

**UCHWAŁA NR LXXII/628/2024
RADY MIASTA I GMINY WRONKI**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wronki na lata
2024-2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Wronki na lata 2024-2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Miasta i Gminy Wronki:

- 1) nr LVI/452/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wronki na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2018 r. poz. 7555),
- 2) nr XL/362/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wronki na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 9947).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Wronki

Piotr Władysław Rzyski

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

SPIS TREŚCI

Rozdział I

Postanowienia ogólne str. 2

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach str. 4

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków
i lokali z podziałem na kolejne lata str. 22

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. 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 str. 25

Rozdział V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach str. 31

Rozdział VI

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach str. 31

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, 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 str. 32

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy str. 34

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wronki na lata 2024-2028 jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.
2. Dokument stanowi wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w posiadaniu gminy Wronki.
3. Gmina Wronki posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
4. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:
 - 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu,
 - 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta i gminy poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
 - 3) wprowadzenia zasad polityki czynszowej,
 - 4) prywatyzacji nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta
 - 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 6) ewentualnego zwiększenia zasobu mieszkaniowego.
5. Przyjęto następujące priorytety w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Wronki:
 - 1) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych (m.in. likwidacja piecy kaflowych) na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - c) sukcesywną likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o szczególnych potrzebach,

- 2) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali na potrzeby i możliwości najemców,
- 3) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- 4) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy,
- 5) u efektyw nienie dotychczas stosowanych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
- 6) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

§ 2

1. Gmina realizować będzie podstawowe zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej poprzez:
 - 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) określenie zasad polityki czynszowej,
 - 4) ustalenie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - 5) wskazanie źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 6) określenie planowanej sprzedaży lokali,
 - 7) ustalenie planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ze względu na charakter lokali użytkowych uznano, że nie jest konieczne ustalenie szczegółowych zasad do gospodarowania tymi zasobami. Zasady wynajmu lokali użytkowych oraz stawki za najem tych lokali zostały ustalone w zarządzeniu

nr 25/NiPP/2023 z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu i dzierżawy gruntów, lokali i budynków stanowiących własność gminy Wronki. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest opracować plan wieloletni dotyczący wyłącznie zasobu mieszkaniowego.

3. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wronki uregulowane są w uchwale Rady Miasta i Gminy Wronki nr XXXVII/310/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., która wymaga aktualizacji i wprowadzenia zmian.
4. Zasady sprzedaży lokali określa uchwała Rady Miasta i Gminy Wronki nr XLVI/361/2010 z dnia 27 października 2010 r. wraz ze zmianą z dnia 29 marca 2018r.- uchwała nr XLV/392/2018, które wymagają aktualizacji i wprowadzenia zmian.

Rozdział II

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

§ 1

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Wronki (stan na dzień 31 sierpnia 2023 r.) przedstawiają poniższe tabele

lp.	lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	ilość						
		budynki ogółem	lokale ogółem		lokale mieszkalne		lokale użytkowe	
			ilość	pow. m ²	ilość	pow. m ²	ilość	pow. m ²
1	miasto Wronki	10	64	2 243,04	59	2 028,64	5	214,40
2	gmina Wronki	15	47	2 180,50	47	2 180,50	0	0
3	razem	25	111	4 423,54	106	4 209,14	5	214,40

lp.	lokale w budynkach należących do wspólnot	ilość						
		budynki ogółem	lokale ogółem		lokale mieszkalne		lokale użytkowe	
			ilość	pow. m ²	ilość	pow. m ²	ilość	pow. m ²
1	miasto Wronki	25	66	2 815,47	57	2 422,25	9	393,22
2	gmina Wronki	4	14	664,02	14	664,02	0	0
3	razem	29	80	3 479,49	71	3 086,27	9	393,22

Tabela nr 1

l.p.	zestawienie lokali i ich powierzchni	budynki ogółem	liczba lokali ogółem	pow. (m ²)	liczba lokali mieszkalnych ogółem	pow. (m ²)	liczba lokali użytkowych ogółem	pow. (m ²)
1	miasto Wronki	35	130	5058,51	116	4450,89	14	607,62
2	gmina Wronki	19	61	2844,52	61	2844,52	0	0
3	razem	54	191	7903,03	177	7295,41	14	607,62

Tabela nr 2

§ 2

1. Szczegółowy wykaz gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiają poniższe tabele

Budynki stanowiące własność gminy położone we Wronkach

l.p.	liczba lokali mieszk.	liczba lokali użyt.	adres budynku	pow. lokali mieszk.	pow. lokali użyt.	pow. ogółem
1	4	1	ul. Kościuszki 6	158,10	24,4	182,50
2	4	0	ul. Kościuszki 8	141,42	0	141,42
3	4	0	ul. Kościuszki 22	166,15	0	166,15
4	5	1	ul. Plac Wolności 10	205,40	26,90	232,30
5	7	3	ul. Rynek 8	347,85	163,10	510,95
6	12	0	ul. Powstańców Wlkp. 21	374,08	0	374,08
7	9	0	ul. Powstańców Wlkp. 28	171,12	0	171,12
8	5	0	ul. Sierakowska 24	139,17	0	139,17
9	7	0	ul. Sierakowska 44	253,46	0	253,46
10	2	0	ul. Poznańska 38	71,89	0	71,89
	59	5		2028,64	214,40	2243,04

