

UCHWAŁA NR XXII/187/2021  
RADY MIEJSKIEJ W RACIĄŻU  
z dnia 26 marca 2021 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Raciąż na lata 2021-2026

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

§ 1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Raciąż na lata 2021-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąży.

§ 3

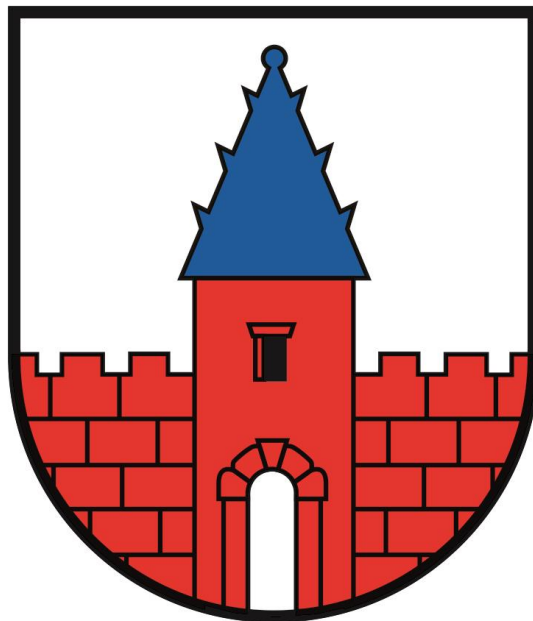
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Paweł Chrzanowski

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXII/187/2021  
Rady Miejskiej w Raciążu  
z dnia 26 marca 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIASTO RACIĄŻ  
NA LATA 2021- 2026**



**Marzec 2021 r.**

## **Spis treści**

Wprowadzenie.....	4
Rozdział 1.....	5
Definicje.....	5
Rozdział 2.....	6
Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Raciąż oraz prognoza dotycząca jego wielkości	6
Rozdział 3.....	11
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.....	11
Rozdział 4.....	13
Planowana sprzedaż budynków i lokali.....	13
Rozdział 5.....	13
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	13
Rozdział 6.....	15
Aktywna windykacja należności czynszowych.....	15
Rozdział 7.....	15
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.....	15
Rozdział 8.....	16
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	16
Rozdział 9.....	16
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.....	16
Rozdział 10.....	17
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	17

## Wprowadzenie

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie lokali z innych zasobów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie, co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących budynkach mieszkalnych, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, tymczasowe i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Raciąż na lata 2021-2026 zwany dalej „Programem” obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Raciąż;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. Planowaną sprzedaż budynków i lokali;
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, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Raciąż.

## **Rozdział 1**

### **Definicje**

Ilekróć w uchwale mowa jest o:

1. ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.).
2. czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
3. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Raciąż,
4. najemcy/lokatorze – należy rozumieć przez to najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
5. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
6. lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
7. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 a ustawy,
8. mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
9. kosztach utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty, o których mowa art. 2 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy.
10. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek należący do zasobów Gminy Miasto Raciąż,
11. lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal należący do zasobów Gminy Miasto Raciąż,
12. burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Raciąży.

## Rozdział 2

### Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Raciąż oraz prognoza dotycząca jego wielkości

#### §1

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta Raciąży.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku gmina dysponuje 163 lokalami mieszkalnymi.
3. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi lokales mieszkalne stanowiące własność gminy położone w budynkach będących w całości własnością gminy, lokale będące własnością gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz pozostające w posiadaniu samoistnym gminy.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w podziale na strukturę własnościową budynków przedstawia poniższa tabela:

	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Lokales komunalne w budynkach będących własnością gminy	122	4.050,39
Lokales komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	41	1.656,55

Tabela 1 - Zasób mieszkaniowy gminy w podziale na strukturę własnościową

1) Wykaz budynków mieszkaniowego zasobu gminy w 100% stanowiących własność komunalną przedstawia poniższa tabela.

p	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia w m kw.
1.	ul.Kilińskiego 61	20	604,70
2.	ul.Kilińskiego 56/1	6	221,10
3.	ul.Kilińskiego 56/1 A	1	39,90
4.	ul.Kilińskiego 11	5	136,64
5.	ul.Kilińskiego 1/3	2	70,80
6.	ul.Kilińskiego 1/2	1	50,00
7.	ul.Kilińskiego 1/1	1	53,10
8.	pl. A.Mickiewicza 5	2	56,40
9.	pl.A.Mickiewicza 36	2	56,40
10.	pl.A.Mickiewicza 31	4	107,70
11.	pl.A.Mickiewicza 26	3	109,30
12.	pl.A.Mickiewicza 17/1	3	105,90
13.	ul.Warszawska 30	2	55,20
14.	ul.Warszawska 17	4	142,20
15.	ul.Warszawska 15	5	135,10
16.	ul.Warszawska 14A	1	44,00
17.	ul.Warszawska 4	5	173,30
18.	ul.Błonie 55	12	342,00
19.	ul.Błonie 55 a	1	32,40
20.	ul.Płocka 50	3	134,60
21.	ul.Płocka 19 a	1	31,00
22.	ul.Wolności 4	5	142,20
23.	ul.Wolności 3	1	43,30
24.	ul.Mławska 16	6	146,90
25.	ul.Mławska 8	2	66,00
26.	ul.Akacyjowa 9	24	950,25
<b>RAZEM:</b>		122	4050,39

