

**UCHWAŁA NR LV/363/2022
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków
na lata 2022-2026**

Na podstawie przepisów art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy i Miasta Raszków uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026 w gminie Raszków.

§ 2. Program o którym mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Raszkowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
i Miasta Raszków

Andrzej Matyba

Załącznik

do uchwały Nr LV/363/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY I MIASTA RASZKÓW
NA LATA
2022-2026**

Raszków 2022 rok

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, STOSOWNIE DO ART. 21 UST. 2 U.O.P.L, POWINIEN BYĆ OPRACOWANY NA CO NAJMNIEJ PIEĆ KOLEJNYCH LAT I OBEJMOWAĆ W SZCZEGÓLNOŚCI:	
1. PROGNOZĘ DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH	4
1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków.....	4
1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków.....	4
1.2.1. Lokale mieszkalne i użytkowe.....	6
1.3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków.....	7
2. ANALIZĘ POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA	12
3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH	14
4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	15
4.1. Zasady polityki czynszowej.....	15
4.2. Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu.....	18
4.3. Zasady przyznawania obniżki czynszu dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej.....	19
4.4. Wysokość dofinansowań do czynszu.....	21
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	22
6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH	23
6.1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....	23
6.2. Działania windykacyjne.....	24
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	25
8. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI:	26
a) Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.....	27
b) Planowaną sprzedaż lokali.....	27
ZAKOŃCZENIE	28

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026 jest dokumentem strategicznym określającym zasady, zadania oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która na rady gmin nakłada obowiązek uchwalenia m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W niniejszym programie dla Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026 określa się wielkość i prognozę zasobu mieszkaniowego, stan techniczny, potrzeby remontowe, potrzeby mieszkaniowe, planowaną sprzedaż lokali oraz zasady polityki czynszowej, ponadto sposób i zasady zarządzania i administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków.

Realizując delegację zawartą w ustawie z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym, która stwierdza że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowy zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026” wyznacza cele i zadania zmierzające do:

- zwiększenia ilości nowych lokali komunalnych oraz socjalnych,
- poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- podniesienia standardów warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożeń od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców,
- podniesienia komfortu mieszkańców poprzez wydzielenie odrębnych łazienek w lokalach, w których do tej pory ich nie było oraz wykonania przyłączy instalacji centralnego ogrzewania.

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków wchodzi 18 budynków, w których usytuowanych jest łącznie 71 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3778,35 m².

Struktura mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31.12.2021r, przedstawia się następująco:

- a) Lokale mieszkalne 64 o łącznej powierzchni użytkowej 2966,55 m² (w budynkach stanowiących własność gminy)
- b) Lokale użytkowe 6 o łącznej powierzchni użytkowej 711,80 m² (w budynkach stanowiących własność gminy)
- c) Tymczasowe pomieszczenie 1 o łącznej powierzchni użytkowej 100 m² (w budynkach stanowiących własność gminy)

Lp.	Miejscowość-ulica	Nr budynku	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Tymczasowe pomieszczenia	
			ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²
1	Raszków ul. Rynek	1	12	489,09	1	101,76		
2	Raszków ul. Koźmińska	20	4	222,49	4	506,74		
3	Raszków ul. Krotoszyńska	2	5	312,00				
4	Raszków ul. Jarocińska	5	5	238,02				
5	Raszków ul. Pleszewska	1	3	147,86				
6	Drogosław	13	5	145,54				
7	Jelitów	20	2	95,53				
8	Niemojewiec	18	1	64,86				
9	Walentynów	25	1	65,43				
10	Moszczanka	69	4	281,53				
11	Rąbczyn	59	5	226,00				
12	Przybysławice	100	4	177,05				
13	Przybysławice	101	4	125,08				
14	Ligota ul. Krotoszyńska	10	1	69,93	1	103,30		
15	Ligota ul. Ostrowska	14	5	167,49				
16	Ligota ul. Kaliska	4	2	93,46				
17	Pogrzebów	7A	1	45,19				
18	Grudzielec						1	100,00
RAZEM			64	2966,55	6	711,80	1	100,00

Tabela Nr. 1 Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy stan na 31.12.2021

1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków.

