

Projekt

**Uchwała Nr/...../2021
Rady Gminy Raszyn
z dnia 2021 roku**

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021 – 2025”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z póź. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z póź. zm.) **Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021 – 2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr VI/39/2019 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 stycznia 2019 roku w sprawie uchwalenia „ Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Raszyn na lata 2019 – 2023” (Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 8 lutego 2019r, poz. 1922).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 4.

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

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Raszyn jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.).

W związku z dezaktualizacją *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2019 – 2023* przyjętego uchwałą Nr VI/39/2019 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 stycznia 2019 r. koniecznym jest opracowanie kolejnego programu w przedmiocie sprawy obejmującego lata 2021 – 2025.

Przedmiotowa propozycja podjęcia nowego programu w głównej mierze wynika z konieczności dostosowania prawa miejscowego do Ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018r., poz. 756). Zgodnie z art. 17 powyższej ustawy, nowelizacja Ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakłada na samorządy opracowanie nowych programów do dnia 21 kwietnia 2021r.

W roku 2020 miało miejsce wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Olszynowej 42 w miejscowości Podolszyn Nowy z 3- ma lokalami socjalnymi. Ponadto, w roku 2020 Gmina Raszyn wynajęła od innych właścicieli lokale przy ul. Dobrej 3 i Al. Krakowskiej 25 w miejscowości Raszyn i podnajęła je 2 rodzinom, najemcom lokali wyłączonego z użytkowania obiektu przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym. Z powodu powyższych działań uległa zmianie wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy co wpływa na obecny stan.

Ponadto, przygotowano prognozę wielkości zasobu w rozbiciu na czas trwania programu, projekt wykonania remontów w budynkach komunalnych w Gminie Raszyn wraz z planowanym terminem ich wykonania, przygotowano prognozę liczby sprzedanych lokali.

W myśl art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 powyższej ustawy program obejmuje w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Raszyn w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Raszyn oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 Raszyn, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

-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.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
RASZYN NA LATA 2021- 2025**

WSTĘP

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.) stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

Celem programu jest kreowanie polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 3) zwiększenia liczby lokali poprzez nowe budownictwo komunalne.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 i ust. 2 wyżej wskazanej ustawy ,rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021-2025, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Raszyn.

W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021-2025, w miarę posiadanych środków finansowych, następować będą zmiany w standardzie lokali tworzących ten zasób.

Z uwagi na obecne możliwości finansowe Gminy Raszyn, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej podwyżki stawek bazowych czynszu;
- 2) polityce remontowej zakładającej zwiększenie nakładów na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej.

Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów- stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące zasobu;
- 3) założenia wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) prowadzenia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne.

Ilekróć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy rozumieć gminę Raszyn,
- 2) Programie – należy rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021-2025,

- 3) Ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) Zasobie mieszkaniowym – należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Raszyn w rozumieniu ustawy,
- 5) Wójtzie – należy rozumieć Wójta Gminy Raszyn.

ROZDZIAŁ 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy Raszyn, jego wielkość oraz struktura

Gmina, w celu realizacji zadań własnych z zakresu tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w latach 2021-2025 będzie korzystała z własnego zasobu mieszkaniowego wskazanego w tabeli Nr 1.

Wójt Gminy Raszyn w zależności od potrzeb, może kierować do zawarcia umowy najmu komunalnego lokalu, najmu socjalnego lokalu lub najmu tymczasowego pomieszczenia.

W celu zaspokojenia potrzeb na najem tymczasowych pomieszczeń, ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań i w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych na ten cel, Gmina może wynajmować pomieszczenia z rynku komercyjnego.

Gmina będzie utrzymywała swoje zasoby mieszkaniowe w nie pogorszonym stanie technicznym poprzez realizację planów remontowych.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn, wg stanu na dzień 31 grudnia 2020r. wchodzi 79 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 2 708,43 m² (tabela nr 1), z tego:

- 1) 70 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 333,67 m², w budynkach będących w całości własnością Gminy Raszyn, w tym:
 - a) 50 lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni użytkowej 1 716,77 m² (tabela nr 2),
 - b) 19 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 590,20 m² (tabela nr 3),
 - c) 1 lokal z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy o powierzchni użytkowej 26,70 m² (tabela nr 4),
- 2) 7 lokali o powierzchni użytkowej 213,76 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 5),
- 3) 2 lokale o powierzchni użytkowej 161,00 m² wynajmowane od innych właścicieli na podnajem, jako lokale socjalne (tabela nr 6).