**Tabela 2 - Zestawienie budynków będących w zasobie gminy**

2) Wykaz lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią użytkową będących własnością gminy położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres	Ilość lokali stanowiących własność gminy	Pow. lokali gminnych w m kw.
1.	pl. A.Mickiewicza 18/22	5	188,33
2.	pl. A.Mickiewicza 4	2	82,66
3.	ul. 19 Stycznia 7A	4	174,80
4.	ul. 19 Stycznia 7B	5	190,30
5.	ul. 19 Stycznia 7C	3	131,10
6.	ul. Kilińskiego 48	1	51,80
7.	ul. Kilińskiego 56B	8	316,60
8.	ul. Kilińskiego 58	4	206,90
9.	ul. Zielona 28	1	51,00
10.	ul. Zielona 28a	1	25,50
11.	ul. Akacyjowa 1	3	97,50
12.	ul. Mławska 20	1	36,80
13.	ul. Kilińskiego 15	1	27,00
14.	ul. Błonie 31/1	2	76,26
<b>RAZEM:</b>		<b>41</b>	<b>1.656,55</b>

**Tabela 3 - Wykaz lokali mieszkalnych będących własnością gminy położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

4. Z ogólnej liczby 163 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wyodrębniono 2 tymczasowe pomieszczenia, których łączna powierzchnia wynosi 63,00 m<sup>2</sup>.

Lp.	Adres lokalu (miasto, ulica, nr domu i mieszkania)	Pow. użytkowa lokalu m <sup>2</sup>
1.	Raciąż, ul. Wolności 4	30,00
2.	Raciąż, ul. Mławska 16	33,00

**Tabela 4 - Wykaz tymczasowych pomieszczeń**



### §3

#### Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Budynki, w których wynajmowane są lokale mieszkalne wykazują zróżnicowane stany techniczne.
2. Wiele budynków komunalnych wykazuje duże zużycie techniczne. Dotyczy to głównie, budynków wybudowanych przed 1930 rokiem.
3. W najgorszym stanie technicznym znajdują się drewniane budynki komunalne.
4. Koszty remontów są szacunkowo wyższe niż remonty w budynkach pobudowanych w latach osiemdziesiątych.
5. Nieprawidłowości w stanie technicznym budynków kształtują się następująco:
  - 1) Ściany zewnętrzne budynków nieocieplane, liczne pęknięcia, zarysowanie okolicach futryn okien i drzwiowych,
  - 2) Stropy, więźby dachowe są zniszczone lub uszkodzone, elementy drewnianych klatek schodowych są w różnych stopniu zniszczone,
  - 3) Dachy budynków wymagają gruntownych remontów połączonych z przemontowaniem kominów i wymianę obróbek blacharskich,
  - 4) Szorowane i nieszczelne pokrycia dachów powodują przenikanie wody do elementów konstrukcji budynków,
  - 5) Tynki wewnętrzne są spękane i zmurszałe na skutek wystąpienie pleśni i wilgoci,
  - 6) Na części elementów konstrukcyjnych występuje zagrożenie grzybem domowym,
  - 7) Piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
  - 8) Przewody wentylacyjne są nieszczelne lub brak drożności w większości wypadków do wymiany,
  - 9) Elewacje wymagają remontów, malowania,
  - 10) Wentylacje są uszkodzone lub w ogóle nie występują co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.
  - 11) Instalacje elektryczne wewnętrzne, w znacznej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stworzonym do tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej grozi niebezpieczeństwem i zagrożeniem dla lokatorów. Instalacja

elektryczna po wieloletniej eksploatacji wykazuje obniżenie wytrzymałości mechanicznej i utratę plastyczności, a w konsekwencji może być bezpośrednią przyczyną powstania zwarcia i pożaru.

6. Ponadto budynki należące do wspólnot mieszkaniowych również wymagają remontów i modernizacji. W związku z posiadaniem udziałów, we wspólnotach mieszkaniowych gmina zobowiązana jest do partycypowania w kosztach eksploatacyjnych oraz remontach.

7. Wyposażenie budynków i lokali należących do zasobów gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Lokale w budynkach komunalnych		Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
		Ilość	Wskaźnik %	Ilość	Wskaźnik %
1	Instalacja wodna	122	100%	41	100%
2	Instalacja kan	122	100%	41	100%
3	Instalacja elektryczna	122	100%	41	100%
4	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	-	-	30	73,2%
5	Centralne ogrzewanie z sieci gazowej	24	19,7%	-	-
6	Ogrzewanie piecowe	98	80,3%	11	26,8%

**Tabela 5 - Wyposażenie budynków i lokali komunalnych**

#### §4

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2026 przedstawia poniższy wykres:



Wykres 1 - Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)

2. Podane w ust. 1 wielkości są prognozowane i mają charakter szacunkowy, wynikający m.in. z wykwaterowania z budynków np. w związku z ich rozbiórką oraz zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy dzięki planowanej budowie budynku mieszkalnego.