Tabela nr 3

Budynki stanowiące własność gminy położone na terenach wiejskich

l.p.	liczba lokali mieszk.	liczba lokali użyt.	adres budynku	pow. lokali mieszk.	pow. lokali użyt.	pow. ogółem
1	8	0	Biezdrowo 9a	512,00	0	512,00
2	3	0	Biezdrowo 9	175,75	0	175,75
3	1	0	Jasionna 28	43,05	0	43,05
4	3	0	Lubowo Drugie 6	135,60	0	135,60
5	1	0	Nowa Wieś ul. Staromiejska 15	38,46	0	38,46
6	2	0	Nowa Wieś ul. Topolowa 12	109,10	0	109,10
7	6	0	Nowa Wieś ul. Szamotulska 14	249,84	0	249,84
8	4	0	Smolnica 4	135,09	0	135,09
9	1	0	Obelzanki 8	47,25	0	47,25
10	6	0	Szklarnia 2	214,14	0	214,14
11	5	0	Szklarnia 2a	163,76	0	163,76
12	1	0	Rzecin 9	74,00	0	74,00
13	1	0	Chojno Młyn 14	77,26	0	77,26
14	1	0	Nowy Kraków 3/2	52,40	0	52,40
15	4	0	Mokrz 2	152,80	0	152,80

	47	0		2180,50	0	2180,50
--	-----------	----------	--	----------------	----------	----------------

Tabela nr 4

Budynki stanowiące współwłasność położone na mieście Wronki

l.p.	liczba lokali mieszk.	liczba lokali użytk.	adres budynku	pow. lokali mieszk.	pow. lokali użytk.	pow. ogółem
1	3	0	ul. Klasztorna 5	76,20	0	76,20
2	3	0	ul. Chrobrego 2	131,40	0	131,40
3	0	1	ul. Poznańska 8	0	30,80	30,80
4	1	0	ul. Poznańska 11	31,00	0	31,00
5	3	0	ul. Poznańska 23	132,80	0	132,80
6	1	1	ul. Poznańska 31	55,33	62,90	118,23
7	2	0	ul. Poznańska 33	43,00	0	43,00
8	4	0	ul. Poznańska 49	265,79	0	265,79
9	1	0	ul. Poznańska 61	39,90	0	39,90
10	2	0	ul. Poznańska 61a	117,70	0	117,70
11	1	0	ul. Dworcowa 15	72,80	0	72,80
12	1	1	ul. Rynek 1	23,03	85,72	108,75
13	1	2	ul. Rynek 2	42,80	76,50	119,30
14	1	0	ul. Rynek 9	20,43	0	20,43
15	2	2	ul. Rynek 20	147,90	120,50	268,40
16	3	0	ul. Sierakowska 26	145,30	0	145,30
17	8	0	ul. Sierakowska 25	256,61	0	256,61
18	4	0	ul. Sierakowska 27	103,39	0	103,39
19	3	0	Os. Słowiańskie 7c	137,98	0	137,98
20	1	1	ul. Kręta 18	31,50	13,30	44,80
21	0	1	ul. Kościuszki 17	0	3,50	3,50
22	5	0	ul. Powstańców Wlkp. 21a	221,10	0	221,10
23	4	0	ul. Powstańców Wlkp. 30	168,00	0	168,00
24	1	0	ul. Mickiewicza 31	60,32	0	60,32
25	2	0	ul. Cienista 2a	97,97	0	97,97
	57	9		2422,25	393,22	2815,47

Tabela nr 5

Budynki stanowiące współwłasność położone na terenach wiejskich

l.p.	liczba lokali mieszk.	liczba lokali użytk.	adres budynku	pow. lokali mieszk.	pow. lokali użytk.	pow. ogółem
1	1	0	Nowa Wieś ul. Szkolna 4	49,50	0	49,50
2	6	0	Nowa Wieś ul. Parkowa 1	256,50	0	256,50
3	2	0	Nowa Wieś ul. Szamotulska 13	88,27	0	88,27
4	5	0	Kłodzisko 68	269,75	0	269,75
	14			664,02	0	664,02

Tabela nr 6

- Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy Wronki wynosi 7295,41 m² / stan na dzień 31.12.2022 r./
- Na mieszkaniowy zasób gminy, wg stanu na 31.12.2022 r., składa się:

- 1) 106 lokali mieszkalnych w budynkach, będących w 100% własnością gminy Wronki,
 - 2) 71 lokali mieszkalnych w budynkach tworzących wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina Wronki jest jednym ze współwłaścicieli.
4. Gmina Wronki dysponuje 2 budynkami z przeznaczeniem na najem socjalny lokali, w budynku ul. Powstańców Wlkp. 28 we Wronkach oraz budynku w m. Szklarnia 2a. Na dzień 31.12.2022r. zawartych jest 14 umów na najem socjalny.

§ 3

1. Prognozowa zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównego najemcy, jak również z ewentualnych sytuacji losowych.
2. Jako kryterium przeznaczania na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie.
3. Szacuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego, przy założeniu ubytku na poziomie 2 lokali rocznie. Ewentualna budowa nowych budynków będzie możliwa po uzyskaniu korzystnych warunków finansowych z udziałem środków zewnętrznych.
4. Gmina Wronki utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale osobom ubiegającym się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
5. Obecnie na liście osób oczekujących na przydział mieszkania gminnego znajduje się 25 wniosków spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z tego zasobu.
6. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana jest do dostarczenia najmu socjalnego lokali w celu realizacji wyroków eksmisyjnych. Gmina na żądanie właściciela lokalu, aż do momentu zapewnienia najmu socjalnego lokalu musi wypłacać za niedostarczenie lokalu odszkodowanie w pełnej wysokości poniesionej przez właściciela szkody. W roku 2023 gmina otrzymała do realizacji jeden wyrok eksmisyjny.

