

**UCHWAŁA NR XLV/313/2022
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 20 kwietnia 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.

Załącznik do uchwały Nr XLV/313/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Raszków na lata 2022-2026

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 172) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

§ 2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026

§ 4. Mieszkaniowy zasób tworzą budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy i Miasta Raszków. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wielolokalowych i budynkach jednorodzinnych.

§ 5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków oraz prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 1 i Nr 2.

Tabela Nr 1 Wykaz dotyczący wielkości zasobów mieszkaniowych

Lp	Miejscowość - ulica	Nr budynku	Liczba lokali					
			Mieszkalne		Użytkowe		Pustostany	
			Ilość	m ²	Ilość	m ²	Ilość	m ²
1	Raszków ul. Rynek	1	12	489,09	1	101,76		
2	Raszków ul. Jarocińska	5	5	238,02				
3	Raszków ul. Krotoszyńska	2	5	312,00				
4	Raszków ul. Koźmińska	20	4	222,49	4	506,74		
5	Raszków ul. Pleszewska	1	3	147,86				
6	Jelitów	20	2	95,53				
7	Pogrzebów	7a	1	45,19				
8	Walentynów	25	1	65,43			1	70,94
9	Niemojewiec	18	1	64,86				
10	Drogosław	13	5	145,54				
11	Ligota ul. Ostrowska	14	5	167,49				
12	Ligota ul. Kaliska	4	1	66,47			1	26,99
13	Ligota ul. Krotoszyńska	10	1	69,93	1	103,30		
14	Moszczanka	69	4	281,53				
15	Przybysławice	100	3	143,05			1	34,00
16	Przybysławice	101	4	125,08				
17	Rąbczyn	59	5	226,00				
Razem			62	2905,56	6	711,80	3	131,93

Tabela Nr 2 Wykaz dotyczący stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

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
					Poddasze	konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta blachodachówką	elektryczną	

						Eternit dotyczy oficyny	grzewczą	
							odgromową	
3	Raszków ul. Pleszewska	1	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
					Poddasze	konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta dachówką	elektryczną	
							grzewczą	
odgromową								
4	Raszków ul. Krotoszyńska	2	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
					Poddasze	konstrukcja drewniana	kanalizacyjną	
						pokryta papą i dachówką	elektryczną	
							grzewczą	
odgromową								
5	Raszków ul. Koźmińska	20	po 1945	komunalny - wielolokalowy, użytkowy	1	murowany	wodociągową	dobry
					stropodach pokryty papą	kanalizacyjną		
						elektryczną		
						odgromową		
6	Rąbczyn	59	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
					Poddasze	konstrukcja drewniana	elektryczną	
						eternit	gazową szambo	
7	Jelitów	20	przed 1945	komunalny - wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	dobry
					Poddasze	strop drewniany	elektryczną	
						dachówka ceramiczna	grzewczą	
							szambo	
8	Walentynów	25	przed 1945	komunalny - jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	dobry
					poddasze	konstrukcja drewniana	odgromową	
						Blachodachówka	elektryczną	
							grzewczą szambo	
9	Niemojewiec	18	przed 1945	komunalny - jednorodzinny	1	murowany	wodociągową	dobry
					poddasze	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
					poddasze	konstrukcja drewniana	elektryczną	
						dachówka	grzewczą	
							szambo	
12	Przybysławice	100	Przed 1945	komunalny-wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
					strych	konstrukcja drewniana	grzewczą	
						eternit	elektryczną	
							kanalizacyjną	
13	Przybysławice	101	Przed 1945	komunalny-wielolokalowy	1	murowany	wodociągową	średni
					poddasze	strop drewniany	elektryczną	
						eternit	grzewczą	
							kanalizacyjną	
14	Pogrzybów	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
					poddasze	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
					Poddasze	Stropodach	elektryczną	
						bachodachówka	grzewczą	
							odgromową	

§ 6. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 70 lat. Część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków.

§ 7. W latach 2022-2026 nie jest planowana budowa nowych budynków mieszkalnych a tym samym zasób mieszkaniowy nie ulegnie zwiększeniu w porównaniu ze stanem wskazanym w tabeli Nr 1.

§ 8. 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.

§ 9. W okresie objętym prognozą podejmowane będą działania zmierzające do nie pogorszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Planowane jest wykonanie najpotrzebniejszych prac wskazanych w tabeli Nr 3, lecz z uwagi na brak środków finansowych nie ma możliwości podniesienia standardu budynków.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 10. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3 Prognoza planu remontów, modernizacji i inwestycji w kolejnych latach:

Rok	Adres budynków	Zakres planowanych robót		
		Remonty + modernizacja	Inwestycje	Kwota (zł)
2022	Raszków Pleszewska 1	Montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów		130 000,00
	Przybysławice 100	wymiana instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, grzewczej wraz z zakupem pieca co, prace murarskie, tynkarskie i malarskie oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		40 000,00
	Walentynów 25		Adaptacja pozyskanego lokalu na lokal komunalny	65 000,00
Razem (zł)				235 000,00
2023	Przybysławice 101	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów		137 490,00
	Raszków Rynek 1	podłączenie instalacji gazowej do budynku		35 000,00
Razem (zł)				172 490,00
2024	Przybysławice 100	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie		137 000,00

		kominów		
		wymiana instalacji elektrycznej, wymiana instalacji grzewczej z zakupem pieca co		34 048,00
Razem (zł)				171 048,00
2025	Rąbczyn 59	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów		155 000,00
		wymiana instalacji wodnej i podłączenie do instalacji kanalizacji sanitarnej		10 294,00
	Drogosław 13	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej		8 300,00
		wymiana instalacji grzewczej wraz z piecem co, wymiana instalacji elektrycznej		20 700,00
Razem (zł)				194 294,00
2026	Ligota Ostrowska 14	Demontaż płyt azbestowych, montaż nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, a także przemurowanie kominów		150 000,00
		wymiana instalacji elektrycznej, grzewczej wraz z piecem, wymiana instalacji wodociągowej, wymiana instalacji kanalizacyjnej +szambo		32 000,00
		wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		10 253,00
Razem (zł)				192 253,00

§ 11. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

§ 12. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków.

§ 13. Plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych, plan remontów obejmuje zadania rzeczowo-finansowe w zasobie własnym Gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026

§ 14. 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.

§ 15. W przypadku wystąpienia najemcy z wnioskiem o wykup zajmowanego mieszkania będzie się to odbywać na podstawie przepisów wskazanych w § 14. Jak wskazuje doświadczenie, zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych jest niewielkie.

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

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. 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.

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

§ 20. 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 Dzienniku Urzędu Województwa 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 komunalnych.

§ 21. Stawka czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest w drodze zarządzenia wydanego przez Burmistrza Gminy i Miasta Raszków.

§22. Stawka czynszu za lokal socjalny jest mniejsza o 80% od stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

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

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

§ 25. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat niezależnych od wynajmującego.

§ 26. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki.

§ 27. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu dokonania przez najemcę we własnym zakresie, na własny koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego.

§ 28. Wynajmujący lokal mieszkalny lub użytkowy może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 29. Warunki obniżające wartość bazową stawki czynszu oraz wysokość obniżki:

1. Położenie lokalu
 - a) w suterenie lub na poddaszu – 5%
 - b) ciemna kuchnia - 5%
2. Wyposażenie budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) Lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%
 - b) Lokal bez urządzeń kanalizacyjnych – 5%
 - c) Brak C.O - 5%

- d) Brak łazienki i wc - 5%

Maksymalna obniżka nie może wynosić więcej niż 30% stawki bazowej.

3. Ulga ze względu na wysokość lokalu mieszkalnego poniżej 2,20m² zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Lokatorów Art. 2 pkt.2 - 50%

§ 30. Obniżka czynszu ze względu na niski dochód:

1. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
3. Za dochód o którym mowa w pkt. 1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Obniżki mogą być udzielane najemcą, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
5. Obniżki o których mowa w pkt. 1,2 i 4 udziela się najemcy na okres 6 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy sześciomiesięczne.
6. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 31. Użytkownicy 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.

§ 32. Warunki obniżające wartość bazową stawki czynszu nie mają zastosowania przy naliczaniu czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

§ 33. Osobą będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz posiadającym zaległości w zapłacie czynszu Burmistrz Gminy może udzielić pomocy w formie zamiany lokalu na inny o niższym standardzie .

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowy zasobem gminy

§ 34. Zasady i sposób 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.

§ 35. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należyтым stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

§ 36. Zarządzanie mieszkaniowy zasobem Gminy obejmuje czynności polegające między innymi na:

1. Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
2. Utrzymaniu w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń
3. Remontowaniu, konserwacji i modernizacji lokali i budynków

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

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

§ 39. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian dotyczących zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 40. Przy obecnych oraz przewidywanych stawkach czynszu komunalnego nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi zostać sfinansowany z innych źródeł.

§ 41. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy i Miasta Raszków w zakresie bieżącego utrzymania oraz remontów będą:

1. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych
2. Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych
3. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Tabela Nr 4 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Wpływy	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

Źródłem finansowania inwestycji w tym modernizacji i adaptacji budynków mieszkalnych mogą stanowić środki pozyskane z innych źródeł (fundusze unijne).

Rozdział 7.

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

§ 42. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 5

Tabela Nr 5 Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji oraz inwestycji

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach				
		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	65.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem (zł)		312.950,00	251.511,00	251.511,00	275.745,00	275.745,00

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

Rozdział 8.

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

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

1. Stopniowe urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację należności
3. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy
4. Poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych poprzez bieżące remonty
5. Adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę
6. Zapewnieniu mieszkań zamiennych zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych czasowo z użytkowania
7. Sukcesywne ograniczenie tzw. „niskiej emisji” polegające na zmianie sposobu ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców węglowych i zastąpienie ich bardziej ekologicznymi systemami ogrzewania, termomodernizację budynków
8. Udzielenie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania
9. Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.

§ 45. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

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.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLV/313/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

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

Uchwała dotyczy podjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2022-2026.

Podjęcie przedmiotowej uchwały wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który nakłada na gminę obowiązek uchwalenia takiego programu.

Cytowany wyżej przepis stanowi, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować 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 oraz koszty inwestycyjne

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

Przedmiotowy program stanowi podstawę do realizowania zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.