DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 grudnia 2024 r.

Poz. 12571

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2024-12-12 12:20:22

UCHWAŁA NR XII/80/2024
RADY GMINY RASZYN

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2024 – 2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2024 – 2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXIX/343/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 kwietnia 2021r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021 – 2025” (Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 14 maja 2021r, poz. 4429) zmieniona uchwałą Nr LXVIII/586/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie zmiany „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021 – 2025” (Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 26 stycznia 2023r, poz. 893).

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Jarosław Aranowski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XII/80/2024
Rady Gminy Raszyn z dnia 28 listopada 2024 roku

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RASZYN NA LATA 2024- 2028

WSTĘP

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725, z późn. zm.) stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

Mocą tych przepisów gmina Raszyn jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego lokali, zapewniania lokali zamiennych oraz, w przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeb, zapewniania zasobu tymczasowych pomieszczeń w celu wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.). Zadaniem gminy Raszyn jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.

Ograniczone możliwości finansowe gminy Raszyn powodują, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.

W celu prawidłowej realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina Raszyn będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i może korzystać z innych rozwiązań prawnych.

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;

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 2024-2028, 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 2024-2028, 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.

Program określa podstawowe działania, związane z prawidłową i racjonalną gospodarką mieszkaniową, a w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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

8) 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.

Ilekroć w programie jest mowa o:

1) Gminie – należy rozumieć gminę Raszyn,

2) Programie – należy rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2024-2028,
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) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Raszyn,
6) Czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
7) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

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 2024-2028 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 niepogorszonym stanie technicznym poprzez realizację planów remontowych z wyjątkiem przeznaczonych do wyłączenia z zasobu lokali nr 1, 3, 4 przy Al. Krakowskiej 57, oraz budynek przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie.

Z dniem 31 stycznia 2024 r. został oddany do użytkowania nowo wybudowany budynek socjalno – komunalny w Podolszynie Nowym przy ul Olszynowej 44 z 30 lokalami.
W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn, na dzień 24.09.2024 r. wchodzi 99 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 3 599,52 m^2 , z tego:
1) 93 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3 411,81 m^2, w budynkach będących w całości własnością Gminy Raszyn,
2) 6 lokali o powierzchni użytkowej 187,71 m^2 w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na dzień 24.09.2024r. stanowi załącznik nr 1 do programu.

Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są w wyniku rotacji, w ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy, przez tzw. "ruch ludności" - tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez dotychczasowego najemcę lub osobę bezumownie korzystającą z lokalu. Odzyskiwane lokale wymagają remontów o znacznych nakładach. Lokale po przeprowadzonym remoncie i przygotowaniu do kolejnego zasiedlenia przeznaczone zostaną na realizację przyjętych i oczekujących zobowiązań w zakresie:
1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach zakwalifikowanych przez Komisję Mieszkaniową;
2) lokali przeznaczonych na najem socjalny dla osób pozostających w niedostatku;
3) lokali przeznaczonych na najem dla osób wykwaterowanych ze względu na stan techniczny budynku, planowane inwestycje lub zdarzenia losowe (np. pożary);

4) realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali.

Zwalniane lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, których standard jest odpowiedni na najem socjalny, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych orzekających uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

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

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn określa załącznik nr 2 do Programu.

§ 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 stan techniczny wybranych budynków uległ znacznej poprawie. Ponadto obecnie wszystkie użytkowane lokale zostały wyposażone w łazienkę z wc.

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. Młynarskiej 1 w Raszynie, gm. Raszyn, wykazała że budynek nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania. Gmina wykonała niezbędne prace remontowe umożliwiające bezpieczne zamieszkiwanie najemców do momentu przekwaterowania ich do lokali w nowo wybudowanym budynku socjalno – komunalnym w Podolszynie Nowym przy ul. Olszynowej 44 lub innych wolnych lokali będących w zasobie gminy Raszyn. Remont z przyczyn ekonomicznych jest nieopłacalny i budynek przy ul. Młynarskiej 1 w Raszynie zostaje wyłączony z zasobów mieszkaniowych.

Stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie nie spełnia warunków określonych w Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1225 z późn. zm.), a w szczególności warunków określonych w § 207 pkt. 1 i 2 Przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, wymiarów schodów, o których mowa *w* § 68 ust. 1 i 2, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa *w* § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2, również do użytkowanych budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi. Istniejąca klatka schodowa w budynku nie spełnia warunków określonych w rozporządzeniu, a jej przebudowa jest nie możliwa ze względu na brak miejsca. W związku z powyższym lokale na poddaszu pozostają wyłączone z dalszej

eksploatacji. Remont z przyczyn ekonomicznych jest nieopłacalny i budynek przy Al. Krakowskiej 57 w Raszynie zostanie wyłączony z zasobów mieszkaniowych gminy.

Z dniem 31 stycznia 2024 r. został oddany do użytkowania nowo wybudowany budynek socjalno – komunalny w Podolszynie Nowym przy ul Olszynowej 44 z 30 lokalami.
Stan techniczny w budynkach stanowiących własność Gminy w latach 2024-2028 stanowi Załącznik nr 3 do Programu.

§ 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 2024 – 2028 wielkość zasobu mieszkaniowego gminy będzie ulegać stopniowym zmianom. Z jednej strony należy zakładać, że ilość budynków mieszkalnych w zasobie gminy będzie się zmniejszać, w szczególności z uwagi na wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy budynku komunalnego przy ul. Młynarskiej 1 i Al. Krakowskiej 57 w Raszynie.

Natomiast z drugiej strony w styczniu 2024 r. został oddany do użytkowania nowo wybudowany budynek socjalno – komunalny w Podolszynie Nowym przy ul Olszynowej 44 z 30 lokalami. Mieszkania te zostały w pełni wykończone i przygotowane do zamieszkania.

Mieszkania zostały przyznane 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, przy jednoczesnej dbałości o wzrost jego jakości.

Na najem socjalny lokalu, 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 załącznik nr 4.

Współpraca z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej

W ramach współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Raszynie, Gmina realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

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.

Analiza potrzeb remontowych w latach 2024-2028 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 znajdą 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.

Plan remontów oraz wysokość planowanych wydatków w złotych w latach 2024-2028 określa załącznik nr 5

§ 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

Gmina Raszyn nie przewiduje sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn.

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 należytym 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.

Stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Raszyn w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu. Stawka czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obejmuje stawkę bazową obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

Od 21 lutego 2023 roku wysokości stawek czynszu dla lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym w zależności od kategorii lokalu kształtują się odpowiednio od 5,32 zł do 10,24 zł za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu dla lokalu socjalnego wynosi obecnie 2,66 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku w Podolszynie Nowym (z wyłączeniem lokali socjalnych) wysokość stawki czynszu ustalana została na poziomie 3% wartości odtworzenia, a więc 14,82 za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak odbiór nieczystości płynnych, odbiór odpadów komunalnych, opłatę za energię elektryczną, zimną i ciepłą wodę, centralne ogrzewanie .

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m^2 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 m^2 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. Szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu wspomaganym określa odrębna Uchwała Rady Gminy Raszyn.

5. 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.

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

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a) mieszkanie bez instalacji centralnego ogrzewania - 5%,

b) mieszkanie bez instalacji gazowej – 1%,

c) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją nadzoru budowanego - do czasu jego opróżnienia - 10%,

2) Suma czynników obniżających stawkę bazową za 1 m^2 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 ciepła wodą - 5%

c) mieszkanie, w którym Wynajmujący dokonał ulepszeń w czasie trwania stosunku najmu

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

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

9. Stawki czynszu w latach 2024 – 2028 będą ustalane wg następujących zasad:

1) Wójt Gminy Raszyn będzie ustalał stawki czynszu za 1m^2 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 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Mazowieckiego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, w drodze obwieszczenia.

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

11. 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.

12. 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.

13. Termin oraz sposób zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela określa umowa najmu.
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. 6 pkt. 2, najemcy którego dochód nie przekracza kwot ustalonych odpowiednią uchwałą Rady Gminy Raszyn 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 najmu socjalnego lokali,

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 określające 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 najmu socjalnego lokalu.

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 na podstawie najmu socjalnego lokalu 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.

21. Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych są podejmowane działania w zakresie:

1) prowadzenia windykacji poprzez porozumienie z dłużnikiem w sprawie spłaty ratalnej zadłużenia;

2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;

3) prowadzenie spraw windykacyjnych poprzez m.in.:

- wysyłanie wezwań do zapłaty;
- wypowiadanie umów najmu;
- składanie przygotowanych pozwów sądowych o egzekucję komorniczą i eksmisyjną.

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 2024- 2028 przewiduje się zmianę 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 z wyłączeniem budynku w Podolszynie Nowym przy ul. Olszynowej 44 zostanie przekazany do administrowania licencjonowanemu zarządcy. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizację kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany warunków zarządzania przez obecny podmiot.
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 należytym 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 2024-2028 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.

Prognozowane potrzeby finansowe na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w zł) przedstawiono w załączniku nr 6.

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) rozpoczęcie zamierzenia inwestycyjnego budowy budynku mieszkalnego,

c) czynienie starań odnośnie pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,

d) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkaniowych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,

e) 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,

f) podejmowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, obejmujących trzy kolejne okresy płatności,

g) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez rozłożenie na raty i umorzenie w uzasadnionych przypadkach,

h) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,

i) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,

j) 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 2024-2028” 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.

Załącznik nr 1 do Programu

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób gminy Raszyn wg stanu na dzień 24.09.2024 r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m^2
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	5	183,65
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	2	63,40
3.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	1	41,60
4.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	1	37,01
5.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	4	101,88
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	16	569,90
7.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	16	569,90
8.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,90
9.	Raszyn, ul. Niska 19	3	89,20
10.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,10
11.	Raszyn, ul. Sportowa 10a	3	67,00
12.	Dawidy Bankowe, ul. Długa 49/1	1	44,00
13.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 44	30	1219,98
	Ogółem:	**99**	**3599,52**

Tabela nr 2 Wielkość zasobu lokali mieszkalnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Raszyn (wspólnoty)

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m^2
1.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	1	41,60
2.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,10
3.	Raszyn, u. Sportowa 10A	3	67,00
4.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	1	37,01

	Ogółem:	**6**	**187,71**

Tabela nr 3 Wielkość zasobu lokali z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy w mieszkaniowym zasobie Gminy Raszyn

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

Tabela nr 4 Wielkość zasobu lokali z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane

Lp.	**Adres budynku**	**Liczba lokali**	**Powierzchnia w m^2**
1.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 44	2	51,43
	Ogółem:	**2**	**51,43**

Załącznik nr 2 do Programu

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

Lp.	Adres budynku/ liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m^2	Wyposażenie w instalacje
1.	**Raszyn, Al. Krakowska 49**	**183,65**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) instalacja gazowa, d) łazienka z wc, e) ogrzewanie: - lokal nr 2 i nr 3 – gazowe, - lokal nr 4 i 5 - elektryczne - Lokal nr 1 ogrzewanie na paliwo stałe
	Nr 1	37,70	
	Nr 2	52,17	
	Nr 3	39,08	
	Nr 4	25,40	
	Nr 5	29,30	
2.	**Raszyn, Al. Krakowska 57**	**63,40**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc , d) ogrzewanie: elektryczne
	Nr 2	45,40	
	Nr 5	18,00	
3.	**Raszyn, Al. Krakowska 109A m 8**	**41,60**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa, c.o.
4.	**Raszyn, ul. Lotnicza 2**	**37,01**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) ogrzewanie: elektryczne,
	Nr 4	37,01	
5.	**Raszyn, ul. Lotnicza 10**	**101,88**	a) instalacja wod.- kan. b) instalacja elektryczna, c) instalacja gazowa d) łazienka z wc, e) ogrzewanie: - lokal nr 1 i 2 – elektryczne, - lokal nr 3 i 4 – gazowe
	Nr 1	22,00	
	Nr 2	17,88	
	Nr 3	32,00	
	Nr 4	30,00	

6.	**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	
7.	**Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B**	**569,90**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, 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 6C**	**569,90**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, 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. Niska 19**	**89,20**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) w lokalu nr 3 instalacja gazowa e) ogrzewanie: - lokal nr 1 i 2 – elektryczne, - lokal nr 3 - gazowe
	Nr 1	37,80	
	Nr 2	14,00	
	Nr 3	37,00	
10.	**Raszyn, ul. Sportowa 10**	**42,10**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	Nr 7	**42,10**	
11.	**Raszyn, ul. Sportowa 10a**	**67,00**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	Nr 3	22,10	
	Nr 11	20,00	
	Nr 13	24,90	
12.	**Dawidy Bankowe, ul. Długa 49**	**44,00**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna,

