

**UCHWAŁA NR XLII/288/2022
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 25 stycznia 2022 r.

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

Na podstawie przepisów art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Raszków uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026 w gminie Raszków.

§ 2. Program o którym mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Raszkowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
i Miasta Raszków

Andrzej Matyba

Załącznik do Uchwały Nr XLII/288/2022
Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 25 stycznia 2022 r.
w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta
Raszków na latach 2022-2026.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ma na celu przedstawienie w szczególności:

1. Prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Analizy potrzeb oraz planu remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach.
4. Zasad polityki czynszowej.
5. Sposobu i zasad administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Opisu 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.

Pkt. 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Raszków w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

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

Stan techniczny budynków szczegółowo obrazuje tabela w której ujęto takie pozycje jak lokalizacja budynku, rok wybudowania, rodzaj budynku z liczbą kondygnacji nadziemnych i podziemnych (piwnice), opis konstrukcji budynku, dachu, wyposażenie w instalacje techniczne, ocena stanu technicznego oraz zaleceń wynikających z danych książki obiektu budowlanego.

Lp	Miejscowość	Nr	rok	Rodzaj	Liczba	Opis	Wyposażenie	Zalecenia
	Ulica		wybud	budynku	Kondygnacji	budynku	techniczne-stałe	
1	Raszków							
	Rynek	1	przed	wielorodzinny	3	konstrukcja drewniana	wodociąg	
			1945	mieszkalny		pokryta dachówką	kanalizacja	
				murowany			elektryczna	
							grzewcza	
							odgromowa	
2	Jarocińska	5	przed	wielorodzinny	1	konstrukcja drewniana	wodociąg	Wymiana pokrycia z eternitu w podwórzu
			1945	mieszkalny	Poddasze	pokryta blachodachówką	kanalizacja	
				murowany		Eternit dotyczy oficyny	elektryczna	
							odgromowa	
3	Pleszewska	1	przed	wielorodzinny	1	konstrukcja drewniana	wodociąg	
			1945	mieszkalny	Poddasze	pokryta dachówką	kanalizacja	
				murowany			elektryczna	
							odgromowa	
4	Krotoszyńska	2	przed	wielorodzinny	1	konstrukcja drewniana	wodociąg	Wymiana instalacji elektrycznej
			1945	mieszkalny	Poddasze	pokryta papą i	kanalizacja	
				murowany		dachówką	elektryczna	
							odgromowa	
5	Koźmińska	20	po	wielorodzinny	1	stropodach	wodociąg	
			1945	mieszkalny		pokryty papą	kanalizacja	
				Użytkowy			elektryczna	
				murowany			odgromowa	
6	Rąbczyn	59	przed	wielorodzinny	1	konstrukcja drewniana	wodociąg	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu
			1945	mieszkalny	Poddasze	eternit	elektryczna	Wykonać bezodpływowe szambo, wymiana instalacji elektrycznej
				murowany				
7	Jelitów	20	przed	Dwurodzinny	1	strop drewniany	wodociąg	
			1945	mieszkalny	Poddasze	dachówka ceramiczna	elektryczna	
				murowany				
8	Walentynów	25	przed	Jednorodzinny	1	konstrukcja drewniana	Wodociąg	
			1945	mieszkalny	poddasze	Blacha dachówkopodobna	odgromowa	
				murowany			elektryczna	
9	Niemojewiec	18	przed					
			1945	Jednorodzinny	1	konstrukcja drewniana	studnia	
				mieszkalny	poddasze	blachodachówka	szambo bezodpł	
				murowany			elektryczna	
							CO	
10	Moszczanka	69	Przed	wielorodzinny	1	konstrukcja drewniana	Wodociąg	

			1945	mieszkalny		blacha	Elektryczna	
				murowany			szambo	
11	Drogosław	13	Przed	wielorodzinny		1 konstrukcja drewniana	wodociąg	
			1945	mieszkalny	poddasze	dachówka	elektryczna	
				murowany			grzewcza	
12	Przybysławice	100	Przed	wielorodzinny		1 konstrukcja drewniana	wodociąg	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu
			1945	mieszkalny	strych	eternit		Wymiana instalacji elektrycznej
				murowany			elektryczna	
							grzewcza	
13	Przybysławice	101	Przed	wielorodzinny		1 strop drewniany	wodociąg	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu
			1945	mieszkalny	poddasze	eternit	elektryczna	Wymiana instalacji elektrycznej
				murowany			grzewcza	
14	Pogrzebów	7A	po	mieszkalny		1 Stropodach	Wodociąg	
			1945	jednorodzinny		papa	Elektryczna	
				murowany			CO	
							odgromowa	
15	Ligota ul. Kaliska	4		jednorodzinny		1 konstrukcja drewniana		
				mieszkalny	poddasze		elektryczna	
				murowany			Grzewcza	
							CO	
							odgromowa	
16	Ligota ul. Ostrowska	14						Wymiana stolarki okiennej
			Przed	wielorodzinny		2 konstrukcja drewniana	Wodociąg	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu
			1945	mieszkalny		Eternit	Elektryczna	Wymiana instalacji elektrycznej
				murowany			Grzewcza	
							Odgromowa	
17	Ligota		Przed	Jednorodzinny		1 Stropodach	Wodociąg	
	Krotoszyńska	10	1945	mieszkalny	Poddasze	bachodachówka	Elektryczna	
				Użytkowy			CO	
				murowany			Odgromowa	