### Rozdział 3

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

#### §5

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
  - 1) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
    - a. W przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego,

- b. W sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
  - 2) Zapewnianie lokali mieszkalnych;
  - 3) Realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikających z powyższego obowiązków zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio mieszkania.
  3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
  4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
  5. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2020 r., poz. 1333 ze zm).
  6. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego gwarantujący utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym oraz ich szacunkowy koszt

wykonania na każdy rok określi Burmistrz Miasta i przedłoży Radzie Miejskiej w budżecie.

7. W pierwszej kolejności pracami remontowymi zostaną objęte budynki wymagające wymiany lub naprawy pokryć dachowych i obróbek blacharskich, naprawy kominów, wymiany bądź naprawy instalacji elektrycznej, naprawy wentylacji, wymiany otworów okiennych i drzwiowych itp.
8. Remonty będą przeprowadzane w miarę potrzeb i możliwości finansowym miasta.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż budynków i lokali**

#### **§6**

1. W 2021 roku planowana jest sprzedaż wolnego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 38 położonego przy ul. Józefa Piłsudskiego 1 w Raciążu, stanowiącego własność gminy.
2. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026 z wyjątkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego określonego w pkt 1.
3. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
4. Dopuszcza się sprzedaż nieruchomości zabudowanych komunalnymi budynkami mieszkalnymi, które są niezamieszkałe i nieużytkowane.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§7**

1. Gmina stara się prowadzić racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz zmierza do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
2. W związku z wysokimi kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego należy dążyć do tego aby najwyższa stawka z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanej przez Wojewodę Mazowieckiego.

3. Uzyskane dochody z czynszów będą przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Burmistrz Miasta Raciąża w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, mając na uwadze czynniki podwyższające oraz obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - 1) położenie budynku,
  - 2) położenie lokalu w budynku,
  - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
  - 4) ogólny stan techniczny budynku.
5. W czasie trwania stosunku najmu burmistrz może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie jego stanu technicznego.
6. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
7. Najemcy lokali opłacają czynsz za lokale mieszkalne, ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
9. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
10. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów własnych oraz członków gospodarstwa domowego.
11. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
12. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:
  - 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
  - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
13. Obniżki o których mowa w ust. 9, 10 i 12 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia,

właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

14. W przypadku złożenia dokumentów potwierdzających dochód niezgodnych z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.

## **Rozdział 6**

### **Aktywna windykacja należności czynszowych**

#### **§8**

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 4) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e-sądy.

## **Rozdział 7**

### **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. Nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza burmistrz.

2. Gospodarka nieruchomościami mieszkalnymi opiera się na następujących zasadach:

- a. utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należytym, nie pogarszającym się stanie technicznym,

- b. niezbędnym remoncie realizowanym w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie miasta,
  - c. zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 8**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **§10**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań.
2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżetu Unii Europejskiej).
3. Prognozowana wysokość dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobów gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wysokość dochodów	340.000,00	340.000,00	350.000,00	350.000,00	360.000,00	360.000,00

**Tabela 6 - Wysokość wydatków z tytułu najmu lokali mieszkalnych**

## **Rozdział 9**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

#### **§11**

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne oraz obciążenia wynikające z podjętych uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe.



2. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 2021- 2026 przedstawia poniższa tabela:

Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżąca eksploatacja i remonty	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00

**Tabela 7 - Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów**

3. Ze względu na coraz większe zapotrzebowania na lokale komunalne gmina rozpoczęła realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch budynków komunalnych, mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacyjowej w Raciążu”. Planowo powstaną 42 mieszkania. Bloki zlokalizowane będą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i przeznaczone dla mieszkańców powstającego osiedla przy ulicy Akacyjowej. Przewidziane są również miejsca parkingowe. Planowany koszt realizacji inwestycji wynosi 4 890 790,95 zł.

## **Rozdział 10**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§12**

1. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem:

- 1) Podejmowanie działań mających na celu zwiększenie zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców.
- 2) Dokonywanie remontów istniejącej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu mieszkaniowego w dostatecznym stanie technicznym.
- 3) Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności.

- 4) Dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób.
- 5) Dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze.
- 6) Urealnienie opłat za lokale mieszkalne.
- 7) Nie przewiduje się zbywania lokali mieszkalnych w latach 2021-2026.

#### Spis tabel

Tabela 1 - Zasób mieszkaniowy gminy w podziale na strukturę własnościową	6
Tabela 2 - Zestawienie budynków będących w zasobie gminy	7
Tabela 3 - Wykaz lokali mieszkalnych będących własnością gminy położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8
Tabela 4 - Wykaz tymczasowych pomieszczeń	8
Tabela 5 - Wyposażenie budynków i lokali komunalnych	10
Tabela 6 - Wysokość wydatków z tytułu najmu lokali mieszkalnych	16
Tabela 7 - Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów	17

#### Spis wykresów

Wykres 1 - Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	11
---	----