Lp	Miejscowość-ulica	Nr budynku	2022				2023				2024				2025				2026			
			Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
			ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²
1	Raszków ul. Rynek	1	12	489,09	1	101,76	12	489,09	1	101,76	12	489,09	1	101,76	12	489,09	1	101,76	12	489,09	1	101,76
2	Raszków ul Koźmińska	20	4	222,49	4	506,74	4	222,49	4	506,74	4	222,49	4	506,74	4	222,49	4	506,74	4	222,49	4	506,74
3	Raszków ul. Krotoszyńska	2	5	312,00			5	312,00			5	312,00			5	312,00			5	312,00		
4	Raszków ul. Jarocińska	5	5	238,02			5	238,02			5	238,02			5	238,02			5	238,02		
5	Raszków ul. Pleszewska	1	3	147,86			3	147,86			3	147,86			3	147,86			3	147,86		
6	Drogosław	13	5	145,54			5	145,54			5	145,54			5	145,54			5	145,54		
7	Jelitów	20	2	95,53			2	95,53			2	95,53			2	95,53			2	95,53		
8	Niemojewiec	18	1	64,86			1	64,86			1	64,86			2	92,46			2	92,46		
9	Walentynów	25	2	136,37			2	136,37			2	136,37			2	136,37			2	136,37		
10	Moszczanka	69	4	281,53			4	281,53			4	281,53			4	281,53			4	281,53		
11	Rąbczyn	59	5	226,00			5	226,00			5	226,00			5	226,00			5	226,00		
12	Przybysławice	100	4	177,05			4	177,05			4	177,05			4	177,05			4	177,05		
13	Przybysławice	101	4	125,08			4	125,08			4	125,08			4	125,08			4	125,08		
14	Ligota ul. Krotoszyńska	10	1	69,93	1	103,30	1	69,93	1	103,30	1	69,93	1	103,30	1	69,93	1	103,30	1	69,93	1	103,30
15	Ligota ul. Ostrowska	14	5	167,49			5	167,49			5	167,49			5	167,49			5	167,49		
16	Ligota ul. Kaliska	4	2	93,46			2	93,46			2	93,46			2	93,46			2	93,46		
17	Pogrzebów	7A	1	45,19			1	45,19			1	45,19			1	45,19			1	45,19		
18	Raszków		3	259,23	3	123,13	3	259,23	3	123,13	3	259,23	3	123,13	3	259,23	3	123,13	3	259,23	3	123,13
RAZEM			68	3296,72	9	834,93	68	3296,72	9	834,93	68	3296,72	9	834,93	69	3324,32	9	834,93	69	3324,32	9	834,93

Tabela Nr. 2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026

W niniejszym wieloletnim programie założono, że będzie następował wzrost liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków

1.2.1. Lokale mieszkalne i użytkowe

Prognoza kształtowania się mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków zakłada, że w latach 2022-2026 liczba lokali mieszkalnych wzrośnie o 5 lokali. Przewiduje się w 2022 roku pozyskanie 4 lokali mieszkalnych. Jeden lokal w miejscowości Walentynów o łącznej powierzchni 70,94 m² – adaptacja pomieszczenia po sali wiejskiej, natomiast 3 lokale mieszkalne i 3 lokale użytkowych w miejscowości Raszków w wyniku planowanego zakupu zabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 259,23 m²(lokale mieszkalne) i 123,13 m²(lokale użytkowe) Ponadto w 2025 roku przewiduje się pozyskanie 1 lokalu w miejscowości Niemojewiec o łącznej powierzchni użytkowej 27,60 m² - poprzez adaptację pomieszczenia gospodarczego.

Poniżej została przedstawiona symulacja, która przedstawia prognozę dotyczącą kształtowania się mieszkaniowego zasobu gminy.

Poniższy wykaz lokali obejmuje mieszkania i lokale użytkowe pozyskane przez Gminę narastająco w poszczególnych latach, zarówno w budynkach nowo zakupionych jak również uzyskanych poprzez adaptację i modernizację istniejącego zasobu.

Rok	Stan aktualny lokali	Wzrost liczby lokali nowo zakupionych	Wzrost liczby lokali uzyskanych w ramach adaptacji	Prognozowana liczba lokali
2021	70	x	X	70
2022	70	6	1	77
2023	77	x	X	77
2024	77	x	X	77
2025	77	x	1	78
2026	78	x	X	78
Suma	x	6	2	x

Tabela Nr.3 Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2022-2026

1.3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Znaczny udział stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Znamionym jest fakt, że większość budynków wybudowana została przed 1945 rokiem.

