

III. REALIZACJA POLITYK, PROGRAMÓW I STRATEGII

11. WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAKONIEWICE NA LATA 2017 – 2021

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice został opracowany na lata 2017 - 2021 i przyjęty Uchwałą Nr XXII/146/2016 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 8 listopada 2016 r. Zadania własne gminy Rakoniewice obejmujące zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarki nieruchomościami - administrowanie i zarządzanie zasobem lokalowym, wykonuje spółka pod firmą Zakład Usług Komunalnych w Rakoniewicach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Rakoniewicach, Osiedle Drzymały 25.

Niniejsza informacja opisuje stan mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice na dzień 31 grudnia 2020 r.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. gmina Rakoniewice dysponowała osiemdziesięcioma dwoma (82) lokalami mieszkalnymi – pięćdziesiąt cztery (54) lokale w mieście i dwadzieścia osiem (28) lokali na terenach wiejskich; trzema (3) lokalami niemieszkalnymi – dwa (2) lokale w mieście – zegarmistrz i kwiaciarnia, jeden (1) lokal na wsi – przychodnia lekarza rodzinnego. Lokale te znajdowały się w czterdziestu trzech (43) budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy Rakoniewice.

Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wykorzystywanych i przeznaczonych na cele mieszkalne wynosiła 4 041,68 m², na cele niemieszkalne 177,50 m². Dziewięć (9) lokali stanowiło pustostany – osiem (8) lokali mieszkalnych, jeden (1) niemieszkalny – poddasze do adaptacji Elżbieciny 34b.

Względem dwóch (2) lokali wykonano skutecznie wypowiedzenie umów najmu - ul. Grodziska 36 Rakoniewice oraz Plac Powstańców Wlkp. 4 Rakoniewice.

W 2020 r. umniejszono zasób poprzez sprzedaż

- lokalu mieszkalnego ul. Grodziska 10 Rakoniewice,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego Blinek 21,
- dwóch (2) lokali mieszkalnych w budynku Tarnowa 4.

W 2020 r. zawarto jedną (1) umowę najmu lokalu socjalnego ul. Poczтовая 28 Rakoniewice (kontynuacja umowy) oraz przedłużono dwie (2) umowy na lokale niemieszkalne -

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

ul. Wolsztyńska 27 Rostarzewo (przychodnia lekarza rodzinnego) i ul. Pocztowa 1 Rakoniewice (kwiaciarnia).

Szczegółowy wykaz lokali

Adres	Liczba lokali w budynku	Uwagi
lokale stanowiące własność gminy Rakoniewice		
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 4 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	7	
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 6 lokal zajęty przez najemcę pustostan	6	b.gosp.
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 9 lokal zajęty przez najemcę	3	
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 11 lokal zajęty przez najemcę	4	
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 13 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	5	
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 35 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal socjalny zajęty przez najemcę	4	b.gosp.
Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 40 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	2	
Rakoniewice ul. Pocztowa 7 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	4	b.gosp.
Rakoniewice ul. Pocztowa 28 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal socjalny zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę pustostan lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal niemieszkalny zegarmistrz	8	b.gosp.
Rakoniewice ul. Wolsztyńska 10 lokal socjalny zajęty przez najemcę lokal socjalny zajęty przez najemcę pustostan	3	b.gosp.
Rakoniewice ul. Wolsztyńska 22 lokal zajęty przez najemcę	3	b.gosp.

