonać modernizacji źródeł ogrzewania stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Programu.

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 wodno-kanalizacyjnej i deszczowej.

7. Wykaz rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych planowanych do wykonania w latach 2025 - 2029 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 2025-2029 wykonywane będą remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych mające na celu poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

9. Przewidujemy, iż realizacja zaplanowanych remontów i modernizacji budynków komunalnych wpłynie na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będącego w 100% własnością Gminy Miejskiej Turek, zgodnie z poniższą prognozą :

Budynki komunalne wg stanu technicznego	**Ilość budynków w szt. na dzień 31.12.2024 r.**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
dobry	6	8	10	14	19	25
zadowalający	30	28	26	24	22	20
średni	12	12	12	11	8	4
zły	1	1	1	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne.

§ 7.

Finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2025-2029

1. Gmina Miejska Turek, jako właściciel 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 c. o. i c. w. 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 2025 – 2029 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	**Konserwacja budynków w części wspólnej WM**
1	2	3	4
Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2025-2029			
2025	816 406,18	607 358,52	209 047,66
2026	812 406,18	604 158,52	208 247,66
2027	808 406,18	600 958,52	207 447,66
2028	804 406,18	597 758,52	206 647,66
2029	800 406,18	594 558,52	205 847,66
Razem:	**4. 042. 030,90**	**3.004.792,60**	**1. 037.238,30**

Źródło: opracowania własne, w oparciu o dane wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomościami i z uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2025 - 2029 w przyjętych powyżej wielkościach, Wydział Mienia Komunalnego i Gospodarki Lokalami każdego roku będzie zgłaszać do projektu budżetu Miasta, natomiast po zabezpieczeniu dodatkowych środków finansowych w budżecie Miasta ustalany będzie rzeczowy zakres remontów przyjętych do realizacji w danym roku.

Zapotrzebowanie środków finansowych na realizację zakresu potrzeb na lata 2025 – 2029 przedstawia Załącznik nr 3 do Programu.

RODZIAŁ III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.

Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2024.1145), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.Dz.U.2021.1048) oraz uchwały nr XXXVI/279/98 Rady Miejskiej Turku z dnia 24 lutego 1998r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielnie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Turek, a także zarządzeń wykonawczych Burmistrza Miasta Turku.

2. W roku 2024 obowiązywała bonifikata od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 66 %. W każdym kolejnym roku bonifikata ulega zmniejszeniu o 2 punkty procentowe.

3. Poniższa tabela przedstawia sprzedaż lokali w latach 2019 – 2024:

Lp.	Rok	Liczba sprzedanych lokali (szt.)	Powierzchnia sprzedanych lokali (w m2)
1.	2019	17	800,28
2.	2020	23	1000,02
3.	2021	18	820,39
4.	2022	14	653,52
5.	2023	17	786,49
6.	2024	8	342,86

Źródło: opracowania własne, w oparciu o dane wynikające z rejestru sprzedaży, wg stanu na dzień 31.12.2024 r..

4. **Prognoza:**

Prognozuje się intensywność sprzedaży lokali na poziomie 16 rocznie. Sprzedaż uzależniona jest od liczby wniosków, jakie zostaną złożoną przez zainteresowanych najemców.

§ 9.

Polityka Gminy Miejskiej Turek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2025 - 2029

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

a.dążenie wyjścia Gminy Miejskiej Turek ze wspólnot mieszkaniowych,

b.racjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,

c.obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,

d.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:

a.sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywania będzie na rzecz najemców, którzy posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony w okresie nie krótszym niż 5 lat przed datą złożenia wniosku,

b.sprzedaż lokali dokonywana jest na wniosek zainteresowanego najemcy pod warunkiem, że nie jest on dłużnikiem miasta i nie posiada zaległości czynszowych za dany lokal.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej

§ 10.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Turek z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych, a jednocześnie nie powinna wpływać negatywnie na sytuacje materialną mieszkańców.

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

3. Zbyt duży wzrost wysokości stawki czynszu może spowodować wzrost liczby osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszankowym zasobie miasta Turku.