Lp	Miejscowość - ulica	Nr budynku	rok wybudowania	Rodzaj budynku	Liczba kondygnacji	Opis budynku	Wyposażenie w instalację	Stan techniczny
1	Raszków ul. Rynek	1	przed 1945	komunalny - wielolokalowy, użytkowy	3	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryty dachówką	elektryczną	
							grzewczą	
odgromową								
2	Raszków ul. Jarocińska	5	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta blachodachówką	elektryczną	
						Eternit dotyczy oficyny	grzewczą	
odgromową								
3	Raszków ul. Pleszewska	1	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
						konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta dachówką	elektryczną	
							grzewczą	
odgromową								
4	Raszków ul. Krotoszyńska	2	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta papą i dachówką	elektryczną	
						grzewczą		
odgromową								
5	Raszków ul. Koźmińska	20	po 1945	komunalny - wielolokalowy, użytkowy	1	murowany	wodociągową	bardzo dobry
						stropodach	kanalizacyjną	
						pokryty papą	elektryczną	
							odgromową	
6	Rąbczyn	59	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						eternit	gazową	
							szambo	
7	Jelitów	20	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
						strop drewniany	elektryczną	
						dachówka	grzewczą	

						ceramiczna	szambo	
8	Walentynów	25	przed 1945	komunalny - jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	bardzo dobry
						konstrukcja drewniana	odgromową	
						Blachodachówka	elektryczną	
							grzewczą	
szambo								
9	Niemojewiec	18	przed 1945	komunalny - jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						blachodachówka	grzewczą	
							szambo	
10	Moszczanka	69	przed 1945	komunalny- wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						blacha	grzewczą	
							szambo	
11	Drogosław	13	przed 1945	komunalny- wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						dachówka	grzewczą	
							szambo	
12	Przybysławice	100	przed 1945	komunalny- wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
						konstrukcja drewniana	grzewczą	
						eternit	elektryczną	
							kanalizacyjną	
13	Przybysławice	101	przed 1945	komunalny- wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
						strop drewniany	elektryczną	
						eternit	grzewczą	
							kanalizacyjną	
14	Pogrzebów	7A	po 1945	komunalny- jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	średni
						Stropodach	elektryczną	
						papa	grzewczą	
							kanalizacyjną	
15	Ligota ul. Kaliska	4	przed 1945	komunalny- jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	dobry
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						blachodachówka	grzewczą	
							odgromową	
16	Ligota ul. Ostrowska	14	przed 1945	komunalny- wielolokalowy	2	murowany	wodociągową	średni
						konstrukcja drewniana	elektryczną	
						Eternit	grzewczą	
							odgromową	
17	Ligota ul. Krotoszyńska	10	przed 1945	komunalny- jednorodzinny użytkowy	1	murowany	wodociągową	dobry
						Stropodach	elektryczną	
						bachodachówka	grzewczą	
							odgromową	

Tabela Nr. 4 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na 31.12.2021

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków to budynki o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 70 lat. Część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków. Gmina nie dysponuje w chwili obecnej lokalami socjalnymi. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

Wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków w urządzenia sanitarno-socjalne przedstawia się następująco:

Lp	Rodzaj wyposażenia w lokalach	Liczba lokali mieszkalnych, użytkowych	Struktura procentowa o określonym standardzie wyposażenia
1	Instalacja wodna i kanalizacyjna	70	70%
2	wc	66	66%
3	łazienka	64	64%
4	piece	70	100%
5	centralne ogrzewanie	54	54%
6	instalacje gazowe	3	3%
7	centralne ogrzewanie gazowe	3	3%

Tabela Nr.5 Rodzaj wyposażenia mieszkań i lokali użytkowych

W okresie objętym prognozą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy podejmowane będą działania zmierzające do niepogorszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz do polepszenia warunków mieszkaniowych w obecnych lokalach jak również w lokalach nowo pozyskanych.

Lp budynków	Adres budynków	Lp lokali	Nazwa lokalu	Adres lokali mieszkalnych i użytkowych	2022	2023	2024	2025	2026
1	Raszków ul. Rynek 1				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Raszków ul. Rynek 1/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Raszków ul. Rynek 1/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Raszków ul. Rynek 1/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Raszków ul. Rynek 1/4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		5	l.m	Raszków ul. Rynek 1/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		6	l.m	Raszków ul. Rynek 1/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		7	l.m	Raszków ul. Rynek 1/7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