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

Rakoniewice ul. Krystyny 34 lokal zajęty przez najemcę	4	
Rakoniewice ul. Krystyny 49 a lokal zajęty przez najemcę	9	
Rakoniewice ul. Grodziska 29 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę pustostan	6	b.gosp.
Rakoniewice ul. Grodziska 30 lokal zajęty przez najemcę	1	b.gosp.
Rakoniewice ul. Grodziska 33 lokal zajęty przez najemcę	4	b.gosp.
Rakoniewice ul. Grodziska 35 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	5	b.gosp.
Rakoniewice Grodziska 36 lokal zajęty przez najemcę pustostan	6	
Rakoniewice ul. Garbary 8 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	przedszkole	
Rakoniewice ul. Nowotomyska 2 pustostan	8	
lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
Rakoniewice ul. Nowotomyska 1 lokal zajęty przez najemcę	szkoła	
Rakoniewice ul. Poczтовая 1 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	4 lokal niemieszkalny (sklep) 64,5 m ²	
Rakoniewice ul. Krystyny 57 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	5	
Rakoniewice Stadion 1 lokal zajęty przez najemcę	stadion 2	
pustostan		
Rostarzewo Plac Powst. Wlkp. 11 lokal zajęty przez najemcę lokal zajęty przez najemcę	3	b.gosp.
Rostarzewo ul. Wolsztyńska 27 lokal zajęty przez najemcę	2 lokal niemieszkalny medyczny 90,5 m ²	
Stodolsko 11A	1	b.gosp.

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

budynek zajęty przez najemcę		
Głodno 42	1	
budynek zajęty przez najemcę		
Głodno 64a	1	
budynek zajęty przez najemcę		
Tarnowa 4	7	b.gosp.
lokal zajęty przez najemcę		
lokal zajęty przez najemcę		
Jabłonna ul. Kościelna 8	4	b.gosp.
lokal zajęty przez najemcę		
Jabłonna ul. Polna 8	1	b.gosp.
budynek zajęty przez najemcę		
Jabłonna ul. Kościelna 19	sala wiejska 2	
lokal zajęty przez najemcę		
pustostan		
Komorówko 36	2	
lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
Gnin 1	3	
lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
Gola 12	2	
lokal zajęty przez najemcę		b.gosp.
Blinek 11	budynek byłej szkoły wykorzystywany jako sala wiejska 2	
lokal zajęty przez najemcę		
lokal zajęty przez najemcę		
Goździn 36	2	
lokal socjalny zajęty przez najemcę		
lokal socjalny zajęty przez najemcę		
Elżbieciny 34	sala wiejska 1	
lokal zajęty przez najemcę		
Cegielsko	5 (2 gminne)	
lokal socjalny zajęty przez najemcę		
lokal socjalny zajęty przez najemcę		
Kuźnica Zbąska 46	1	
budynek zajęty przez najemcę		b. gosp.
Rostarzewo ul. Dworcowa 3	dworzec PKP 2	budynek ekspedycji, WC
lokal zajęty przez najemcę		
lokal zajęty przez najemcę		
Elżbieciny 34 b	2	
pustostan		
pustostan		poddasze do wykończenia

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

UTRZYMANIE ZASOBU

Na remonty mieszkaniowego zasobu gminy w 2020 r. a także zakupy materiałów i wyposażenia lokali wydatkowano z budżetu gminy Rakoniewice 72 327,69 zł.

Środki te przeznaczone były w szczególności na:

przedmiot robót	wartość w zł
wykonanie prac blacharsko-dekarskich, naprawy pokrycia dachowego oraz renowację i konserwację rynien i rur spustowych na budynku mieszkalnym stanowiącym współwłasność gminy Rakoniewice Plac Powstańców Wielkopolskich 11 Rostarzewo	5 412,00
naprawę pieca gazowego w mieszkaniu komunalnym Rakoniewice ul. Nowotomska 2	1 205,40
wymianę rynien, rur spustowych oraz renowację haków podrynnowych na budynku mieszkalnym stanowiącym współwłasność gminy Rakoniewice Tarnowa 4	1 611,30
naprawę i konserwację pokrycia dachowego oraz naprawę kominów na budynku mieszkalnym ul. Poczтова 28 Rakoniewice	6 863,40
remont elewacji na budynku komunalnym ul. Grodziska 30 Rakoniewice	15 000
naprawę kotła gazowego w mieszkaniu komunalnym ul. Krystyny 57 Rakoniewice	650,00
wymianę zamka do drzwi w mieszkaniu komunalnym ul. Wolsztyńska 10 Rakoniewice	100,09
naprawę pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym stanowiącym współwłasność gminy ul. Grodziska 29 Rakoniewice	26 000,00
wymianę okien i parapetów w budynku komunalnym ul. Dworcowa 3 Rostarzewo	3 249,99
naprawa balustrady/poręczy przy schodach ul. Nowotomska 1 Rakoniewice	800,00
wymianę drzwi zewnętrznych ul. Dworcowa 3 Rostarzewo	4 860,00
demontaż i montaż nowego kotła gazowego w mieszkaniu komunalnym – Stadion 1 Rakoniewice	5 193,11
zakup maszynki gazowej do mieszkania socjalnego ul. Poczтова 28 Rakoniewice	1 382,40

