

**UCHWAŁA NR XXXII/243/2021
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC**

z dnia 16 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Rakoniewice na lata 2022–2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), Rada Miejska Rakoniewic uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice na lata 2022–2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAKONIEWICE NA LATA 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice na lata 2022-2026 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Rakoniewice

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Rakoniewice,
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Rakoniewic,
- 3) Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Rakoniewice na lata 2022-2026,
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice na lata 2022-2026,
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego Zasobu, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 2. 1. Zasób objęty Programem tworzą lokale w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy.

Tabela nr 1. Wielkość Zasobu na dzień 1 stycznia 2022 r.

Forma własności	ilość budynków	ilość lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych	powierzchnia użytkowa m²
Budynki stanowiące w całości własność Gminy	16	35	7	1 817,30
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	21	40	3	1 850,51
Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy	4	11	1	550,73
Ogółem	41	86	11	4 218,44

2. Wyszczególnienie lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, a także budynki w których lokale te się znajdują ze wskazaniem formy własności, obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 2. Wyszczególnienie lokali Zasobu na dzień 1 stycznia 2022 r.

Adres budynku	liczba lokali w budynku	powierzchnia a lokalu w m²
status lokalu	stan własności nieruchomości	
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 4	7	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	31,84
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		26,00
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 9	3	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	41,97
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 11	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	46,78
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 13	5	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	56,85
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		90,67
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		33,77
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		65,58
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 35	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	64,29
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		50,47
lokal socjalny		43,68
Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 40	2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	66,48
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		92,55
Rakoniewice ul. Pocztowa 7	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	55,94
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		56,88
Rakoniewice ul. Pocztowa 28	8 (w tym lokal niemieszkalny zajęty przez najemcę)	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>posiadanie Gminy</i>	39,07
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		59,34
lokal socjalny		46,13

pustostan		42,72
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		47,36
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		57,19
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		34,43
Rakoniewice ul. Wolsztyńska 10	3	
lokal socjalny	<i>własność Gminy</i>	25,73
lokal socjalny		29,44
lokal socjalny		51,20
Rakoniewice ul. Wolsztyńska 22	3	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	51,15
Rakoniewice ul. Krystyny 34	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	39,49
Rakoniewice ul. Krystyny 49 A	9	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	40,72
Rakoniewice ul. Grodziska 29	6	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	40,00
pustostan		19,90
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		52,00
Rakoniewice ul. Grodziska 33	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	60,48
Rakoniewice ul. Grodziska 35	5	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	36,74
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		36,10
Rakoniewice Grodziska 36	6	
pustostan	<i>współwłasność Gminy</i>	30,92
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		25,47
Rakoniewice ul. Garbary 8	Obiekt użyteczności publicznej – przedszkole 2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>posiadanie Gminy</i>	38,15
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		38,15
Rakoniewice ul. Nowotomyska 2	8	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	60,31
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		59,95
pustostan		61,55
Rakoniewice ul. Nowotomyska 2A	szkoła 1	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	79,36
Rakoniewice ul. Poczтова 1	4 (w tym lokal niemieszkalny zajęty przez najemcę)	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	36,20
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		61,16

lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		35,08
Rakoniewice ul. Krystyny 57	5	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	48,75
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		63,52
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		49,09
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		63,01
Rakoniewice Stadion 1	Obiekt użyteczności publicznej - stadion 2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	102,62
pustostan		56,39
Rostarzewo Plac Powstańców Wielkopolskich 11	3	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	35,10
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		43,98
Stodolsko 11A	1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	77,09
Głodno 42	1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	92,06
Głodno 64 A	1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	46,00
Tarnowa 4	7	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	50,61
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		32,44
Jabłonna ul. Kościelna 8	4	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	35,43
Jabłonna ul. Polna 8	1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>posiadanie Gminy</i>	36,34
Jabłonna ul. Kościelna 19	Obiekt użyteczności publicznej - sala wiejska 2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	35,75
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		35,94
Komorówko 36	2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	52,44
Gnin 1	3	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	61,95
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		59,58
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		26,10
Gola 12	2	

lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>współwłasność Gminy</i>	31,76
Blinek 11	Obiekt użyteczności publicznej – dawny budynek szkoły wykorzystywany jako sala wiejska 2	
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	50,55
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		24,50
Goździn 36	3	
lokal socjalny	<i>własność Gminy</i>	55,07
lokal socjalny		68,49
Elżbieciny 34	Obiekt użyteczności publicznej - sala wiejska 1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	37,66
Cegielsko 31	5	
lokal socjalny	<i>współwłasność Gminy</i>	32,51
lokal socjalny		32,27
Kuźnica Zbąska 46	1	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>posiadanie Gminy</i>	111,85
Rostarzewo ul. Dworcowa 3	Obiekt użyteczności publicznej - dworzec PKP 2	
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony	<i>własność Gminy</i>	92,40
budynek oddany w najem na czas nieoznaczony		64,98
Elżbieciny 34 B	2	
pustostan	<i>własność Gminy</i>	41,97
pustostan (poddasze)	<i>własność Gminy</i>	25,00
Ruchocice ul. Drzymały 13	7 <i>Oficyna</i>	
lokal socjalny	<i>własność Gminy</i>	41,00
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		72,00
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		26,00
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		56,00
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		28,00
lokal oddany w najem na czas nieoznaczony		31,00
lokal socjalny		32,00