		8	l.m	Raszków ul. Rynek 1/8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		9	l.m	Raszków ul. Rynek 1/9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		10	l.m	Raszków ul. Rynek 1/10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		11	l.m	Raszków ul. Rynek 1/11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		12	l.m	Raszków ul. Rynek 1/12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.u	Raszków ul. Rynek 1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Raszków ul. Koźmińska 20				bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		1	l.m	Raszków ul. Koźmińska 20/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		2	l.m	Raszków ul. Koźmińska 20/2	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		3	l.m	Raszków ul. Koźmińska 20/3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		4	l.m	Raszków ul. Koźmińska 20/4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		1	l.u	Raszków ul. Koźmińska 20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		2	l.u	Raszków ul. Koźmińska 20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		3	l.u	Raszków ul. Koźmińska 20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		4	l.u	Raszków ul. Koźmińska 20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Raszków ul. Krotoszyńska 2				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Raszków ul. Krotoszyńska 2/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Raszków ul. Krotoszyńska 2/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Raszków ul. Krotoszyńska 2/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Raszków ul. Krotoszyńska 2/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		5	l.m	Raszków ul. Krotoszyńska 2/5	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
4	Raszków ul. Jarocińska 5				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Raszków ul. Jarocińska 5/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Raszków ul. Jarocińska 5/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Raszków ul. Jarocińska 5/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Raszków ul. Jarocińska 5/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		5	l.m	Raszków ul. Jarocińska 5/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Raszków ul. Pleszewska 1				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Raszków ul. Pleszewska 1/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Raszków ul. Pleszewska 1/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Raszków ul. Pleszewska 1/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Drogosław 13				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Drogosław 13/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Drogosław 13/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Drogosław 13/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Drogosław 13/4a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		5	l.m	Drogosław 13/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Jelitów 20				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Jelitów 20/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Jelitów 20/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Niemojewiec 18				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Niemojewiec 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Niemojewiec 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

9	Walentynów 25				bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		1	l.m	Walentynów 25	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		2	l.m	Walentynów 25/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10	Moszczanka 69				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Moszczanka 69/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		2	l.m	Moszczanka 69/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Moszczanka 69/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Moszczanka 69/4	zły	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Rąbczyn 59				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Rąbczyn 59/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Rąbczyn 59/2	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		3	l.m	Rąbczyn 59/3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		4	l.m	Rąbczyn 59/4	zły	zły	dobry	dobry	dobry
		5	l.m	Rąbczyn 59/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Przybysławice 100				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Przybysławice 100/2	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		2	l.m	Przybysławice 100/4	średni	średni	średni	średni	średni
		3	l.m	Przybysławice 100/5	średni	średni	średni	średni	średni
		4	l.m	Przybysławice 100/6	średni	średni	średni	średni	średni
13	Przybysławice 101				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Przybysławice 101/1	średni	średni	średni	średni	średni
		2	l.m	Przybysławice 101/1a	średni	średni	średni	średni	średni
		3	l.m	Przybysławice 101/2	średni	średni	średni	średni	średni
		4	l.m	Przybysławice 101/5	średni	średni	średni	średni	średni
14	Ligota ul. Krotoszyńska 10				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Ligota ul. Krotoszyńska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.u	Ligota ul. Krotoszyńska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Ligota ul. Ostrowska 14				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Ligota ul. Ostrowska 14/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Ligota ul. Ostrowska 14/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		3	l.m	Ligota ul. Ostrowska 14/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		4	l.m	Ligota ul. Ostrowska 14/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		5	l.m	Ligota ul. Ostrowska 14/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Ligota ul. Kaliska 4				dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		1	l.m	Ligota ul. Kaliska 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		2	l.m	Ligota ul. Kaliska 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Pogrzebów 7A				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Pogrzebów 7A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Raszków				średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.m	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni
		2	l.m	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni
		3	l.m	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni
		1	l.u	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni
		2	l.u	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni

		3	l.u	Raszków	średni	średni	średni	średni	średni
--	--	---	-----	---------	--------	--------	--------	--------	--------

Tabela Nr.6 Liczba i stan techniczny budynków i lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Raszków w latach 2022-2026
l.m – lokal mieszkalny, l.u – lokal użytkowy

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANU REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji budynków zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia.

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu uwzględniono stan techniczny poszczególnych elementów nieruchomości, określanych podczas corocznych przeglądów technicznych, jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu:

- a) wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków
- b) uszczelnienie przewodów kominowych
- c) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

Plan obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Gminy i Miasta Raszków.