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	5	174,57
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	5	107,40
3.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	1	40,16
4.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	71,70
5.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	4	103,00
6.	Raszyn, ul. Młynarska 1	4	119,00
7.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	16	569,90
8.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	16	569,90

9.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,90
10.	Raszyn, ul. Niska 19	3	76,00
11.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,00
12.	Raszyn, ul. Sportowa 10a	3	59,90
13.	Dawidy Bankowe, ul. Długa 49/1	1	44,00
14.	Raszyn, ul. Dobra 3	1	57,00
15.	Raszyn, Al. Krakowska 25	1	104,00
	Ogółem:	79	2 708,43

Tabela nr 2 Wielkość zasobu lokali mieszkalnych (przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony) w mieszkaniowym zasobie Gminy Raszyn na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia uż. w m ²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	4	145,27
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	3	71,40
3.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	3	84,00
4.	Raszyn, ul. Młynarska 1	3	93,50
5.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	15	543,20
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	3	102,50
7.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,90
8.	Raszyn, ul. Niska 19	2	63,00
9.	Szkoła Podstawowa w Ładach	1	44,00
	Ogółem:	50	1 716,77

Tabela nr 3 Wielkość zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Raszyn na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	1	19,00
2.	Raszyn, Al. Krakowska 49	1	29,30
3.	Raszyn, ul. Młynarska 1	1	25,50
4.	Raszyn, ul. Niska 19	1	13,00
5.	Raszyn Al. Krakowska 57	2	36,00
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	13	467,40
	Ogółem lokali:	19	590,20

Tabela nr 4 Wielkość zasobu lokali z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy w mieszkaniowym zasobie Gminy Raszyn na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, Nadrzeczna 6A	1	26,70

Tabela nr 5 Wielkość zasobu lokali mieszkalnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Raszyn (wspólnoty) na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	1	40,16
2.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	71,70
3.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,00
4.	Raszyn, u. Sportowa 10A	3	59,9
	Ogółem:	7	213,76

Tabela nr 6 Wielkość zasobu lokali wynajmowanych przez Gminę Raszyn od innych właścicieli na podnajem, jako lokale socjalne na dzień 31 grudnia 2020r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, ul Dobra 3	1	57,00
2.	Raszyn, Al. Krakowska 25	1	104,00
	Ogółem:	2	161,00

W celu zaspokojenia potrzeb na najem tymczasowych pomieszczeń, ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań i w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych na ten cel, Gmina może wynajmować pomieszczenia z rynku komercyjnego.

§ 2

Tabela Nr 7 Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn.

	Adres budynku/ liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie w instalacje
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	174,57	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) instalacja gazowa, d) łazienka z wc w każdym lokalu, ogrzewanie: - lokal nr 2 i nr 3 – gazowe, - lokal nr 1- paliwo stałe, - lokal nr 4 i 5 - elektryczne
	Nr 1	37,70	
	Nr 2	52,17	
	Nr 3	30,00	
	Nr 4	25,40	
	Nr 5	29,30	
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	107,40	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w lokalach 2-5, w lokalu nr 1 wc d) ogrzewanie: - lokal nr 2 – paliwo stałe - lokal nr 4 - paliwo stałe, - lokal 1, 3 i 5 - elektryczne
	Nr 1	18,00	
	Nr 2	45,40	
	Nr 3	18,00	
	Nr 4	13,00	