§ 3. 1. 70% Zasobu posiada stan techniczny dobry i średni i wymaga remontów bieżących, 30% Zasobu posiada stan techniczny zły i wymaga remontów kapitalnych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny Zasobu są między innymi wiek budynków, jakość i trwałość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania i warunki eksploatacyjne, wady projektowe, wykonywane przebudowy. Ocena stanu technicznego Zasobu przeprowadzana jest sukcesywnie, podczas wykonywanych przeglądów.

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości Zasobu w latach 2022-2026 uwzględnia fakt pozyskiwania, zbywania oraz odzysku lokali i budynków do powtórnego zasiedlania.

§ 5. Respektując obowiązujące przepisy prawa a także przyjęte zasady i politykę w zakresie gospodarowania i wykorzystania nieruchomości stanowiących własność gminy Rakoniewice, Gmina dążyć będzie do:

- 1) pozyskiwania lokali mieszkalnych, w szczególności w drodze:
 - a) zakupu nieruchomości,
 - b) działalności inwestycyjnych polegających na adaptacjach lokali lub budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
 - c) odzyskiwania lokali do powtórnego zasiedlania,
 - d) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,
- 2) zachowania w należyтым stanie technicznym Zasobu w szczególności poprzez prowadzenie remontów i modernizacji.

§ 6. 1. Adaptacje lokali lub budynków niemieszkalnych w obiektach stanowiących własność Gminy na cele mieszkaniowe mogą być wykonywane również przez osoby fizyczne na ich koszt i starania.

2. Adaptacje, o których mowa w ust. 1, mogą polegać na nadbudowach, rozbudowach i przebudowach lub odbudowach a także kapitalnych remontach.

3. Najemcy lokali mogą na własny koszt i starania dokonywać adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali, usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, w celu powiększenia zajmowanych lokali.

4. Adaptacje o których mowa w niniejszym paragrafie mogą być przeprowadzane pod warunkiem uzyskania uprzednich zgód właścicieli (współwłaścicieli) tych obiektów, z uwzględnieniem istniejącego stanu prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tabela nr 3. Prognoza zmian Zasobu w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
I. Zmniejszenie Zasobu					
Planowana sprzedaż, zmiana sposobu użytkowania	5	8	10	8	6
II. Odzyskiwanie lokali do powtórnego zasiedlania					
Zwrot lokali od obecnych użytkowników	2	1	1	1	1
III. Wzrost Zasobu					
Pozyskiwanie nowych lokali (nabycia, adaptacje)	0	0	1	1	1

§ 7. W związku z obowiązkiem zapewniania przez Gminę lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przewiduje się przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne oraz wydzielanie pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr 4. Prognoza wielkości Zasobu w latach 2022-2026

Lokale	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych oddanych w najem na czas nieoznaczony	70	64	59	59	59
Liczba lokali z najmem socjalnym	11	11	12	13	14
Liczba pomieszczeń tymczasowych	0	1	2	2	2
Ogółem	81	76	73	74	75

§ 8. 1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie planu remontów i modernizacji jest utrzymanie właściwego stanu technicznego Zasobu, zachowanie go w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom.

2. W latach 2022-2026 plan remontów i modernizacji Zasobu będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy, z uwzględnieniem zgłaszanych potrzeb użytkowników.

Tabela nr 5. Plan remontów Zasobu na lata 2022-2026

Wykaz zadań remontowych i modernizacyjnych	realizacja remontów w latach ilość budynków/lokali				
	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty dachów	2	2	2	2	2
Renowacje elewacji	1	2	1	1	2
Wymiany, remonty i modernizacje przewodów kominowych i instalacji w szczególności gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznych	10	7	6	5	3
Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	2	2	2	2	2
Roboty izolacyjne, posadzkowe, murarskie, inne	1	1	1	1	1
Roboty malarskie	1	2	2	2	2

Rozdział 3. Planowana sprzedaż

§ 9. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z Zasobu w tym planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych osobom, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w ich nabywaniu, obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 6. Plan sprzedaży lokali w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana sprzedaż (liczba lokali)	5	8	10	8	6

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej mają na celu utrzymanie Zasobu na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Polityka czynszowa winna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej, celem stopniowego minimalizowania dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie i remonty Zasobu.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalany według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku 5%,
- 2) położenie lokalu w budynku 5%,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan 10%,
- 4) ogólny stan techniczny budynku 10%.