Rodzaj remontu	Potrzeby remontowe wg stanu na dzień 31.12.2021	Szacunkowe potrzeby dotyczące ilości remontów przewidzianych do wykonania w latach:				
		2022	2023	2024	2025	2026
Remonty dachów (wymiana konstrukcji, wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi)	8	1	1	1	1	1
Zakup piecy co	17	3	3	3	2	3
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	36	3	4	3	5	6
Wymiana instalacji wod-kan	17	3	4	2	1	3
Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	19	2	3	2	1	2
Wymiana instalacji elektrycznej	29	3	3	3	2	3
Podłączenie instalacji gazowej	1	0	1	0	0	0
Wydzielenie indywidualnych łaźni	5	0	1	1	1	1

Adaptacja pozyskanego lokalu na lokal mieszkalny	X	1	0	0	1	0
--	---	---	---	---	---	---

Tabela Nr.7 Analiza potrzeb oraz plan remontów w latach 2022-2026

W tabeli nr 7 przedstawiono analizę potrzeb remontów i modernizacji na 31.12 2021 roku na podstawie sporządzonych protokołów przeglądu stanu technicznego budynków oraz przeglądów ogólnobudowlanych dokonywanych przez uprawnione podmioty, jak również dokonano oszacowania potrzeb dotyczących ilości remontów przewidzianych do wykonania w latach 2022-2026.

Plan rzeczowy remontów jest ustalany corocznie na podstawie:

- Wniosków złożonych przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych
- Przeeglądów ogólnobudowlanych dokonywanych przez uprawnione podmioty
- Protokołów kominiarskich
- Protokołów z pomiaru stanu izolacji obwodów i urządzeń elektrycznych
- Protokołów przeglądu stanu technicznego budynków i lokali

Nakłady finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków w 2021 roku oraz planowane nakłady finansowe na remont i modernizację w latach 2022-2026 przedstawiono w tabeli nr 8

	Nakłady remontowe poniesione w 2021 roku (zł)	Planowane nakłady remontowe z podziałem na lata (zł):				
		2022	2023	2024	2025	2026
		212 000,00	235 000,00	172 490,00	171 048,00	194 294,00
Nakłady remontowe (zł)						
Remonty dachów (wymiana konstrukcji, wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi)	75 000,00	110 000,00	90 000,00	103 000,00	145 000,00	123 000,00
Zakup piecy co	42 000,00	31 000,00	20 000,00	27 200,00	18 494,00	30 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7 000,00	6 500,00	3 900,00	4 600,00	5 500,00	10 200,00
Wymiana instalacji wod-kan	11 600,00	4 800,00	4 800,00	6 448,00	2 300,00	7 400,00
Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	17 200,00	10 800,00	15 000,00	14 800,00	3 800,00	9 553,00
Wymiana instalacji elektrycznej	6 000,00	6 900,00	1 990,00	6 700,00	3 800,00	6 900,00
Podłączenie instalacji gazowej	38 000,00	0,00	31 000,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie indywidualnych łazienek	15 200,00	0,00	5 800,00	8 300,00	3 400,00	5 200,00
Adaptacja pozyskanego lokalu na lokal mieszkalny	0,00	65 000,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00

Tabela Nr.8 Planowane nakłady remontowe i modernizacyjne

Ze względu na średni stan techniczny konstrukcji dachowych i pokrycia dachowego budynków planuje się w kolejnych latach 2022-2026 wymianę w poszczególnych miejscowościach:

2022 – Raszków ul. Pleszewska 1

2023 – Przybysławice 101

2024 – Przybysławice 100

2025 – Rąbczyn 59

2026 – Ligota ul. Ostrowska 14

W miarę posiadanych środków finansowych będziemy mieli możliwość remontowania kolejnych dachów.

W następnej kolejności będą realizowane remonty związane z zakupem piecy c.o, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymianą instalacji wod-kan, grzewczej, elektrycznej, podłączenie instalacji gazowej, wydzielenie indywidualnych łazienek, a także adaptacji innych lokali na lokale mieszkalne.

W poszczególnych lokalach będą wykonywane planowane remonty w zależności od stopnia pilności i zapotrzebowania w związku ze składanymi wnioskami przez najemców lokali.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych jest szacowany w ramach corocznych planów finansowych.

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określają obowiązujące przepisy, w tym uchwała Nr XXVIII/143/98 Rady Miasta Raszków z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży budynków, lokali mieszkalnych oraz lokali

użytkowych będących własnością Gminy i Miasta Raszków oraz zastosowania ulg. Jednocześnie są też podejmowane indywidualne uchwały co do sprzedaży danego budynku lub lokalu.