4. Stawka czynszu najmu, po uwzględnieniu czynników podwyższających/obniżających nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalanej przez Wojewodę Wielkopolskiego. Aktualnie zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2025r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 01 kwietnia 2025r., do 30 września 2025r. wynosi dla województwa wielkopolskiego z wyłączeniem m. Poznania 6.207 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu najmu za 1m2 aktualnie mogłaby wynosić 15,52 zł.

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

6. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy miejskiej ustalane są za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) położenie budynku:

- budynki położone na osiedlu przy ul. Górniczej w Turku (-30%),
- budynki położone na osiedlu Wyzwolenia w Turku (+ 40)

b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- w w.c. (+30%)
- w łazienkę (+30%)
- w centralne ogrzewanie (+30%)
- w piwnice przynależne do lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 2024r. (+36%)
- z ciemną kuchnią (-20%),

c) położenie lokalu w budynku - położone na poddaszu (-5%),

d) ogólny stan techniczny budynku – określony na podstawie ekspertyzy stanu technicznego budynku jako zły stan techniczny (- 10%).

7. Stawka czynszu najmu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach Miasta. Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań 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. 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. Najemca oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, zobowiązany jest do uiszczenia 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 wg decyzji wymiarowych i umów.

9. Wysokość stawki czynszu najmu dla lokali komunalnych zasiedlanych po raz pierwszy wynosić będzie 1% wartości odtworzeniowej dla lokalu, ustalonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Turek, ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego, obowiązującego na dzień wprowadzenia tej stawki z zastrzeżeniem, że nie dotyczy nowo wybudowanych budynków z lokalami na najem socjalny. Stawka ta obowiązuje przy kolejnych zasiedleniach lokali komunalnych w danym budynku.

10. Stawka czynszu najmu, o której mowa w ust. 9 podlega korekcie procentowej o czynniki podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 6.

11. Przyjmuje się, że dla umów najmu lokali mieszkalnych zawartych od dnia 21.04.2019r. miasto Turek, na podstawie art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, dokonywać będzie co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu, weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem.

12. 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.

13. 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 uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana będzie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów.

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

§ 11.

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 wniosek.

Rozdział 5.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 12.

Główne źródła finansowania gospodarki **mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Turek w latach 2025-2029 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.

§ 13.

Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego

1. 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.

2. Zarządca zasobów komunalnych, na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Gminą Miejską Turek, zobowiązany jest do prowadzenia przedsądowej windykacji należności Gminy, z wyłączeniem windykacji sądowej, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, zawarte umowy najmu, zasady prawidłowego zarządzania i ustalone zwyczaje, podejmując w zakreślonych przez te podstawy terminach wymagane czynności i działania oraz prowadzenia sprawozdawczości z tego zakresu. Szczegółowy zakres zadań Zarządcy w zakresie windykacji zasobu mieszkaniowego reguluje umowa o zarządzanie, o której mowa wyżej.

3. Windykacja należności od zadłużonych najemców lokali komunalnych jest priorytetem w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Kolejne etapy czynności windykacyjnych, uzależnione są od czasookresu zalegania z należnościami i przybliżonych terminów tych czynności. W celu odzyskania należności prowadzone są działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez rozmowy z dłużnikami, kierowaniu do dłużników wezwań do zapłaty, monitów, proponowania innej formy pomocy tj. rozkładania na raty należności, odpracowania zaległości;
- podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji, przekazywanie do biura informacji gospodarczej, informacji o zobowiązaniach dłużników, stosownie do przepisów ustawy z dnia 09 kwietnia 2010 o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t.j.Dz.U.2025.85). w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji przedsądowej nie są efektywne.

4. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa – w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielenie dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, którzy posiadają zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Turku z pomocy w formie:

- rozłożenia na raty spłaty należności,
- odroczenia terminu zapłaty należności,
- umorzenia należności.

5. Szczegółowe zasady i warunki udzielania ulg w spłacie należności określa Uchwała Nr XIII/95/25 Rady Miejskiej Turku z dnia 20 maja 2025 r. ze zmianami 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.