	Nr 1	44,00	c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
13.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 44	**1 219,98**	a) instalacja wod.-kan. b) instalacja elektryczna, c) łazienka z wc, d) instalacja gazowa
	Nr 1	39,16	
	Nr 2	38,27	
	Nr 3	40,23	
	Nr 4	39,38	
	Nr 5	38,50	
	Nr 6	49,08	
	Nr 7	25,62	
	Nr 8	39,38	
	Nr 9	38,50	
	Nr 10	49,01	
	Nr 11	25,81	
	Nr 12	53,08	
	Nr 13	42,98	
	Nr 14	53,11	
	Nr 15	43,08	
	Nr 16	26,35	
	Nr 17	53,05	
	Nr 18	43,00	
	Nr 19	26,35	
	Nr 20	50,94	
	Nr 21	40,68	
	Nr 22	41,91	
	Nr 23	51,04	
	Nr 24	40,93	
	Nr 25	42,25	
	Nr 26	27,08	
	Nr 27	50,95	
	Nr 28	40,93	
	Nr 29	42,25	
	Nr 30	27,08	
	Ogółem	**3 599,52**	

Załącznik nr 3 do Programu

Stan techniczny w budynkach stanowiących własność Gminy w latach 2024-2028

Adres	2024	2025	2026	2027	2028
Raszyn, Al. Krakowska 49	średni	średni	średni	średni	zły
Raszyn. Al. Krakowska 57	średni	Zły	Zły	Zły	zły
Raszyn, ul. Lotnicza 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Raszyn, ul. Młynarska 1	Zły	Zły	Zły	Zły	zły
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
Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 44	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

Użyte w zestawieniu określenie budynków oznacza:

- stan bardzo dobry- Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%,
- stan dobry – Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%,
- stan średni - Budynki utrzymane należycie gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu;
- stan zły - Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Załącznik nr 4 do Programu

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w latach 2024-2028 pomniejszona o lokale wyłączone i planowane do wyłączenia z eksploatacji.

Rok	Ilość lokali
2024	99
2025	97
2026	97
2027	97
2028	92

Załącznik nr 5 do Programu

Plan remontów oraz wysokość planowanych wydatków w złotych w latach 2024-2028

Lp.	**Zadanie**	**2024 [zł]**	**2025 [zł]**	**2026 [zł]**	**2027 [zł]**	**2028 [zł]**
1.	Remonty mieszkań do zasiedlenia	20.000	20.000	20.000	30.000	30.000
2.	Remont i malowanie i elewacji budynku przy ul. Lotniczej 10	-	-	30.000	-	-
3.	Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Niskiej 19 w Raszynie	-	5.000			
4.	Remonty części wspólnych, malowanie klatek schodowych i drewnianych elementów w budynkach przy ul. Nadrzecznej 6A,B i C w Raszynie	-	-	25.000	25.000	30.000
5.	Malowanie klatki schodowej w budynku przy Al. Krakowskiej 49 w Raszynie	-	5.000	-	-	-
6.	Rozbiórka komórek murowanych i postawienie nowych przy ul. Lotniczej 10 w Raszynie	-	-	10.000	-	
7.	Przeglądy stanu technicznego budynków	11.500	12.000	12.000	18.000	12.000
8.	Roboty nieprzewidziane, awarie	40.000	40.000	40.000	50.000	50.000
	Razem [zł]:	**71.500**	**82.000**	**137.000**	**123.000**	**122.000**

Załącznik nr 6 do Programu

Prognozowane potrzeby finansowe na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w zł)

Koszty /lata [zł]	**2024 [zł]**	**2025 [zł]**	**2026 [zł]**	**2027 [zł]**	**2028 [zł]**
Koszty bieżącej eksploatacji	22.500	23.000	23.500	24.000	24.500
Koszty remontów lokali i budynków	71.500	82.000	106.000	71.500	82.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30.000	37.000	38.000	39.000	40.000
Razem [zł]:	**124.000**	**142.000**	**167.500**	**134.500**	**146.000**