§ 4

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają następujące kryteria:
 - 1) wiek budynków,

- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,
- 4) konstrukcja.

Struktura wiekowa budynków komunalnych (mieszkalnych w 100% należące do gminy Wronki) wg stanu na dzień 31.12.2022r.

wyszczególnienie	liczba budynków wybudowanych w poszczególnych latach					
	do 1900	1901-1945	1960-1980	1981-2000	po 2000	Razem
liczba budynków	11	8	2	1	3	25
procentowy udział ilości budynków	44,00%	32,00%	8,00%	4,00%	12,00%	100,00%

Tabela nr 7

Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy Wronki wg stanu na dzień 31.12.2022 r.

l.p.	nazwa urządzenia technicznego	udział procentowy w całości
		lokale w budynkach komunalnych będących własnością gminy Wronki (bez wspólnot)
1	centralne ogrzewanie w budynku	76,00%
2	instalacja elektryczna	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	100%
4	instalacja gazowa	0,00 %
5	centralnie dostarczona ciepła woda użytkowa	21,00 %
6	lokale z łazienką i WC	76,00%
7	lokale z WC	20,00%

Tabela nr 8

2. Większość budynków stanowiących zasoby wybudowana została przed rokiem 1900. Obiekty te są mocno wyeksploatowane, dlatego potrzeby remontów i modernizacji wynikają z przedstawionej struktury wiekowej i wyposażenia technicznego. Większość budynków wymaga remontu ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Budynki mieszkalne w przeważającej większości wybudowane są z cegły, konstrukcje drewniane, dachy pokryte dachówką lub papą.
4. W latach 2024-2028 planuje się, w miarę możliwości finansowych, przeprowadzić remonty lokali i budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych.

5. Realizując remonty i inwestycje priorytetowym będzie:

- 1) usuwanie awarii stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków,
- 2) zmiana sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 3) likwidacja barier architektonicznych,
- 4) działania poprawiające standardy lokali.

6. Celem gminy Wronki jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków i ich konstrukcji. Ważną kwestią jest dążenie do utrzymania na należytych poziomie standardu lokali, estetyki budynków jako całości i ograniczenia zużycia funkcjonalnego.

§ 5

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Wronki na podstawie przeglądów budowlanych.

Budynki i lokale stanowiące własność gminy Wronki na terenie miasta

l.p.	adres budynku	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania	wniosek końcowy
1	ul. Kościuszki 6	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytych stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
2	ul. Kościuszki 8	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytych stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji,

				naprawy bieżącej, naprawy głównej
3	ul. Kościuszki 22	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
4	ul. Plac Wolności 10	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
5	ul. Rynek 8	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
6	ul. Powstańców Wlkp. 21	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
7	ul. Powstańców Wlkp. 28	Z zastrzeżeniami: konieczność wymiany pokrycia dachowego	Z zastrzeżeniami: konieczność wymiany pokrycia dachowego	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji,

				naprawy bieżącej, naprawy głównej
8	ul. Sierakowska 24	Z zastrzeżeniami: budynek wyłączony z użytkowania przewidziany do częściowej przebudowy lub rozbiórki oraz adaptacji (budynek po pożarze)	Z zastrzeżeniami: budynek wyłączony z użytkowania przewidziany do częściowej przebudowy lub rozbiórki oraz adaptacji (budynek po pożarze)	budynek wyłączony z użytkowania przewidziany do częściowej przebudowy lub rozbiórki oraz adaptacji (budynek po pożarze)
9	ul. Sierakowska 44	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
10	ul. Poznańska 38	Z zastrzeżeniami- budynek wyłączony z użytkowania	Z zastrzeżeniem: budynek wyłączony z użytkowania	oczekiwanie na remont kapitalny lub rozbiórkę

Budynki i lokale stanowiące własność gminy Wronki położone na terenach wiejskich

l.p.	adres budynku	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania	wniosek końcowy
1	Biezdrowo 9a	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
2	Biezdrowo 9	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego

				remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
3	Jasionna 28	Z zastrzeżeniami: budynek wymaga kompleksowego remontu	Z zastrzeżeniami: konieczność dokonania remontu połaci dachu oraz naprawa podłóg z likwidacją barier architektonicznych	-budynek lub jego część jest w nieodpowiednim stanie technicznym
4	Lubowo Drugie 6	Z zastrzeżeniami budynek wyłączony z użytkowania przewidziany do przebudowy i adaptacji	Z zastrzeżeniami budynek wyłączony z użytkowania przewidziany do przebudowy i adaptacji	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
5	Nowa Wieś ul. Staromiejska 15	Z zastrzeżeniami: należy uzupełnić spoiny w ceglanym fundamencie budynku, przemurować zwieńczenie komina ponad dachem	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
6	Nowa Wieś ul. Topolowa 12	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: należy wykonać modernizację dot. przewodów wentylacyjnych	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
7	Nowa Wieś ul. Szamotulska 14	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
8	Smolnica 4	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga

				wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
9	Obelzanki 8	Z zastrzeżeniami: konieczny remont podłogi na strychu	Z zastrzeżeniem: należy wyłączyć strych z użytkowania do czasu wykonania remontu	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
10	Szklarnia 2	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
11	Szklarnia 2a	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
12	Rzecin 9	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
13	Chojno Młyn 14	Z zastrzeżeniami: konieczna wymiana pokrycia dachowego	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
14	Nowy Kraków 3/2	Z zastrzeżeniami	Z zastrzeżeniami: konieczna wymiana	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym

			pokrycia dachowego oraz montaż rynien i rur spustowych, konieczność uzupełnienia cegieł w murach	stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
15	Mokrz 2	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: konieczność wymiany podłogi na strychu	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej

Lokale gminy Wronki we wspólnotach mieszkaniowych na terenie miasta

l.p.	adres budynku	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania	wniosek końcowy
1	ul. Klasztorna 5	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja (montaż czujników spękań)	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
2	ul. Chrobrego 2	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
3	ul. Poznańska 8	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej

4	ul. Poznańska 11	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
5	ul. Poznańska 23	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
6	ul. Poznańska 31	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
7	ul. Poznańska 33	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
8	ul. Poznańska 49	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja budynku oficyny (montaż czujników spękań)	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
9	ul. Poznańska 61	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej

10	ul. Poznańska 61a	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
11	ul. Dworcowa 15	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
12	ul. Rynek 1	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
13	ul. Rynek 2	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
14	ul. Rynek 9	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
15	ul. Rynek 20	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej

16	ul. Sierakowska 26	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
17	ul. Sierakowska 25	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: pokrycie dachu nową papą	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
18	ul. Sierakowska 27	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: pokrycie dachu papą	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
19	Os. Słowiańskie 7c	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania naprawy polegającej na uzupełnieniu tynku elewacyjnego
20	ul. Kręta 18	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: pokrycie dachu nową papą	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
21	ul. Kościuszki 17	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
22	ul. Powstańców Wlkp. 21a	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym

				stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
23	ul. Powstańców Wlkp. 30	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga elewacja	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
24	ul. Mickiewicza 31	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
25	ul. Cienista 2a	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej

Lokale gminy Wronki we wspólnotach mieszkaniowych na terenach wiejskich

l.p.	adres budynku	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji.	ustalenia dot. spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania	wniosek końcowy
1	Nowa Wieś ul. Szkolna 4	Z zastrzeżeniami: do uzupełnienia kilka dachówek dachu od strony południowej	Z zastrzeżeniami: konieczność wykonania termoizolacji jednej ściany budynku, opierzeni od strony zachodniej dachu, uzupełnienia części rynien; należy zainstalować piec na ekogroszek	stan budynku- dostateczny; najpilniejszymi potrzebami są: naprawa dachu, brakującego opierzenia, rynien oraz docieplenie jednej ściany posesji; wymiana pieca c.o. lub dociągnięcie do posesji gazu

			(zakupiony gotowy do instalacji)	
2	Nowa Wieś ul. Parkowa 1	Bez zastrzeżeń	Z zastrzeżeniem: remontu wymaga dach	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej
3	Nowa Wieś ul. Szamotulska 13	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	- budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej
4	Kłodzisko 68	Bez zastrzeżeń	Bez zastrzeżeń	budynek, pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu, bieżącej, naprawy głównej

§ 6

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2028 została określona na podstawie analizy posiadanej dokumentacji obiektów, przeglądów budowlanych, oględzin zewnętrznych elementów budynków.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu (%)	Kryteria ocen
1	Dobry	0-15	Stan techniczny nie budzący zastrzeżeń. Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mogą być uwagi o charakterze kosmetycznym.
2	Zadowalający	16-30	Stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku. Elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.

3	Niezadowolający	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagany jest częściowy remont.
4	Awaryjny	>50	Elementy podlegają wymianie, zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest niebezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Budynki i lokale stanowiące własność gminy Wronki na terenie miasta

l.p.	adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1	ul. Kościuszki 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2	ul. Kościuszki 8	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3	ul. Kościuszki 22	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4	ul. Plac Wolności 10	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
5	ul. Rynek 8	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6	ul. Powstańców Wlkp. 21	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
7	ul. Powstańców Wlkp. 28	niezadowolający /zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
8	ul. Sierakowska 24	niezadowolający	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	dobry
9	ul. Sierakowska 44	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10	ul. Poznańska 38	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający

Budynki i lokale stanowiące własność gminy Wronki położone na terenach wiejskich

l.p.	adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1	Biezdrowo 9a	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2	Biezdrowo 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3	Jasionna 28	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4	Lubowo Drugie 6	niezadowolający /zadowolający	Zadowolający/ dobry	dobry	dobry	dobry
5	Nowa Wieś ul. Staromiejska 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6	Nowa Wieś ul. Topolowa 12	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
7	Nowa Wieś ul. Szamotulska 14	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
8	Smolnica 4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
9	Obelzanki 8	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10	Szklarnia 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	Zadowolający	zadowolający
11	Szklarnia 2a	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
12	Rzecin 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