6. 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.

7. Szczegóły odpracowania 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 ściągalności opłat.

9. 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,
- przekwaterowywanie dłużników pozbawionych tytułu prawnego do lokalu, notorycznie zalegających z opłatami czynszowymi, do lokali o niższym standardzie i niższym czynszu.
- przekazywanie do biura informacji gospodarczej informacji o zobowiązaniach dłużników, stosownie do przepisów ustawy z dnia 09 kwietnia 2010r., o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t. j. Dz. U. 2025.85).

Rozdział 6.

§ 14.

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 2025-2029 (bez kosztów inwestycyjnych) zawiera poniższa tabela. Zestawienie to nie zawiera m. in. kosztów związanych z dostarczanymi 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 2025 – 2029				
		2025	2026	2027	2028	2029

1.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych	905 407,00	905 407,00	905 407,00	905 407,00	905 407,00
2.	Wysokość wpłat na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	607 358,52	604 158,52	600 958,52	597 758,52	594 558,52
3.	Koszty konserwacji lokali i budynków	209 047,66	208 247,66	207 447,66	206 647,66	205 847,66
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	689 466,25	686 630,25	683 894,25	681 158,25	678 422,25
5.	Koszty wynagrodzenia zarządcy	182 677,00	182 677,00	182 677,00	182 677,00	182 677,00
Łącznie		**2 593 956,43**	**2 587 120,43**	**2 580 384,43**	**2 573 648,43**	**2 566 912,43**

Źródło: opracowania własne, w oparciu o dane wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomościami i z uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W związku z licznymi zadaniami remontowo – modernizacyjnymi planowanymi w latach 2025 – 2029 w komunalnym zasobie mieszkaniowym, wymagających dużych nakładów finansowych, Gmina Miejska Turek nie planuje w tym okresie realizacji zadań generujących koszty inwestycyjne.

Rozdział 7.

§ 15.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymiw 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 :

a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,

b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,

c) bieżące administrowanie nieruchomościami,

d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,

e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy jest zadaniem własnym gminy. Wydział Mienia Komunalnego i Gospodarki Lokalami 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 i Gospodarki Lokalami posiadają upoważnienia Burmistrza Miasta Turku do reprezentowania Miasta Turek na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzone jest na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami, zawartej między Gminą Miejską Turek, a Zarządcą. W umowie wskazano do zarządzania zasób mieszkaniowy Gminy jak i określono zakres obowiązków Zarządcy.

5. W latach 2025 - 2029 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek.

Rozdział 8.
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 trzy 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, wypowiadając 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.

Załącznik nr 1

do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029“

Wykaz budynków i lokali komunalnych, w których należy dokonać modernizacji źródeł ogrzewania w latach 2025 - 2029

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali (m²)	Liczba lokali z ogrzewaniem piecowym w budynkach komunalnych
Budynki komunalne			
1	3 Maja 15	495,54	9
2	3 Maja 28	101,28	2
3	Dobrska 23	408,42	12
4	Kaliska 22	207,16	4
5	Kaliska 23	186,36	4
6	Kaliska 26	419,13	10
7	Kaliska 34	267,44	7
8	Kaliska 43	555,61	15
9	Kaliska 53	267,24	8
10	Kolska 20	200,95	5
11	Kolska 37	129,70	3
12	Plac Sienkiewicza 13	331,45	9
13	Polna 4B	291,99	15
14	Powstańców Wlkp. 1	742,20	19
15	Sportowa 5	200,42	5
16	Szeroka 9	408,33	9
17	Szeroka 18	274,86	6
18	Uniejowska 12	68,11	2
19	Zdrojki lewe 128	284,60	11
20	Zdrojki lewe 128A	281,00	8
21	Zdrojki lewe 130	175,32	6
22	Zdrojki lewe 130A	173,40	5
23	Zdrojki lewe 130B	122,25	3
24	Żeromskiego 10	236,35	6
25	Żeromskiego 12	299,86	9
26	Żeromskiego 14	313,20	7
27	Żeromskiego 19	251,75	7
28	Żeromskiego 20	494,15	13
29	Żeromskiego 22	351,93	10
30	Żeromskiego 28	243,60	6
31	Żeromskiego 42	110,90	3
Lokale komunalne			**238**
	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych		
	Adres wspólnoty	**Powierzchnia użytkowa lokali (m²)**	**Liczba lokali komunalnych z ogrzewaniem piecowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

