

Projekt

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV/.../2025
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1153) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w związku z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala co następuje:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2026 - 2030

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 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 wydatków 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 wydatki 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.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725);
- 2) uchwale Rady Gminy Tarnowo Podgórne - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowo Podgórne, podjętą w dniu 16 grudnia 2025 roku;
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne stanowiący jej własność, ewentualnie lokale wynajęte od osób trzecich;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne;

- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 6) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynkach) i pieców ogrzewania etażowego znajdującego się w lokalach;
- 7) instalacji ciepłej wody sieciowej – należy przez to rozumieć instalację doprowadzającą ciepłą wodę układem przewodów z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych;
- 8) instalacji gazowej - należy przez to rozumieć zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku wraz z armaturą, wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi;
- 9) instalacji wodociągowej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną i ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- 10) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub ścieki i wody opadowe;
- 11) kuchni - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia wyposażone w tron kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 12) aneks kuchenny - należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażoną w tron kuchenny, instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 13) łazience - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika itp. instalację ciepłej wody lub inną instalację typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;
- 14) wc - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem umożliwiającą podłączenie miski ustępowej;
- 15) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 16) zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania;
- 17) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Tarnowo Podgórne.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnowo Podgórne w poszczególnych latach

§ 3. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne według stanu na dzień 1 listopada 2025 roku, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Tarnowo Podgórne określony w oparciu o techniczne przeglądy okresowe, przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W okresie objętym niniejszym programem planuje się budowę 32 lokali.

4. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowo Podgórne w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Sprzedaż	Oddanie
2026	142		

2027	142		20 lokali
2028	154		
2029	162		12 lokali
2030	174		

§ 4. Ewidencję lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Tarnowo Podgórne, a także bieżącą ich aktualizację prowadzi Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026 – 2030

§ 5. 1. Wynajmujący gospodaruje zasobem mieszkaniowym, dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie jego stanu technicznego.

2. Ze względu na rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne planowane jest wybudowanie w najbliższych latach nowych 6 budynków wielolokalowych z mieszkaniami komunalnymi oraz budowa 3 budynków czterolokalowych przeznaczonych na wynajem z dojściem do własności.

3. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 6. W celu zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym jak również poprawy jego substancji mieszkaniowej należy dokonać remontów i inwestycji przedstawionych w poniższej tabeli.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Orientacyjna wartość z PLN	Łączna wartość w PLN	Rok
1.	Zadanie nr 1 - Budowa budynku komunalnego w Tarnowie Podgórny przy ul. Z. Romaszewskiego - 1 etap	2 000 000,00	5 450 000,00	2026
	Zadanie nr 2 - Budowa budynku mieszkalnego wilorodzinnego 4-lokalowego w Rumianku dz. 174 - 1 etap	1 100 000,00		
	Zadanie nr 3 - Budowa 4 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w Sadach ul. Jeżynowa – 1 etap	2 000 000,00		
	Zadanie nr 4 - Projekt budowy budynku mieszkalnego wilorodzinnego w Rumianku przy ulicy Szkolnej dz. 62/8	100 000,00		
	Zadanie nr 5 - Pozostałe inwestycje i remonty	250 000,00		
2	Zadanie nr 1 - Budowa budynku komunalnego w Tarnowie Podgórny przy ul. Z. Romaszewskiego - 1 etap	4 000 000,00	8 700 000,00	2027
	Zadanie nr 1 - Budowa budynku mieszkalnego wilorodzinnego 4-lokalowego w Rumianku dz. 174 - 2 etap	700 000,00		
	Zadanie nr 2 - Budowa 4 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w Sadach ul. Jeżynowa – 2 etap	1 500 000,00		
	Zadanie nr 3 - Pozostałe inwestycje i remonty	2 500 000,00		
3	Zadanie nr 1 - Przebudowa budynku komunalnego w Sadach ul. Szkolna 25 - termin do uzgodnienia	2 500 000,00	7 750 000,00	2028
	Zadanie nr 2 - Budowa 3 budynków mieszkalnych wilorodzinnych w ramach programu budowy mieszkań na wynajem z dojściem do własności w Sadach ul. Kobylnicka – 1 etap	5 000 000,00		
	Zadanie nr 3 - Pozostałe inwestycje i remonty	250 000,00		

4	Zadanie nr 2 - Budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach programu budowy mieszkań na wynajem z dojściem do własności w Sadach ul. Kobylnicka – 1 etap	5 000 000,00	5 250 000,00	2029
	Zadanie nr 3 - Pozostałe inwestycje i remonty	250 000,00		
5	Zadanie nr 1 - Inwestycje i remonty	250 000,00	250 000,00	2030
Ogółem		27 400 000,00		

§ 7. Wydział Inwestycji Kubaturowych i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy sporządza corocznie plan modernizacji i remontów budynków, lokali z uwzględnieniem § 6 w układzie rzeczowym i wartościowym, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Wynajmujący może sprzedawać lokale na rzecz najemców w trybie przetargowym.