W przypadku wystąpienia najemcy z wnioskiem o wykup zajmowanego mieszkania będzie się to odbywać na podstawie uchwały Nr XXVIII/143/98 Rady Miasta Raszków z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży budynków, lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych będących własnością Gminy i Miasta Raszków oraz zastosowania ulg. Jak wskazuje doświadczenie, zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych jest niewielkie.

W latach 2022-2026 Gmina i Miasto Raszków nie zamierza podjąć ze swojej strony działania dotyczącego sprzedaży lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Jeśli pojawią się wolne lokale mieszkalne w pierwszej kolejności będą one przeznaczone pod wynajem dla osób oczekujących.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

4.1 Zasady polityki czynszowej

Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych tzn. wpływy z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów, aby pozostały one utrzymane w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania , ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów.

Aby dążyć do równoważenia wydatków z dochodami z czynszów ustala się możliwość corocznego wzrostu stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że wzrost stawki czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków

mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala właściciel uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych, użytkowych i socjalnych.

Stawka czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest w drodze zarządzenia wydanego przez Burmistrza Gminy i Miasta Raszków jako organu wykonawczego w porozumieniu z Radą Gminy i Miasta.

W niniejszym Programie założono, że stawka bazowa czynszu w latach 2022-2026 zostanie podwyższona.

Stawki bazowe czynszu w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 9

Wyszczególnienie stawki bazowej	Planowana stawka bazowa w latach				
	2022	2023	2024	2025	2026
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego	4,57	4,57	4,57	5,02	5,02
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego na terenie miasta Raszkowa	11,08	11,08	11,08	12,19	12,19
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego na terenie wiejskim	9,74	9,74	9,74	10,71	10,71
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego lub tymczasowego	0,91	0,91	0,91	1,01	1,01

Tabela Nr. 9 Stawki bazowe czynszu w latach 2022-2026

Pozostawienie wysokości stawki bazowej czynszu od 01.03.2022 roku na niezmiennym poziomie pozwoli lokatorom zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków na lepsze wywiązywanie się z płatności czynszowych.

Stawkę bazową czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia obniżono o 80% co wyczerpuje zawartą w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, łazienkę i wc.

Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych opłacają czynsz za lokale mieszkalne, użytkowe według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany będzie do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystających z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Polityka czynszowa uwzględnia w swych założeniach racjonalne zasiedlanie zasobu mieszkaniowego dostosowane do potrzeb mieszkańców oraz ich możliwości finansowych.

Z wpływów z czynszów pokrywane będą bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządzania zasobem.

Analiza planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków wykazuje, że wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe nie są w pełni wystarczające na pokrycie kosztów jego utrzymania. Niedobór środków finansowych przeznaczonych na bieżące utrzymanie wymagać będzie zrównoważenia i w związku z tym trzeba będzie szukać innych źródeł przychodów na pokrycie.

W tabeli nr 10 przedstawiono porównanie stawki bazowej czynszu do planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zł/m² w latach 2022-2026.

	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/m ²)	60,01	60,87	60,87	66,29	66,29
Stawka bazowa czynszu (zł/m ²)	4,57	4,57	4,57	5,02	5,02
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego na terenie miasta Raszkowa	11,08	11,08	11,08	12,19	12,19
Stawka bazowa czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego na terenie wiejskim	9,74	9,74	9,74	10,71	10,71

Należy zaznaczyć, iż rzeczywista stawka płacona przez mieszkańców lokali mieszkalnych jest też niższa od stawki bazowej.

4.2 Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu

W lokalach wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Raszków właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. Położenie budynku
2. Położenie lokalu w budynku
3. Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stanu
4. Ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) Położenie budynku
 - na wsi 5%
- b) Położenie lokalu w budynku
 - mieszkanie na poddaszu lub w suterenie 5%
- c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
 - bez urządzeń wodociągowych 5%
 - bez urządzeń kanalizacyjnych 5%
 - brak instalacji c.o 5%
 - brak łazienki i wc 5%
 - ciemna kuchnia 5%
- d) Ogólny stan techniczny budynku
 - brak termomodernizacji 5%
 - uszkodzenia w pokryciu dachowym 5%
 - uszkodzona stolarka okienna 5%

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- mieszkania w budynkach w których został przeprowadzony

gruntowny remont	5%
------------------	----

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku przeprowadzenia gruntownego remontu lokalu wraz z zakupem urządzeń podnoszących jego standard. Suma czynników podwyższających stawkę bazową czynszu nie może przekraczać 5%. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie będą miały zastosowania dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