33	Kaliska 8	175,30	5
34	Kaliska 58	159,00	5
35	Kolska 1	86,90	2
36	Kolska 16	89,35	2
37	Kolska 17	134,06	4
38	Pl. Sienkiewicza 11	297,92	7
39	Żeromskiego 5	71,40	2
40	Żeromskiego 11	104,17	3
Lokale komunalne łącznie			**268**

Źródło: zestawienie Zarządcy zasobu komunalnego tj. PGKiM Sp. z o.o. wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 2

do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029“

Wykaz rzeczowych potrzeb remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2025 – 2029

Lp.	ADRES BUDYNKU	ZMIANA SPOSOBU OGRZEWANIA	TERMOMODERNIZACJA	WYKONANIE IZOLACJI P. WILGOCIOWEJ	REMONT DACHU I KOMINÓW	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	REMONT ELEWACJI, CHODNIKÓW	REMONT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	REMONT INSTALACJI WODNO – KANALIZACYJNYCH ORAZ WENTYLACYJNYCH
		PLANOWANY ROK REALIZACJI							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	3-go Maja 7					2025			2027
2.	3-go Maja 15	2027			2026	2025			2027
3.	3-go Maja 28	2027							2026
4.	Browarna 12		2025		2025				2026
5.	Dobrska 23	2027	2026						2026
6.	Górnicza 20					2025		2028	2025
7.	Górnicza 22					2025		2028	2025
8.	Górnicza 24					2025		2028	2025
9.	Górnicza 28					2025		2028	2025
10.	Górnicza 30					2025		2028	2025
11.	Górnicza 32					2025		2028	2025
12.	Kaliska 22	2027				2025			2026
13.	Kaliska 23	2027							
14.	Kaliska 26	PLANOWANY REMONT							
15.	Kaliska 34	2027				2025			2026

16.	Kaliska 42				2027	2025	2028		
17.	Kaliska 43	2028					2029		
18.	Kaliska 53	PLANOWANY REMONT							
19.	Kolska 20	2028		2028	2028	2025	2028		2028
20	Kolska 37	2028		2027		2026			
21.	Pl. Sienkiewicza 13	2028	2028	2025		2027			
22.	Polna 4B	2028			2025		2026		
23.	Powst. Wlkp. 1	2026	2025					2027	
24.	Powst. Wlkp. 1a		2025						
25.	Powst. Wlkp. 1b		2025						
26.	Powst. Wlkp. 1c		2025						
27.	Sportowa 5	2028	2028						
28.	Szeroka 9	2029	2029		2025	2025			
29.	Szeroka 18	2029	2029			2025	2025		
30.	Uniejowska 12	2029							
31.	Żeromskiego 10	2029				2025	2025		
32.	Żeromskiego 12	2029					2025		
33.	Żeromskiego 14	2029				2025			
34.	Żeromskiego 19	2029			2027	2025	2027		
35.	Żeromskiego 20	PLANOWANA SPRZEDAŻ BUDYNKU							
36.	Żeromskiego 22	2029		2029	2025		2026		2027
37.	Żeromskieg	2029		2029	2029	2029			

	o 28								
38.	Żeromskiego 42	2029		2024					
39.	Żeromskiego 48					2025	2029		
40.	Zdrojki Lewe 128	2026			2025	2025			
41.	Zdrojki Lewe 128A	2026				2026			
42.	Zdrojki Lewe 130	2026				2028			
43.	Zdrojki Lewe 130A	2026				2028			
44.	Zdrojki Lewe 130B	2026				2028			

Źródło: opracowanie własne wg stanu na dzień 31.12.2024 r. na podstawie informacji od Zarządcy zasobu komunalnego.