13	Chojno Młyn 14	niezadowolający	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
14	Nowy Kraków 3/2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
15	Mokrz 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

Lokale gminy Wronki we wspólnotach mieszkaniowych na terenie miasta

l.p.	adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1	ul. Klasztorna 5	niezadowolający				
2	ul. Chrobrego 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	ul. Poznańska 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	ul. Poznańska 11	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
5	ul. Poznańska 23	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6	ul. Poznańska 31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	ul. Poznańska 33	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	ul. Poznańska 49	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
9	ul. Poznańska 61	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	ul. Poznańska 61a	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
11	ul. Dworcowa 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
12	ul. Rynek 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
13	ul. Rynek 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
14	ul. Rynek 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
15	ul. Rynek 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	ul. Sierakowska 26	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
17	ul. Sierakowska 25	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	ul. Sierakowska 27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Os. Słowiańskie 7c	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
20	ul. Kręta 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	ul. Kościuszki 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	ul. Powstańców Wlkp. 21a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	ul. Powstańców Wlkp. 30	niezadowolający	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
24	ul. Mickiewicza 31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	ul. Cienista 2a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Lokale gminy Wronki we wspólnotach mieszkaniowych na terenach wiejskich

l.p.	adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1	Nowa Wieś ul. Szkolna 4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2	Nowa Wieś ul. Parkowa 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3	Nowa Wieś ul. Szamotulska 13	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4	Kłodzisko 68	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

ROZDZIAŁ III

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

§ 1

1. Potrzeby modernizacyjne i remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego znacząco przewyższają możliwości finansowe gminy Wronki. Niejednokrotnie uprzednio przejęte przez gminę budynki nie były wyposażone w podstawowe instalacje, w związku z tym nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych. Z tego względu w latach 2024-2028 priorytetem będą naprawy/ remonty i inwestycje wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, przewiduje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Niektóre z robót remontowych, głównie podnoszące standard mieszkań, można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia przy ewentualnej sprzedaży mieszkania.
2. Przy planowaniu remontów i modernizacji będą brane pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez np. art. 62 ustawy Prawo budowlane i zalecenia z ocen stanu technicznego.
3. W odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nieruchomościach należących do wspólnot mieszkaniowych, decyzje co do zakresu rzeczowego oraz terminów wykonania remontów i modernizacji budynków należą do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali we wspólnotach. Przepisy ustawy o własności lokali przewidujące możliwość stosowania podczas głosowań nad podejmowanymi uchwałami dot. np. planów finansowo-gospodarczych zasady „jeden właściciel- jeden głos” znacznie ograniczają wpływ gminy Wronki na podejmowane decyzje, nawet w sytuacji, gdy gmina posiada we wspólnocie większość udziałów. Remonty finansowane są ze środków pieniężnych zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot. Fundusz ten tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Gmina jako właściciel mieszkań w budynkach wspólnot, zobowiązana jest do przekazywania wpłat na konto funduszu remontowego każdej ze wspólnot.

4. Większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich ogólny stan techniczny, wiek i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 2

1. W poprzednich latach działania gminy Wronki skierowane były w kierunku:
- 1) wymiany stolarki drzwiowej i okiennej,
 - 2) naprawy szczelności dachów,
 - 3) remontach pustostanów,
 - 4) dokonywaniu przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej, instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
 - 5) przeglądów urządzeń grzewczo kominowych i wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem,
 - 6) orynnowania dachowego,
 - 7) zmiany sposobu ogrzewania.
2. Zakłada się kontynuację podejmowanych działań biorąc pod uwagę wartości historyczne i zabytkowe, przewidywany okres eksploatacji i wykonywanie robót odpowiednich do stopnia zużycia.
3. Wszystkie prace mające poprawić stan techniczny zasobu realizowane będą stosownie do możliwości finansowych gminy.
4. Środki finansowe w pierwszej kolejności będą przeznaczane na remonty poprawiające stan techniczny zasobu mieszkaniowego (np. instalacji elektrycznej czy kanalizacyjnej, remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej), zagospodarowanie pustostanów, usuwanie awarii oraz wymiany instalacji elektrycznej, sanitarnej. Natomiast remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków będą wykonywane w dalszej kolejności.

Prognozowane koszty remontów i inwestycji dotyczących budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Wronki na lata 2024-2028

l.p.	adres budynku	zakres prac remontowych i modernizacyjnych	szacunkowy koszt brutto (zł)	planowany rok realizacji
1	Nowa Wieś ul. Parkowa 1/8	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w lokalu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych	50.000,00	2024

2	Nowa Wieś ul. Parkowa 1/6	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w lokalu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych	100.000,00	2024/2025
3	Lubowo Drugie 6	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek wielorodzinny	1.000.000,00	2024 - 2026
4	Wronki ul. Sierakowska 25/3	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w lokalu - wymiana stolarki drzwiowej - remont instalacji centralnego ogrzewania	60.000,00	2024
5	Kłodzisko 68/3	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w lokalu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych	100.000,00	2024
6	Wronki ul. Sierakowska 24	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w budynku - remont ścian i sufitów - rozbiórka/odtworzenie części budynku	500.000,00	2024/2028
8	Wronki ul. Sierakowska 27/7	- remont instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznym w lokalu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych	70.000,00	2025/2026
9	Wronki ul. Powstańców Wlkp. 28 (cały budynek)	- remont połaci dachu	150.000,00	2024/2025
10	Biezdrowo 9a	- termomodernizacja budynku wielorodzinnego	400.000,00	2024/2025
11	Jasionna 28	- remont połaci dachowej wraz z orynowaniem	50.000,00	2024/2025

Tabela nr 9

Podsumowanie

szacunkowa kwota przeznaczona na remonty i inwestycje (zł) na lata 2024-2028	2.480.000,00
--	--------------

Tabela nr 10

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. 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

§ 1

1. Racjonalność polityki czynszowej prowadzonej przez gminę Wronki, zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów będą pokrywać koszty utrzymania zasobu oraz koszty jego niezbędnych remontów.