4.3 Zasady przyznawania obniżki czynszu dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej

Właściciel zasobu mieszkaniowego z zastrzeżeniem art. 23 ust 4, może na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Obniżki takie mogą być udzielane najemcom zajmowanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile średni dochód netto w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu jednostki samorządu terytorialnego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Za dochód, o którym mowa, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę
- 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- posiadają zaległości za używanie lokalu
- posiadają zadłużenie, ale nie spłacają go w ratach w ramach zawartej ugody
- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy
- otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu

Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia właściciel na wniosek najemcy, że można udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawione deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia o dochodach, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z

obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

Obniżki czynszu można również dokonać na podstawie ulgi ze względu na wysokość lokalu mieszkalnego poniżej 2,20m² zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Lokatorów Art. 2 pkt.2- 50%

Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

Osobą będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz posiadającym zaległości w zapłacie czynszu Burmistrz Gminy i Miasta Raszków w porozumieniu z Radą Gminy i Miasta może udzielić pomocy w formie zamiany lokalu na inny o niższym standardzie .

4.4 Wysokość dofinansowań do czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2021) wprowadziła możliwość uzyskania świadczenia pieniężnego wypłacanego przez gminę, mającego na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje w przypadkach określonych przepisami tj. po spełnieniu określonych w ustawie warunków związanych z:

- tytułem prawnym do lokalu
- odpowiednio niskim dochodem
- odpowiednią powierzchnią użytkową lokalu.

Najemcy lokali komunalnych o niskich dochodach w rodzinie mogą korzystać z dopłat do czynszu w postaci dodatku mieszkaniowego, który jest wypłacany przez Urząd Gminy w Raszkowie.

Poniżej przedstawiona została tabel na 11 ukazująca kwoty jakie zostały przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

	2021	Planowana kwota dodatków mieszkaniowych w latach 2022-2026				
		2022	2023	2024	2025	2026
Kwota przeznaczona na wypłatę dodatków mieszkaniowych w zasobie gminnym	26622,64					
Planowana kwota przeznaczona na wypłatę dodatków mieszkaniowych w zasobie gminnym w latach 2022-2026		30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00

Tabela Nr. 11 Planowana kwota dodatków mieszkaniowych w latach 2022-2026

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

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Raszkowa obejmuje łącznie 71 lokali mieszkalnych, użytkowych oraz tymczasowych pomieszczeń, które usytuowane są w 18 budynkach.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Kierownika Zakładu Gospodarki Komunalnej w Raszkowie ponieważ zostały one przekazana przez Burmistrza Gminy i Miasta Raszków w administrowanie.

Kierownik ma obowiązek zarządzać lokalami i budynkami z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należyłym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych przy jednoczesnym racjonalnym i efektywnym obniżaniu kosztów jego eksploatacji.

Zarządzanie mieszkaniowy zasobem Gminy obejmuje czynności polegające między innymi na:

- zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń
- remontowaniu, konserwacji i modernizacji lokali i budynków

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

Zrządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązuje zarządcę do współpracy z powołaną Komisją Mieszkaniową.

Kierownik podejmować będzie działania w obszarze usług utrzymania czystości w budynkach i w ich otoczeniu m.in. poprzez aktywizację dłużników.

W okresie obowiązywania niniejszego programu w latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

6.1 Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych
- c) pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy
- d) źródłem finansowania inwestycji w tym modernizacji i adaptacji budynków mieszkalnych mogą stanowić środki pozyskane z innych źródeł (fundusze unijne).

Źródła finansowania	2022 r.(zł)	2023 r.(zł)	2024 r.(zł)	2025 r.(zł)	2026 r.(zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	157.860,00	160.149,00	160.149,00	176.076,00	176.076,00
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	90.090,00	91.362,00	91.362,00	99.669,00	99.669,00
Razem (zł)	247.950,00	251.511,00	251.511,00	275.745,00	275.745,00

Tabela Nr 12 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2022-2026

6.2 Działania windykacyjne

Zaznaczyć należy, że około 8 do 10% najemców nie reguluje zobowiązań z tytułu czynszu najmu, co jest równoznaczne z brakiem wpływów znacznej części środków finansowych mogących finansować zasób mieszkaniowy. Ponadto odzyskanie około 5% należności jest wręcz niemożliwe.

Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu wyraźnego wzrostu kosztów, a także w efekcie nieregulowania lub regulowania nie w pełni wysokości w terminie przez najemców czynszu i opłat eksploatacyjnych niezależnych od wynajmującego.

W celu odzyskania należności prowadzona jest windykacja należności, która obejmuje w szczególności:

- upomnienie
- wezwanie do zapłaty
- ugodę/porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego
- propozycję zamiany lokalu na mniejszy
- postępowanie sądowe w oparciu o nakaz zapłaty
- egzekucję komorniczą
- dobrowolne odpracowywanie zadłużenia czynszowego przez lokatorów.

Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania Programu 2022-2026 będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmoczenie i usprawnienie działań windykacyjnych. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy

wartości wskaźnika spłacalności czynszu i opłat mu towarzyszących w relacji do przypisu, tak aby doprowadzić do ich zbilansowania i utrzymania.

Ma temu również służyć prowadzona polityka obniżania czynszów dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej.

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 Z WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

Wysokość i strukturę wydatków planowanych w latach 2022-2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, a także koszty inwestycyjne związane z zakupem budynków lub adaptacją lokali przedstawia tabela nr 13

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w latach 2022-2026				
		2022 r. (zł)	2023 r. (zł)	2024 r. (zł)	2025 r. (zł)	2026 r. (zł)
1	Koszty bieżącej eksploatacji	77.950,00	79.021,00	80.463,00	81.451,00	83.492,00
2	Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków	170.000,00	172.490,00	171.048,00	194.294,00	192.253,00
3	Koszty inwestycji	285.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem (zł)		532.950,00	251.511,00	251.511,00	275.745,00	275.745,00

Tabela Nr 13 Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach 2022-2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji oraz inwestycji

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego są to koszty obligatoryjne do ponoszenia np:

- koszty remontów bieżących

- konserwacji budynków
- utrzymania czystości
- ubezpieczenia
- podatku od nieruchomości
- usług kominiarskich
- administrowania.

W odniesieniu do powyższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji planuje się, że w każdym roku wzrosną co najmniej o prognozowany wskaźnik inflacji.

Koszty związane z pracami remontowymi i modernizacyjnymi zatwierdzone są wyłącznie w planach rocznych ze względu na osiągnięte przychody z czynszów.

Koszty inwestycji np. na zakup budynków lub adaptację lokali będą pokrywane z zabezpieczonych środków z budżetu gminy bądź środków pozyskanych z zewnątrz czyli funduszy unijnych .

Przewiduje się, że koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków w latach 2022-2026 będą rosły ze względu na dynamikę panującą na rynku.

8. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety:

- stopniowe urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację należności

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych poprzez bieżące remonty
- adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę
- sukcesywne ograniczenie tzw „niskiej emisji” polegające na zmianie sposobu ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców węglowych i zastąpienie ich bardziej ekologicznymi systemami ogrzewania, termomodernizację budynków
- zamiana lokali większych na mniejsze
- podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze
- poprawę efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych, głównie poprzez sukcesywne podnoszenie standardu wyposażenia, z uwagi na ich istotne znaczenie w strukturze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego
- poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.

Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych. W przypadku gdyby jednak zaszła konieczność zamiany lokalu lub budynku na czas remontu, gmina wskaże w zastępstwie lokal zwany tymczasowym pomieszczeniem , który jest pozostawiony na zamianę w nagłych sytuacjach.

Przy planowanej sprzedaży lokali, gmina daje możliwość najemcą drogą pierwszeństwa, udzielając bonifikaty na zakup lokalu.

Przedstawiony powyżej Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

ZAKOŃCZENIE

Konieczność uchwalenia przez Radę Gminy i Miasta Raszków „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026” wynika 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 (Dz. U. z 2016 r. poz 1610 z późniejszymi zmianami). Program ten uwzględnia przesłanki i uwarunkowania wynikające z ust. 2 tegoż samego przepisu, ujednocila gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy bez względu na strukturę własności zasobu. Program jest optymalny zarówno w zakresie utrzymania dotychczasowego zasobu, jak i rozwoju.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LV/363/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta
Raszków na lata 2022-2026

Konieczność uchwalenia przez Radę Gminy i Miasta Raszków „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026” wynika 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. Program ten uwzględnia przesłanki i uwarunkowania wynikające z ust. 2 tegoż samego przepisu, ujednotacza gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy bez względu na strukturę własności zasobu. Program jest optymalny zarówno w zakresie utrzymania dotychczasowego zasobu, jak i rozwoju.