	Nr 5	13,00	
3.	Raszyn, Al. Krakowska 109A m 8	40,16	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa, c.o.
4.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	71,70	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w każdym lokalu, d) ogrzewanie:
	Nr 4	37,70	- lokal nr 4 – paliwo stałe, - lokal nr 5 – elektryczne
5.	Nr 5	34,00	
	Raszyn, ul. Lotnicza 10	103,00	a) instalacja wod.- kan. b) instalacja elektryczna, c) instalacja gazowa d) łazienka z wc w lokalu 1,3,4, lokal nr 2 – instalacja wodociągowa – z dostępem do wc na zewnątrz budynku
	Nr 1	22,00	e) ogrzewanie: -
	Nr 2	19,00	lokal nr 1 i 2 – paliwo stałe, -
	Nr 3	32,00	lokal nr 3 i 4 – gazowe
6.	Nr 4	30,00	
	Raszyn, ul. Młynarska 1	119,00	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w każdym lokalu, d) ogrzewanie:
	Nr 1	25,50	- lokal nr 1, 2 i 3 – paliwo stałe, - lokal nr 4 – paliwo stałe
	Nr 2	32,00	
	Nr 3	30,50	
7.	Nr 4	31,00	
	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	569,90	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w każdym lokalu, d) ogrzewanie: - elektryczne
	Nr 1	48,60	
	Nr 2	26,70	
	Nr 3	37,10	
	Nr 4	26,70	
	Nr 5	37,10	
	Nr 6	37,10	
	Nr 7	27,60	
	Nr 8	38,00	
	Nr 9	48,90	
	Nr 10	26,90	
	Nr 11	37,30	
	Nr 12	37,30	
	Nr 13	37,30	
	Nr 14	37,30	
Nr 15	27,70		
Nr 16	38,30		

8.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	569,90	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w każdym lokalu, d) ogrzewanie: - elektryczne
	Nr 1	48,60	
	Nr 2	26,70	
	Nr 3	37,10	
	Nr 4	26,70	
	Nr 5	37,10	
	Nr 6	37,10	
	Nr 7	27,60	
	Nr 8	38,00	
	Nr 9	48,90	
	Nr 10	26,90	
	Nr 11	37,30	
	Nr 12	37,30	
	Nr 13	37,30	
	Nr 14	37,30	
	Nr 15	27,70	
	Nr 16	38,30	
9.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	569,90	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc w każdym lokalu, d) ogrzewanie: - elektryczne
	Nr 1	48,60	
	Nr 2	26,70	
	Nr 3	37,10	
	Nr 4	26,70	
	Nr 5	37,10	
	Nr 6	37,10	
	Nr 7	27,60	
	Nr 8	38,00	
	Nr 9	48,90	
	Nr 10	26,90	
	Nr 11	37,30	
	Nr 12	37,30	
	Nr 13	37,30	
	Nr 14	37,30	
	Nr 15	27,70	
	Nr 16	38,30	
10.	Raszyn, ul. Niska 19	76,00	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, w każdym lokalu, d) w lokalu nr 3 instalacja gazowa e) ogrzewanie: - lokal nr 1 – elektryczne, - lokal nr 2 - paliwo stałe, - lokal nr 3 - gazowe
	Nr 1	32,00	
	Nr 2	13,00	
	Nr 3	31,00	
11.	Raszyn, ul. Sportowa 10	42,00	a) instalacja wod.-kan.

	Nr 7	42,00	b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, w każdym lokalu, d) instalacja gazowa
12.	Raszyn, ul. Sportowa 10a	59,90	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, w każdym lokalu, d) instalacja gazowa
	Nr 3	17,90	
	Nr 11	20,00	
	Nr 13	22,00	
13.	Dawidy Bankowe, ul. Długa 49	44,00	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	Nr 1	44,00	
14.	Raszyn, ul. Dobra 3	57,00	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	ul. Dobra 3	57,00	
15.	Raszyn, Al. Krakowska 25	104,00	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	Al. Krakowska 25	104	
	Ogółem:	2 708,43	

§ 3

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Raszyn wynika z wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów.

Poszczególne obiekty są na bieżąco konserwowane i remontowane a w ostatnich latach ich stan techniczny uległ znacznej poprawie.

Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności przeprowadzane są remonty wynikające z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych.

Przeprowadzona w roku 2019 ekspertyza stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym, gm. Raszyn, wykazała że budynek nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania. Jego mieszkańcy zostali przekwaterowani do lokali zastępczych na czas wybudowania nowego budynku wielorodzinnego. Remont z przyczyn ekonomicznych jest nieopłacalny i budynek przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym został wyłączony z zasobów mieszkaniowych gminy. Planowany jest do wyburzenia.