4. Dodatkowo, w miarę możliwości użytkownicy Zasobu korzystają z pomieszczeń przynależnych do lokali tj. piwnic, pomieszczeń gospodarczych, garaży, innych.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

2. Czynsz najmu obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości, koszty zarządzania i administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku.

3. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od Gminy, w szczególności opłat za dostawę do lokali energii elektrycznej, wody, gazu i innych opłat (telewizja, Internet itp.) a także ogrzewania lokali.

§ 12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w Zasobie.

§ 13. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Gminę rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy pisemnie ustalono zmianę terminu i formę płatności.

§ 14. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżki czynszów najmu lokali następują na wnioski najemców,
- 2) obniżki czynszów najmu lokali udziela się na okres 6 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt 4,

3) zmiany danych zawartych we wnioskach lub deklaracjach złożonych przez wnioskodawców, które nastąpiły w okresie 6 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszów najmu lokali, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokali, wygaśnięcia lub rozwiązania umów najmu, nie mają wpływu na przyznane obniżki,

4) obniżki czynszu najmu lokali przysługują najemcom, którzy:

a) nie pobierają dodatków mieszkaniowych,

b) nie odmówili przyjęcia zaproponowanych przez wynajmującego lokali spełniających warunki lokali zamiennych, o niższych kosztach utrzymania.

2. Zasady określone w ust. 1 nie mają zastosowania do najemców, z którymi zawarto umowy najmu socjalnych lokali lub najmu pomieszczeń tymczasowych.

§ 15. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokali, co miesiąc uiszczać odszkodowania w wysokościach czynszów, jakie byłby możliwe do uzyskania z tytułu najmu tych lokali.

2. Jeżeli odszkodowania nie pokrywają poniesionych kosztów, można na podstawie rozliczenia kosztów roku ubiegłego żądać odszkodowań uzupełniających do wysokości poniesionych kosztów w roku ubiegłym.

§ 16. W lokalach Zasobu nie jest pobierana od lokatorów kaucja mieszkaniowa.

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania Zasobem w latach 2022-2026

§ 17. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno-finansowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Nadzór nad Zasobem sprawuje Burmistrz.

3. Zadania własne Gminy obejmujące zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarki nieruchomościami w tym także gospodarowanie Zasobem wykonuje spółka komunalna pod firmą Zakład Usług Komunalnych w Rakoniewicach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Rakoniewicach. Spółka umocowana jest do reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale składające się na Zasób zarządzają zarządy wspólnot bądź zarządcy.

5. Podejmowanie działań w zakresie:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
- 4) wynajmu pomieszczeń tymczasowych,
- 5) wynajmu lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony,

następuje zgodnie z przyjętymi zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice.

6. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania Zasobem.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022-2026

§ 18. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów najmu,
- 2) wpływy z odszkodowań, o których mowa w § 15 uchwały
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 4) wpływy z innych źródeł.

§ 19. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022-2026 powinna wynikać z wpływów o których mowa w § 18.

Rozdział 7. Wydatki w latach 2022-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład Zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 20. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem Zasobem będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 7. Wydatki w latach 2022-2026

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu/ Administrowania	Wydatki inwestycyjne
2022	51 000,00	70 000,00	95 000,00	0,00

2023	52 000,00	71 000,00	96 000,00	0,00
2024	53 000,00	72 000,00	97 000,00	0,00
2025	54 000,00	73 000,00	98 000,00	0,00
2026	55 000,00	74 000,00	99 000,00	0,00

Rozdział 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem

§ 21. W celu zapewnienia poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobu będą podejmowane następujące działania:

- 1) odzyskiwanie lokali poprzez kontrolę uprawnień do ich zajmowania,
- 2) eksmitowanie osób, wobec których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego,
- 3) zamiany lokali znajdujących się w Zasobie w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy,
- 4) wskazania pomieszczeń tymczasowych,
- 5) zwiększanie dynamiki wykonywania remontów i modernizacji budynków i mieszkań, podejmowanie działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków z ostatnimi lokalami gminnymi,
- 6) kontynuowanie działań mających na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy,
- 7) podejmowanie działań mających na celu pozyskanie środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

Uzasadnienie

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 cyt. ustawy, rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice na lata 2022-2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, poprawy stanu technicznego Zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie Zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania Zasobem.

Stanowiący załącznik do Uchwały Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice na lata 2022-2026 uwzględnia rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 22 listopada 2021 r. KN-XI.4131.1.236.2021.8 wskazujące na niespójność między czynnikami mającymi wpływ na obniżenie bazowej stawki czynszu, wyszczególnionymi w par. 10 ust. 3 uchwały nr XXX/224/2021 Rady Miejskiej Rakoniewic, podjętej w dniu 27 października 2021 r., a brzmieniem art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W takim stanie uznaje się, że Program zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Dodatkowo, w uwzględnieniu sugestii administratora Zasobu, zmieniono dane liczbowe dotyczące planowanej sprzedaży.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na Gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.