Załącznik nr 3

do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029“

Zapotrzebowanie środków finansowych na realizację zadań remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych na lata 2025 – 2029

Lp.	ADRES BUDYNKU	PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE ROK 2025	PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE ROK 2026	PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE ROK 2027	PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE ROK 2028	PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE ROK 2029	ŁĄCZNIE
1.	3-go Maja 7	30 000		35 000			65 000
2.	3-go Maja 15	50 000	15 000	422 000			487 000
3.	3-go Maja 28		35 000	86 000			121 000
4.	Browarna 12	295 000	35 000				330 000
5.	Dobrska 23		535 000	516 000			1 051 000
6.	Górnicza 20	65 000			50 000		115 000
7.	Górnicza 22	65 000			50 000		115 000
8.	Górnicza 24	65 000			50 000		115 000

9.	Górnicza 28	65 000			50 000		115 000
10.	Górnicza 30	65 000			50 000		115 000
11.	Górnicza 32	65 000			50 000		115 000
12.	Kaliska 22	45 000	30 000	86 000			161 000
13.	Kaliska 23	45 000	187 000				232 000
14.	Kaliska 26	100 000	100 000	100 000			300 000
15.	Kaliska 34	25 000	30 000	301 000			356 000
16.	Kaliska 42	100 000		60 000	500 000		660 000
17.	Kaliska 43				344 000	250 000	594 000
18.	Kaliska 53		50 000	100 000	100 000	100 000	350 000
19.	Kolska 20				528 000		528 000
20	Kolska 37		30 000	45 000	120 000		195 000
21.	Pl. Sienkiewicza 13	200 000		30 000	630 000		860 000
22.	Polna 4B	60 000	300 000		645 000		1 005 000
23.	Powst. Wlkp. 1	800 000	817 000	85 000			1 702 000
24.	Powst. Wlkp. 1a	100 000					100 000
25.	Powst. Wlkp. 1b	750 000					750 000
26.	Powst. Wlkp. 1c	750 000					750 000
27.	Sportowa 5				765 000		765 000
28.	Szeroka 9	75 000				787 000	862 000
29.	Szeroka 18	95 000				765 000	860 000
30.	Uniejowska 12					86 000	86 000
31.	Żeromskiego 10	60 000				258 000	318 000
32.	Żeromskiego 12	25 000				387 000	412 000
33.	Żeromskiego 14	35 000				301 000	336 000
34.	Żeromskiego 19	35 000		95 000		301 000	431 000
35.	Żeromskiego 20	Tylko konserwacja budynku					

36.	Żeromskiego 22	60 000	85 000	35 000		478 000	658 000
37.	Żeromskiego 28					391 000	391 000
38.	Żeromskiego 42					129 000	129 000
39.	Żeromskiego 48	20 000				85 000	105 000
40.	Zdrojki Lewe 128	280 000	110 000				390 000
41.	Zdrojki Lewe 128A		110 000				110 000
42.	Zdrojki Lewe 130		60 000		30 000		90 000
43.	Zdrojki Lewe 130A		50 000		20 000		70 000
44.	Zdrojki Lewe 130B		30 000		20 000		50 000
ŁĄCZNIE		**4 425 000**	**2 609 000**	**1 996 000**	**4 002 000**	**4 318 000**	**17 350 000**

Źródło: opracowanie własne wg stanu na dzień 31.12.2024 r. na podstawie informacji od Zarządcy zasobu komunalnego.

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XX/159/25

Rady Miejskiej Turku

z dnia 30 grudnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025 - 2029”

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 uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025 – 2029”, 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. Z uwagi na to, program został poddany konsultacjom społecznym zarówno z organizacjami pozarządowymi

i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji jak i z mieszkańcami na podstawie § 5 ust 1 Uchwały Nr XLIX/332/22 Rady Miejskiej Turku z dnia 24 czerwca 2022 r. Gminy Miejskiej Turek.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miejską Turku „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Turek na lata 2025-2029" będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania tym zasobem.