Kwotę 69 996,00 zł stanowiły koszty administrowania i zarządzania zasobem lokalowym.

Z dniem 1 stycznia 2020 r. znowelizowana została ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

Po nowelizacji przepis ten stanowi, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy o własności lokali). Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, wspólnoty te, według nowych przepisów są klasyfikowane jako tzw. duże i podlegają pod przepisy ustawy o własności lokali. Dużymi wspólnotami zarządza i reprezentuje wybrany przez właścicieli lokali zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. gmina Rakoniewice była członkiem piętnastu (15) dużych wspólnot mieszkaniowych. Względem siedmiu (7) udało się skutecznie powołać ich zarządy. Cztery (4) wspólnoty rozpoczęły funkcjonowanie, pozostałe są w trakcie tworzenia.

Na fundusze remontowe budynków, koszty eksploatacyjne, koszty zarządu oraz na koszty związane z zarządzaniem wspólnotą przez licencjonowanych zarządców a także przez właścicieli lokali (Wspólnoty Mieszkaniowe: Plac Powstańców Wlkp. 4 Rakoniewice, Plac Powstańców Wlkp. 6 Rakoniewice, Krystyny 34 Rakoniewice, Krystyny 49 Rakoniewice) wydatkowano łącznie 2 503,56 zł.

STAWKI CZYNSZU

Stawki obowiązujące we Wspólnotach Mieszkaniowych ustalone stosownymi uchwałami wynosiły odpowiednio:

- w dwóch (2) wspólnotach gdzie zarząd prowadzony był przez licencjonowanego zarządcę koszty eksploatacyjne wynosiły 1,00 zł/m², koszty zarządu 1,50 zł/m², fundusz remontowy 0,50 zł/m²,
- w jednej (1) wspólnocie, w której zarząd sprawował współwłaściciel koszty eksploatacyjne wynosiły 2,00 zł/m², koszty zarządzania: 0,50 zł/m²,
- w jednej (1) wspólnocie, w której zarząd sprawował współwłaściciel koszty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy wynosił 60,00 zł/msc za lokal.

Kwestia wspólnot mieszkaniowych jest w trakcie reorganizacji.

Utrzymanie budynków komunalnych obejmowała również wszelkiego rodzaju przeglądy instalacji czy usługi kominiarskie. Koszty z tego tytułu wyniosły 4 631,00 zł.

Na zakup energii w budynkach zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych w Rakoniewicach (pomieszczenia wspólnego użytku w szczególności klatki schodowe,

RAPORT O STANIE GMINY RAKONIEWICE ZA ROK 2020

piwnice) wydatkowano 6 259,73 zł, z tego 2 046,42 zł pozyskano w wyniku obciążania właścicieli lokali stanowiących własności prywatne.

Stawki najmu określone zostały Zarządzeniem Nr 104/2019 Burmistrza Rakoniewic z dnia 26 września 2019 r. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 5,00 zł i obniżana jest z uwzględnieniem następujących czynników

- lokal bez centralnego ogrzewania - 10%
- lokal bez łazienki - 10%
- lokal bez gazu przewodowego - 10%
- lokal bez WC - 10%
- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- lokal na terenie wiejskim - 10%
- lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - 5%.

Maksymalna suma czynników wpływających na obniżenie stawki bazowej czynszu wynosi do 50%.

Dodatkowo ustalono stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali tj. piwnicy, pomieszczenia gospodarczego, garażu, innych w kwotach 2,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej garażu i pomieszczenia gospodarczo-garażowego oraz 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej pozostałych pomieszczeń przynależnych.