Przeprowadzona w roku 2019 ekspertyza techniczna budynku przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie wykazała, iż należy wykonać remont więźby dachowej i stropu drewnianego budynku. Planowany remont w roku 2021.

Tabela Nr 8**Stan techniczny w budynkach stanowiących własność Gminy w latach 2021-2025**

Adres	2021	2022	2023	2024	2025
Raszyn, Al. Krakowska 49	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn. Al. Krakowska 57	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Lotnicza 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Młynarska 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Niska 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Dawidy Bankowe, ul. Długa 49 m 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenie budynków oznacza:

- stan dobry – zużycie elementów do 15% ,budynek podlega bieżącej konserwacji.

§ 4

Zasób mieszkaniowy Gminy ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Im mniejszy jest ten zasób, tym mniejsza jest rotacja lokatorów i wydłużanie się listy oczekujących na przydział mieszkań. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy w stosunku do potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokojenia.

Przewiduje się, że w latach 2021 – 2025 wielkość zasobu mieszkaniowego gminy będzie ulegać stopniowym zmianom.

Z jednej strony należy zakładać, że ilość budynków mieszkalnych w zasobie gminy będzie się nieznacznie zmniejszać, w szczególności z uwagi na planowaną sprzedaż lokali.

Na wniosek najemcy lokalu nr 5 przy ul. Lotniczej 2 w Raszynie planuje się do roku 2021 sprzedaż w/w lokalu (wielkość zasobu zmniejsza się o 1 lokal w roku 2021-2025).

W latach – 2021-2025 planuje się sprzedaż na rzecz najemców: lokalu nr 4 przy ul. Lotniczej 2 w Raszynie, lokalu nr 8 przy Al. Krakowskiej 109a w Raszynie, lokalu nr 7 przy ul. Sportowej 10 w Raszynie oraz 3-ch lokali przy ul. Sportowej 10a w Raszynie (dążenie do całkowitego wyjścia gminy ze wspólnot mieszkaniowych).

Z drugiej strony zasób powiększy się o 1 budynek, w związku z planowaną inwestycją przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym. Planuje się zakończenie inwestycji do roku 2023. W wyniku tej inwestycji powstanie od 20 do 30 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym układzie funkcjonalnym i powierzchni użytkowej. Mieszkania te zostaną w pełni wykończone i przygotowane do zamieszkania. Mieszkania na parterze będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Przewidywane koszty opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz realizacji inwestycji wyniosą ok. 4 987 000,00 zł – z 20 lokalami, i ok. 5 500 000,00 zł. – przy inwestycji z 30 lokalami.

Mieszkania będą przyznawane na podstawie listy oczekujących na przydział lokalu komunalnego na zasadach ogólnych, regulowanych przez uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn. Analizując potrzeby mieszkaniowe na podstawie składanych wniosków o otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn należy dążyć do utrzymania co najmniej obecnej wielkości zasobu, a wręcz jego powiększenia, przy jednoczesnej dbałości o wzrost jego jakości.

Na lokale socjalne, będą również przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym we wszystkich budynkach komunalnych.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 9.

Tabela Nr 9

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w latach 2021-2025

Rok	Ilość lokali (przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony)	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali służbowych	Łączna ilość lokali
2021	56	21	1	78
2022	56	21	1	78
2023	od 66 do 73	od 31 do 34	1	od 98 do 108
2024	od 60 do 67	od 31 do 34	1	od 92 do 102
2025	od 60 do 67	od 31 do 34	1	od 92 do 102

ROZDZIAŁ 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.

§ 5

Wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie i konserwacje będą realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie gminy na dany rok. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków.