Zestawienie wydatków poniesionych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Wronki w 2022 r.

pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	roczna kwota wydatków na dzień 31.12.2022	roczny koszt utrzymania 1 m ²	średnie koszty utrzymania
			1 m ² / m-c
zarządzanie *	47 232,67	15,30 zł	1,28 zł
bieżąca eksploatacja	187 883,16	26,19 zł	2,18 zł
fundusz remontowy *	65 598,22	21,26 zł	1,78 zł
remonty budynków i lokali mieszkalnych (w tym usługi)	467 689,31	65,19 zł	5,43 zł
ŁĄCZNIE WYDATKI	768 403,36	127,94 zł	10,67 zł
średni koszt utrzymania 1 m ² / m-c	8,93 zł		
*koszty dot. wyłącznie lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność			

Tabela nr 11

2. Wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2023r. do 30 września 2023r. wynosi 5 704,00 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z wyłączeniem miasta Poznań. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w gminie Wronki mogłaby wynosić 14,26 zł/ m².

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla mieszkaniowego zasobu gminy Wronki dla lokali mieszkalnych została ustalona przez Burmistrza w drodze zarządzenia.
4. Stawka czynszu najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
6. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.
7. Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu są:
 - 1) mieszkanie bez łazienki - 10 %
 - 2) mieszkanie bez w.c. - 10 %
 - 3) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 5 %
 - 4) mieszkanie w suterenie - 5 %
 - 5) wspólne użytkowanie w.c. lub łazienki- za każdą wspólność - 5 %

Ponadto najem lokali mieszkalnych położonych na terenach wiejskich jest objęty niższą stawką czynszu o 1,00 zł za m².

8. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na obniżenie stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego o 10% jest zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego, a w szczególności:
 - 1) przeznaczenie budynku do rozbiórki przez uprawniony organ nadzoru budowlanego (czynnik ten stosuje się na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynku),
 - 2) lokal mieszkalny ma znacznie obniżony standard m.in. z uwagi na:
 - a) występowanie stropów pochyłych lub wysokości pomieszczeń odbiegających od normatywnych (w tych przypadkach obniżka stawki dotyczy tylko tej powierzchni lokalu, na której powyższy stan występuje)
 - b) zawilgocenie ścian wewnętrznych, murszejące tynki wewnętrzne,
 - c) słabą konstrukcję ścian i stropów (pękające ściany, sufity) oraz podłóg,
 - d) pojedyncze okna (z wyłączeniem kuchni, łazienki i pomieszczeń gospodarczych)

9. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

10. W chwili obecnej obowiązują stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalone zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Wronki nr 23/NIiPP/2023 z dnia 27 lutego 2023r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2023r. poz. 2770).:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) za lokale mieszkalne na terenie miasta Wronki | 7,00 zł/ m ² |
| 2) za lokale mieszkalne na terenie gminy Wronki | 6,00 zł/ m ² |
| 3) stawka czynszu za najem socjalny lokalu | 3,00 zł/m ² |

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości.

11. Celem polityki czynszowej jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Porównanie stawek czynszu lata 2022-2023

	2022	2023
Wojewódzki wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² pow. użytkowej budynku mieszkalnego (zł/ m ²)	4 450,00	5 704,00
Maksymalna miesięczna stawka czynszu – 3% wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego (zł/ m ²)	11,13	14,26
Maksymalna miesięczna stawka czynszu w gminie Wronki (zł/ m ²)	3,00	7,00
Wskaźnik maksymalnej stawki czynszu za 1 m ² w gminie Wronki w stosunku do wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego	0,81%	1,47%

Tabela nr 12

12. Gmina Wronki, nie częściej niż co 2,5 roku może weryfikować spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lokalu.

13. Prowadzony jest monitoring bieżących należności, polegający na wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

14. Celem zwiększenia skuteczności działań podejmowanych wobec osób zalegających z opłatami korzystającymi z lokali mieszkalnych będą podejmowane następujące działania:

- 1) reakcja po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości
- 2) przekazywanie informacji dot. możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,
- 3) egzekwowanie należności,
- 4) uprzedzenie przed wypowiedzeniem umowy najmu lub wypowiedzenie umowy najmu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów,

5) występowanie o opróżnienie lokalu przed sądem.

- 15.** Najemcy, którzy zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat, mogą zwrócić się do gminy z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, i na tej podstawie może ona być przyznana zachowując zasady określone w odrębnych aktach prawnych.

Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Wronki w latach 2020-2023

rok	wartość naliczonego czynszu	wartość umorzenia	zaległość na dzień 31.12	udział zaległości w naliczeniach rocznych	ilość postępowań sądowych	ilość podpisanych umów o rozłożenie na raty
2019	484 963,54	47 920,86	226 173,88	47%	33	5
2020	532 437,24	27 124,56	211 484,05	40%	31	1
2021	538 574,33	33 635,90	189 445,88	35%	21	0
2022	604 162,35	844,40	205 409,21	34%	10	0
2023 (do dnia 31.10.2023 r.)	597 581,79	4 782,61	223 346,70	37%	17	2

Tabela nr 13

- 16.** Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie co miesiąc na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe dotyczy to również lokali, które były uprzednio objęte umową najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.
- 17.** Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy obejmuje lokale mieszkalne z pomieszczeniami przynależnymi, lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe.
- 18.** Burmistrz przyjmuje wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali, w trybie i na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta i Gminy Wronki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Wnioski są również opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która powołana została uchwałą Rady Miasta i Gminy Wronki. Zaznaczyć należy, że zamierza się zweryfikować ww. uchwał i dokonać ich zmian lub wprowadzić nowe.
- 19.** Zasady i sposób zarządzania lokalami powinny zapewnić:

- 1) ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania,
 - 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - 3) sprawne zarządzanie,
 - 4) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców.
- 20.** Najważniejszym elementem zarządzania jest jasne określenie obowiązków właściciela jak i najemcy.
- 21.** W celu efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym zostaną podjęte działania w kierunku:
- 1) standaryzacji procedur dot. najmu lokali, głównie postępowań windykacyjnych,
 - 2) wykonywanie monitoringu/ kontroli właścicielskiej najmowanych lokali,
 - 3) uczestnictwo w zebraniach wspólnot,
 - 4) zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków,
 - 5) dokonywania niezbędnych przeglądów technicznych budynków,
 - 6) dokonywania napraw budynków, pomieszczeń i urządzeń.
- 22.** Mieszkaniowym zasobem gminy Wronki zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Wronki.
- 23.** Gospodarowanie zasobem gminy Wronki polega w szczególności na:
- a) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości,
 - b) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - c) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - d) utrzymaniu w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - e) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami,
 - f) ubezpieczaniu lokali i budynków,
 - g) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności,
 - h) zapewnieniu obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług, m.in. odbioru nieczystości, dostawie wody i dostawie energii cieplnej do ogrzania mieszkań.
- 24.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy Wronki powinny zapewniać:

- a) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- b) bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji,
- c) ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego oraz higienicznego lokali i budynków,
- e) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków,
- f) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- g) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania budynkami oraz znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi.

- 25.** Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przez Radę Miasta i Gminy Wronki powołana jest Komisja Mieszkaniowa, której zadaniem jest doradztwo oraz opiniowanie w zakresie spraw dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wronki.
- 26.** Budynkami wspólnot z udziałem gminy Wronki zarządza licencjonowany zarządca - Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą we Wronkach. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot gmina przekazuje zarządcom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.
- 27.** Wysokości ww. stawek ustalone zostały na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty. W następnych latach obowiązywania programu stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w ww. zakresie.
- 28.** Burmistrz może upoważnić zarządcę nieruchomości do wykonywania czynności, o których mowa w ust. 23 lit. a-h.

ROZDZIAŁ V

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 1

1. Podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu gminy Wronki. Źródłami finansowania będą:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni przynależnych pomieszczeń,
 - 4) przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami,
 - 5) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy,
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
 - 2) kredyty na remonty i termomodernizację,
 - 3) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - 4) partnerstwo publiczno-prywatne.
- 6) W 2015r. pozyskano środki w wysokości 267 482,50 zł z Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę budynku z 5 lokalami w m. Szklarnia obręb Popowo.

ROZDZIAŁ VI

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, których właścicielem jest gmina Wronki, realizowana jest zgodnie z uchwałą nr XLVI/361/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy Wronki. Zgodnie ze wskazaną uchwałą ze sprzedaży wyłączone są lokale objęte umową najmu socjalnego oraz zakupione przez gminę po dniu 01 stycznia 2005r. Zakłada się weryfikację ww. uchwały i jej zmianę lub wprowadzenie nowej z uwzględnieniem ewentualnej sprzedaży również budynków jednorodzinnych, które oddane są w najem.
2. Na podstawie ww. uchwały Burmistrz może udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców niezalegających z opłatami, posiadających zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na wniosek najemcy lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.
4. Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego przed wytypowaniem do zbycia szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach brane będą pod uwagę następujące czynniki:
 - 1) wielkość zasobu mieszkaniowego,
 - 2) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów i ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 3) uporządkowanie struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,
 - 4) pozyskiwanie środków na cele inwestycyjne w posiadanym zasobie (np. remonty).
6. W latach 2024-2028 gmina Wronki planuje sprzedaż na poziomie do 2 lokali rocznie.
7. Przewiduje się ewentualną sprzedaż budynków mieszkalnych jednorodzinnych wchodzących w skład zasobu, po zmianie uchwały.
8. Wykaz sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

rok	2019	2020	2021	2022	2023*	Razem
ilość lokali	2	0	5	2	2	11
łączny wpływ ze sprzedaży	28435,50 zł	0,00 zł	88225,60 zł	32 200,00 zł	63 039,70 zł	211 900,80 zł
* do dnia 17.11.2023 r.						