PROGNOZA STANÓW MIESZKALNYCH W LATACH 2022-2026

Lp.	Rodzaj lokali	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1	Mieszkalne, pustostan	65	65	65	65	65
2	Użytkowe	7	7	7	7	7
3	Socjalne	0	0	0	0	0

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026.

Zakład Gospodarki Komunalnej administrujący zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Raszków przedkłada corocznie projekt planu remontów budynków oraz lokali, opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców.

Analizując potrzeby oraz plan remontów budynków, a także lokali przyjęto następujące założenia:

- zaplanowano:

- a) naprawy konstrukcji dachowych na posiadanych zasobach mieszkaniowych,
- b) dostosowanie instalacji elektrycznej w zasobach mieszkaniowych do zaleceń wydanych przez Zakład Energetyczny oraz zgodnie z wynikami przeprowadzonej kontroli technicznej.

REMONTY Z PODZIAŁEM NA LATA 2022-2026

Roboty	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Dekarskie (w zł)	130.000	120.000	120.000	155.000	150.000
Ogólnobudowlane (w zł)	40.000	17.490	43.000	29.000	37.000
Instalacyjne (w zł)	0	35.000	8.048	10.294	5.253
Razem (w zł)	170.000	172.490	171.048	194.294	192.253

Wzrost wartości czynszu umożliwi skumulowanie większych środków finansowych aby nie dopuścić do degradacji stanu technicznego budynków.

Pkt. 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest na podstawie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Gminy i Miasta Raszków Nr XXVIII/143/98 z dnia 23 lutego 1998 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków, lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych będący własnością Gminy i Miasta Raszków oraz zastosowania ulg.

W latach 2022 -2026 nie planuje się zbycia lokali:

Pkt. 4 Zasady polityki czynszowej

1a. Sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także podwyżek czynszu określa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Do ustalania stawek, o których mowa w pkt. 1a uprawniony jest Burmistrz Gminy i Miasta Raszków. Burmistrz wykonując wyżej wymienione czynności będzie kierował się przepisami ustawy oraz następującymi zasadami:

stawki czynszu powinny zapewnić gminie jako właścicielowi budynków dostateczny wpływ środków finansowych pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a mieszkańcom gminy stworzyć warunki do uzyskania dostępu do samodzielnego lokalu. Zakłada się, że w kolejnych latach stawka czynszu w stosunku rocznym będzie wzrastała w taki sposób, aby w 2026 r. była zbliżona do 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu.

Pkt.5 Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Raszków powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Raszkowie

Administrowanie to obejmuje:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń.

W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Pkt.6 Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 stanowią dochody z czynszu za lokale mieszkalne, lokale użytkowe a także mogą stanowić wpływy środków finansowych z Urzędu Gminy i Miasta Raszków zgodnie z zawartymi porozumieniami.

PLANOWANE PRZYCHODY W LATACH 2022 - 2026

Wpływy	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w zł)	157.860	160.149	160.149	176.076	176.076
Wpływy z lokali użytkowych (w zł)	90.090	91.362	91.362	99.669	99.669
Razem (w zł)	247.950	251.511	251.511	275.745	275.745

Pkt.7 Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

PLAN WYDATKÓW W LATACH 2022- 2026 Z PODZIAŁEM NA:

Rodzaje kosztów	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Koszty bieżącej eksploatacji i technicznego utrzymania budynku (w zł)	77.950	79.021	80.463	81.451	83.492
Koszty remontów (w zł)	170.000	172.490	171.048	194.294	192.253
Razem (w zł)	247.950	251.511	251.511	275.745	275.745

Zakład Gospodarki Komunalnej administrujący zasobem mieszkaniowym gminy przedkłada corocznie projekt planu remontów budynków opracowany w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców.

Pkt.8 Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali w ilości określonej w pkt 3.

Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza.

Uzasadnienie

do uchwały nr XLII/288/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 25 stycznia 2022 r.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała: wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.