W roku 2020 priorytetem była odbudowa lokalu nr 8 w budynku wielorodzinnym przy ul. Nadrzecznej 6A w Raszynie, który uległ całkowitemu spaleni w wyniku pożaru w dniu 2 marca 2020r. W wyniku pożaru zniszczeniu uległy również lokale nr 7, 15 i 16, które wymagały remontu. W roku 2020 przeprowadzono remonty budynków, które swoim zakresem obejmowały: opracowanie ekspertyzy technicznej dla spalonej części budynku + remont lokali mieszkalnych zniszczonych w pożarze budynku wielorodzinnego przy ul. Nadrzecznej 6A w Raszynie, częściowy remont elewacji oraz ciągu komunikacyjnego (galerii) budynku przy ul. Nadrzecznej 6C w Raszynie, naprawę dachów nad przybudówkami, wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 1,2 i 3 , modernizację instalacji elektrycznej w lokalu nr 4 w budynku przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie, wykonanie wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w lokalu nr 1 i nr 4 w budynku przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie, remont lokalu mieszkalnego do zasiedlenia, opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej – wzmocnienie konstrukcji dachu budynku przy ul. Młynarskiej 1. Koszt – 332.442 tyś zł.

Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2025 przeprowadzana jest na podstawie zapisów protokołów przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także wykonywanych ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych). Następnie remonty będą obejmowały elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych, itp.). Tam gdzie pojawią się techniczne możliwości zostaną podjęta działania doposażenia lokali w instalację wod-kan. W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych). W ramach przeprowadzanych remontów będzie następowało również porządkowanie otoczenia budynków oraz potrzeb zgłaszanych przez najemców.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje będą realizowane przez zarządców, zgodnie z decyzją właścicieli, według podjętych uchwał.

Tabela nr 10 Plan remontów oraz wysokość planowanych wydatków w złotych w latach 2021-2025

Lp	Zadanie	2021 [tyś zł]	2022 [tyś zł]	2023 [tyś zł]	2024 [tyś zł]	2025 [tyś zł]
1.	Remont budynku przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie-wzmocnienie konstrukcji dachu	15.660	-	-	-	-
2.	Remonty mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia	15.000	10.000	10.000	5.000	10.000
3.	Opracowanie dokumentacji projektowej na budowę łazienki z wc w lokalu nr 2 przy ul. Lotniczej 10 w Raszynie oraz na rozbiórkę komórek murowanych i postawienie nowych	40.000	-	-	-	-
4.	Opracowanie dokumentacji projektowej na rozbiórkę komórek murowanych i postawienie nowych oraz na docieplenie części wspólnych budynku przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie	30.000	-	-	-	-

5.	Naprawa tynku i malowanie elewacji budynku przy Al. Krakowskiej 57	20.000	-	-	-	-
6.	Remont i malowanie i elewacji budynku przy ul. Lotniczej 10	-	20.000	-	-	-
7.	Modernizacja systemu ogrzewania w lokalach	55.000	50.000	10.000	-	-
8.	Remonty części wspólnych, malowanie klatek schodowych i drewnianych elementów w budynkach przy ul. Nadrzecznej 6A,B i C w Raszynie	-	-	25.000	-	10.000
9.	Malowanie klatki schodowej w budynku przy Al. Krakowskiej 49 w Raszynie	-	-	-	5.000	-
10.	Rozbiórka pomieszczeń gosp. tzw. komórek	-	-	10.000	-	-
11.	Przeglądy techniczne budynków	11.000	18.000	11.000	11.500	12.000
12.	Roboty nieprzewidziane, awarie	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	Razem [tyś]:	236.660	148.000	116.000	71.500	82.000

§ 6

Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych przyjmuje się, że faktyczna wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa na dany rok.

Istnieje możliwość, że zaplanowane remonty i nakłady na te remonty mogą się w pewnym stopniu w różnych latach zmienić.

ROZDZIAŁ 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7

Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych gminy jest wyprowadzenie własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada niewielki udział, wynikający z małej powierzchni użytkowej lokali w danym budynku (w szczególności we wspólnotach, w których Gmina posiada 1 lub 2 lokale).

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadający umowy zawarte na czas nieoznaczony.

Sprzedaż odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Tabela nr 11 Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025 przedstawia się następująco:

Lata:	Liczba lokali:
2021	1
2022	0
2023	0
2024	6
2025	0

ROZDZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

Polityka czynszowa gminy Raszyn powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za odbiór nieczystości płynnych i odbiór odpadów.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
3. Wójt Gminy ustala miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu, najmu tymczasowego pomieszczenia oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
4. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne;
 - 2) czynsz za najem socjalny lokalu;
 - 3) czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych.