Tabela nr 14

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, 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

1. Wydatki związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym to przede wszystkim:
 - 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych- eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,

- 2) zaliczki wpłacane przez gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
 - 4) kredyty i pożyczki,
 - 5) odszkodowania za niezapewnienie przez gminę lokali na warunkach najmu socjalnego lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
 - 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczącego należności z tytułu zaległości czynszowych,
 - 7) zasądzone, lecz nieściągalne należności czynszowe,
 - 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych,
 - 9) koszty rozbiórek budynków.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób wynoszą wg stanu na 31 grudnia 2022 r.

pozycje wydatków	koszty w zł
zarządzanie	47 232,67
bieżąca eksploatacja	187 883,16
fundusz remontowy- wspólnoty mieszkaniowe	65 598,22
remonty budynków i lokali mieszkalnych (w tym usługi)	467 689,31
łącznie	768 403,36

Tabela nr 15

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wronki i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela

Prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu w latach 2024-2028

Pozycje wydatków	2022 (rok bazowy- rzeczywiste)	2024	2025	2026	2027	2028
------------------	--------------------------------------	------	------	------	------	------

	koszty) w zł					
koszty bieżącej eksploatacji*	187 883,16	189 761,99	191 659,61	193 576,21	195 511,97	197 467,09
koszty remontów budynków i lokali (w tym usługi)	467 689,31	481 719,99	496 171,59	511 056,74	526 388,44	542 180,09
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tym fundusz remontowy)	112 830,89	113 959,20	115 098,79	116 249,78	117 412,28	118 586,40
wydatki inwestycyjne	0,00	460 000,00	460 000,00	460 000,00	0,0	0,00
razem	768 403,36	1 245 441,18	1 262 929,99	1 280 882,73	839 312,69	858 233,58
* koszty bieżącej eksploatacji obejmują: utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych ** w kolejnych latach przyjęto średnio 1% wzrost kosztów przy uwzględnieniu zmniejszenia się zasobu na skutek sprzedaży, z wyjątkiem kosztów ponoszonych na remonty, gdzie przewidziano 3% wzrost, natomiast wydatki inwestycyjne są kosztami prognozowanymi w kolejnych latach.						

ROZDZIAŁ VIII

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

1. Najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje lokal zamienny, jeśli:
 - 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia niezbędnych napraw, remontów lub modernizacji,
 - 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku do rozbiórki,
 - 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu.
2. Po zakończeniu remontu, napraw lub modernizacji lub po ustaniu zagrożenia gmina ma obowiązek udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego wyremontowany lokal.
3. Istnieje również możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego po wcześniejszym złożeniu wniosku jak również:

- 1) ze względu na uzasadnioną sytuację materialną najemcy bądź byłego najemcy, jak również występującym na koncie finansowym lokalu zadłużeniem,
 - 2) zadłużonego lokalu, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie,
 - 3) ze względu na stan zdrowia (zamiana na lokal np. na niższej kondygnacji)
 - 4) w celu poprawy warunków rodzin wielodzietnych, zamieszkujących w warunkach przegęszczenia poniżej 5m² pow. mieszkaniowej na osobę.
4. Szczegółowe warunki dokonania zamiany określone są w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którą należy zweryfikować i dokonać ewentualnych zmian lub wprowadzić nową.
5. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć działania zmierzające do:
- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dążenie do założonych standardów,
 - 2) stałego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności ich zbycia,
 - 3) sprzedaży mieszkań znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 4) sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki lub generalnego remontu (po wykwaterowaniu najemców),
 - 5) intensyfikacji zamiany lokali i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodzin (zamiana dużych lokali na mniejsze o niższych kosztach utrzymania),
 - 6) stopniowe likwidowanie tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, np. w.c., łazienki, kuchni, przedpokoju),
 - 7) windykacji zaległości czynszowych,
 - 8) weryfikacji sposobu użytkowania lokali:
 - ustalenie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - monitorowanie faktycznego zamieszkiwania lokalu przez najemców, którzy mają zawartą umowę najmu,
 - ustalenie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

- 9) stymulowanie/wspieranie aktywności (np. poprzez wyrażanie zgody na przeprowadzenie remontu) najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.
6. W latach 2024-2028 przewiduje się podwyżkę czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Wronki, co ma na celu racjonalne zwiększenie wpływów, które powinny przyczynić się do gromadzenia środków na remonty. Dodatkowo planuje się zmianę uchwały dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu dookreślenia szczegółów warunków najmu lokali bądź zamiany. Wprowadzenie zmian pozwoli na uszczegółowienie kryteriów, którymi należy się kierować przy opiniowaniu wniosków, co przełoży się na większą przejrzystość oceny i kwalifikacji wniosków.
7. W latach 2024-2028 jak wspomniano wyżej planuje się weryfikację i dokonanie zmian lub wprowadzenie nowych zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy Wronki z uwzględnieniem ewentualnej sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych na rzecz głównego najemcy.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Wronki jest realizacją obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr LVI/452/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 27 września 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy obejmował lata 2019-2023, w związku z powyższym wymagane jest opracowanie i uchwalenie programu na kolejny pięcioletni okres. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wronki na lata 2024-2028 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Wronki, która ma zmierzać do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym.

Podane w dokumencie prognozy dot. nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszonym stanie, kosztów potrzeb remontowych oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

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