§ 9. W latach 2026 - 2030 sprzedaż lokali może odbywać się wyłącznie za zgodą Rady Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 10. Sprzedaży nie podlegają lokale znajdujące się w budynkach pełniących funkcje publiczne.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na planowane niezbędne remonty.

§ 12. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w stanie technicznym, o którym mowa w § 14 ust. 1 oraz czynników obniżających i podwyższających jego wartość użytkową, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym tytule, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Tarnowo Podgórne w drodze zarządzenia.

§ 13. Dopuszcza się stosowanie następujących czynników zmieniających stawkę czynszu:

1. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
2. położenie lokalu w budynku.
3. ogólny stan techniczny budynku.
4. położenie budynku

§ 14. 1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego stanowiący podstawę zastosowania czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową obejmuje:

1) wyposażenie lokalu w:

- a) instalację centralnego ogrzewania,
- b) instalację ciepłej wody,
- c) instalację gazową,
- d) instalację wodociągową,
- e) instalację kanalizacyjną,

2) funkcjonalność lokalu mieszkalnego:

- a) łazienka w lokalu z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym,
- b) kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem.

§ 15. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu podstawowego.

1) wyposażenie mieszkań:

- a) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 %
- b) lokal bez instalacji gazowej 5 %
- c) lokal bez instalacji wodociągowej 5 %
- d) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 5 %
- e) brak łazienki 5 %
- f) brak kuchni 5 %
- g) wc poza budynkiem 5 %
- h) kuchnia bez naturalnego oświetlenia 5 %

2) położenie lokalu w budynku:

- a) usytuowanie lokalu w suterenie 5%

3) ogólny stan budynku:

- a) przeznaczony do kapitalnego remontu 60%

4) położenie budynku nie ma wpływu na obniżenie stawki czynszu.

2. Stawka bazowa czynszu może być obniżona nie więcej niż z powodu trzech czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 16. Czynniki podwyższające stawkę czynszu podstawowego:

- 1. lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym 20 %.

§ 17. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

Zasady podwyższania czynszu w lokalach mieszkalnych

§ 18. 1. Czynsz za lokal mieszkalny będzie podwyższany po upływie uprzedniego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zastrzeżeniem art. 8a pkt 4 ustawy w przypadkach gdy:

- 1) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu; przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający w/w zmiany;
- 2) w czasie trwania stosunku najmu dochody w rodzinie przekroczą wysokość niskiego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt 2 uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z zasadami zawartymi poniżej:
 - a) o 25% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 50 % niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
 - b) o 100% stawki bazowej dla danego lokalu, jeżeli dochód w rodzinie przekroczył o 100% niski dochód, o którym mowa w pkt 2;
- 3) w czasie trwania stosunku najmu przekroczona zostanie powierzchnia pokoi przypadająca na osobę według poniższej tabeli - za każdy metr powierzchni stanowiący nadmetraż naliczony będzie dwukrotny czynsz.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia pokoi na osobę
1	15 m2
2	12,5 m2
3 i więcej	10 m2

2. Weryfikacja dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) może być prowadzona nie częściej niż co 2,5 roku po wezwaniu wynajmującego na podstawie dokumentu potwierdzającego wysokość dochodu osiąganego w gospodarstwie domowym (zaświadczenie o dochodach netto z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę wezwania osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania).

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 najemcy zobowiązani są dostarczyć w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Deklarację składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia zgodnie z wzorem o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 dotyczy wszystkich osób pełnoletnich stale z najemcą zamieszkujących i gospodarujących.

5. Niezastosowanie się do wezwania wynajmującego, o którym mowa w ust. 2 spowoduje podwyższenie dotychczasowego czynszu do maksymalnej wysokości 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Do powyższej podwyżki nie mają zastosowania zasady określone w ust. 1 pkt 2.

6. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust.2, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość wskazanych dochodów. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

7. W przypadku gdy podwyżka wysokości czynszu przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

§ 19. 1. Czynsz obejmuje:

- 1) koszty technicznego utrzymania budynku,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (energia cieplna i elektryczna).

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, ciepła, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu ma zawarte umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 20. Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez Gminę w celu podnajmu.

Sposób i zasady administrowania oraz zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 21. 1. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 22. Dbając o efektywne zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczenie ich m.in. na remonty i modernizację istniejącego zasobu;
- 2) obniżenie kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji;

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Tarnowo Podgórne są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) środki przewidziane w uchwale budżetowej,
- 3) inne środki finansowe.

2. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach trwania Programu:

Lp	Rodzaj dochodu	2026	2027	2028	2029	2030
----	----------------	------	------	------	------	------

1.	Czynsze za lokale mieszkalne	420 000	430 000	440 000	450 000	460 000
2.	Środki wnioskowane do planu finansowego	5 700 000	8 950 000	8 000 000	5 500 000	500 000
	Razem w PLN	6 120 000	9 380 000	8 440 000	5 950 000	960 000

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, a także wydatki inwestycyjne

§ 24.

Lp	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w PLN				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	400 000	410 000	420 000	430 000	440 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
3.	Wydatki inwestycyjne	5 450 000	8 700 000	7 750 000	5 250 000	250 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
	Razem	6 120 000	9 380 000	8 440 000	5 950 000	960 000

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne

§ 25. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające liczebności rodzin jak i ich sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacji umów najmu, o których mowa w § 18.
- 3) windykacji należności.
- 4) przekazanie działki budowlanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji przez Spółkę TP-KOM Sp. z o.o. kolejnego etapu programu budowy mieszkań na wynajem z dojściem do własności.
- 5) W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa we wcześniejszej sentencji, Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nieopuszczenia lokalu w ustalonym terminie.
- 6) Ustala się, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50 m² - dla jednej osoby
 - b) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby
 Ustalenia wskazane w sentencji powyżej nie dotyczą najemcy, który ukończył 75 rok życia, chyba że wyrazi on zgodę na zawarcie umowy najmu innego lokalu.

§ 26. Traci moc uchwała nr XXXVII/644/2021 Rady Gminy z dnia 30 marca 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2021-2025.

§ 27. Do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie niniejszej uchwały, czynsz najmu ustala się według dotychczasowych zasad.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

**Wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnowo Podgórne
wraz z określeniem stanu technicznego i jego przeznaczeniem**

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	LICZBA LOKALI	STAN TECHNICZNY/PRZEZNACZENIE
1	Lusowo, ul. Poznańska 3	8	dobry / bieżące remonty
2	Lusowo, Poznańska 4	1	dobry / bieżące utrzymanie
3	Przeźmierowo, ul. Leśna 62	2	dobry / bieżące remonty
4	Rumianek, Szkolna 9 B	4	dobry / bieżące remonty
5	Rumianek, Szkolna 9 C	4	dobry / bieżące remonty
6	Rumianek, Parkowa 6	8	dobry / bieżące remonty
7	Sady, ul. Szkolna 25	3	średni / generalny remont
8	Sady, ul. Kobylnicka 10A	15	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
9	Sady, ul. Kobylnicka 10B	15	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
10	Sady, ul. Jeżynowa 24 - 30	8	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
11	Sierosław, ul. Pokrzywnicka 27 - 37	12	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
12	Swadzim, ul. Poznańska 2	8	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
13	Tarnowo Podgórne., ul. Kręta 2	4	dobry / bieżące remonty
14	Tarnowo Podgórne., ul. Kręta 2A	4	bardzo dobry / bieżące utrzymanie
15	Tarnowo Podgórne, ul. Z. Romaszewskiego 45	8	dobry / bieżące remonty
16	Tarnowo Podgórne, ul. Z. Romaszewskiego 47	7	dobry / bieżące remonty
17	Tarnowo Podgórne, ul. Z. Romaszewskiego 49	9	bardzo dobry/ lokale na wynajem z dojściem do własności
18	Tarnowo Podgórne, ul. Z. Romaszewskiego 51	9	bardzo dobry/ lokale na wynajem z dojściem do własności
19	Tarnowo. Podgórne, ul. Pocztowa 3	7	dobry / bieżące remonty
20	Tarnowo Podgórne, ul. Poznańska 88	6	dobry / bieżące remonty
Łącznie		142 lokale	

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXV/.../2025
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo
Podgórne na lata 2026-2030

Art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest wytyczenie zasadniczych kierunków działania i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne w latach 2026-2030. Zasady przyjęte w niniejszym programie przyczynią się do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jak również służyć będą za podstawę do optymalnego i racjonalnego wydatkowania środków finansowych, przeznaczonych na jego utrzymanie, modernizację i remonty. Program określa zasadnicze kierunki prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, wskazuje źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów. Założenia polityki czynszowej, w szczególności zasady podwyższania czynszu przyjęte w niniejszej uchwale, mają na celu zwiększenie samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej, a także zapewnić bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pozyskanie środków na niezbędne remonty. Zasady określone w niniejszej uchwale przyczynią się także do zwiększenia jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia programu dla Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2026-2030 jest konieczne i uzasadnione.