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej – 5%
- b) mieszkanie bez instalacji centralnego ogrzewania - 5%
- c) mieszkanie bez instalacji gazowej – 1%
- d) mieszkanie bez łazienki i WC– 5%
- e) mieszkanie na poddaszu – 5%.

2) Suma czynników obniżających stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 20% wartości tej stawki.

3) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem – 5%
- b) mieszkanie z centralną ciepłą wodą - 5%
- c) mieszkanie, w którym Wynajmujący dokonał ulepszeń w czasie trwania stosunku najmu – 5%

6. Obliczenie czynszu następuje na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz zsumowania czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 2.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

8. Stawki czynszu w latach 2021 – 2025 będą ustalane wg następujących zasad:

1) Wójt Gminy Raszyn będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Mazowieckiego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, w drodze obwieszczenia.

9. Podwyższanie stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy może być dokonywane raz w roku.

10. Stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu oraz za najem pomieszczeń tymczasowych i mieszkań chronionych nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym gminy określonego w Zarządzeniu Wójta.

11. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania m.in. za dostawę wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór odpadów i nieczystości płynnych.

12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela określa umowa najmu.

13. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej.

14. Wysokość czynszu jest obliczana na podstawie iloczynu stawki czynszu i powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

15. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt stosuje obniżki naliczonego czynszu dla danego lokalu, zgodnie z poniższymi zasadami:

1) obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 2 jeżeli średni miesięczny dochód najemcy z uwzględnieniem dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 55% kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko/dzieci, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) obniżka czynszu udzielana się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w pkt. 1, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne;

3) za dochód członków gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;

4) obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych;

5) w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można zażądać od wnioskodawcy dostarczenia poświadczonego przez naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego zaświadczenia o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

16. Obniżki czynszu nie udziela się:

1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;

2) najemcy, który nie dostarczył na żądanie Gminy zaświadczenia, o którym mowa w ust. 15 pkt. 5;

3) najemcom lokali socjalnych,

4) najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania;

5) najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości;

6) najemcy, który w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

17. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe;

2) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;

3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

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

19. Czynsz określony według zasad zapisanych w ust. 1-7, naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz czynsz naliczany z uwzględnieniem obniżek w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy od wysokości czynszu ustalonego jak dla lokali socjalnych.

20. Opłata za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego:

1) Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie 100% stawki podstawowej czynszu aktualnie obowiązującej bez względu na obniżki obowiązujące dla danego lokalu; jeżeli wysokość szkody przewyższy wysokość w/w stawki wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego,

2) wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie podstawowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu- dla osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości w regulowaniu płatności czynszowych, ale które opłacają regularnie miesięczne zobowiązania czynszowe oraz wywiązują się z postanowień zawartych w umowie, określającej spłatę zaległości (należność w wysokości czynszu za lokal, jaki byłyby zobowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł);

3) wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie podstawowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu w wysokości czynszu za lokal, jaki najemca byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł dla następujących osób:

a) pozostałych w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę – do czasu ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez Gminę bądź sąd, pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu;

b) zamieszkujących w socjalnych lokalach po upływie okresu dotychczasowego najmu, które złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (do czasu decyzji Gminy) pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu.

ROZDZIAŁ 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

§ 9

1. W latach 2021- 2025 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Raszyn sprawowane będzie:

1) lokalami w budynkach będących w całości własnością Gminy przez Wójta poprzez Referat Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Raszyn,

2) jednym lokalem przy Al. Krakowskiej 109A w Raszynie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ Al. Krakowska 109,109A,BiC”,

3) jednym lokalem przy ul. Sportowej 10 w Raszynie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ SPORTOWA 10”,

4) trzema lokalami przy ul. Sportowej 10A w Raszynie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ SPORTOWA 10 A”.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków oraz dokonywanie bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami,

2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,

4) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

5) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

4. Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10

1. Zasady finansowania istniejących zasobów:

1) remonty i modernizacje lokali lub budynków stanowiących własność Gminy finansowane będą z wpływów czynszów, środków pochodzących z budżetu gminy, środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych lub przy udziale pozyskanych środków zewnętrznych;

2) w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych remonty i modernizacje części wspólnych pokrywane będą wg udziałów, z wpłat Gminy na fundusz remontowy. Koszty bieżącego utrzymania nieruchomości pokrywane będą wg udziałów Gminy z wpłat na fundusz bieżący Wspólnoty – z uzyskiwanych przez Gminę opłat czynszowych lokatorów.

2. Finansowanie budowy i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

Inwestycje w zakresie budowy i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego finansowane będą z budżetu gminy przy ewentualnym wykorzystaniu dostępnych na te cele środków zewnętrznych.

ROZDZIAŁ 7

Wysokość planowanych 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 koszty inwestycyjne.

§ 11

1. Prowadzenie remontów w latach 2021-2025 będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowanych w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych lub przy udziale pozyskanych środków zewnętrznych.

3. Wszystkie zadania konieczne do wykonania będą miały na celu nie pogorszenie się stanu technicznego lokali. Określenie szczegółowego planu wszystkich remontów i modernizacji nie jest możliwe, biorąc pod uwagę brak możliwości wykonania realnej prognozy dot. remontów i nakładów pieniężnych związanych z tymi remontami. Nie ma możliwości przewidzieć wszystkich remontów, np. awarii sieci wodno-kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych, czy też remontów dot. naprawy pokryć dachowych, które mogą wynikać od panujących w danym czasie warunków atmosferycznych.

4. Istnieje możliwość, że zaplanowane remonty i nakłady na te remonty mogą się w pewnym stopniu w różnych latach zmieniać.

Tabela Nr 12 Prognozowane potrzeby finansowe na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w tys. zł).

Koszty /lata [tyś]	2021 [tyś zł]	2022 [tyś zł]	2023 [tyś zł]	2024 [tyś zł]	2025 [tyś zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	17.000	19.500	21.000	22.500	23.000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	236.660	148.000	116.000	71.500	82.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	16.500	17.000	17.500	18.000	0
Koszty opracowania dokumentacji projektowej nowego budynku	od 120.000 do 300.000	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	700. 000	3. 000. 000	od 1.167.000 do 1.500.000	-	-

Razem [tyś]:	od 1.090.160 do 1.270.160	3.184.500	od 1.321.500 do 1.654.500	112.000	105.000
---------------------	--------------------------------------	------------------	--	----------------	----------------

ROZDZIAŁ 8

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

§12

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Raszyn planuje się w okresie obowiązywania programu:

- a) dostarczenie lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania, z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem zapisów uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie,
- b) dążenie do sprzedaży na rzecz najemców ostatnich pojedynczych lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, według zasad określonych w Rozdziale 3,
- c) rozpoczęcie zamierzenia inwestycyjnego budowy budynku mieszkalnego,
- d) czynienie starań odnośnie pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- e) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkaniowych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- f) bieżące monitorowanie zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, tymczasowe pomieszczenia, w ramach najmu socjalnego i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu,
- g) podejmowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- h) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez rozłożenie na raty i umorzenie w uzasadnionych przypadkach,
- i) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- j) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- k) dokonywanie zamian lokali wyłącznie pośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pomiędzy stronami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, na ich wniosek, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową i akceptacji Wójta;
 - 1) na wniosek najemcy:
 - z ważnych powodów rodzinnych lub zdrowotnych i który spełnia kryteria dochodowe uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn;
 - ze względu na swoją niepełnosprawność udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności ubiega się o zamianę lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej;
 - 2) z inicjatywy urzędu:
 - z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek najemcy deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni;

- z zamiarem sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

ROZDZIAŁ 9

Postanowienia końcowe

§13

1. Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Raszyn na lata 2021-2025” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

2. Program jest wizją gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, który w trakcie realizacji będzie mógł być aktualizowany w wyniku zmian obowiązującego prawa, powstania sytuacji faktycznych wymagających bezzwłocznej interwencji właściciela lokali oraz sytuacji finansowej Gminy.