



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 lipca 2025 r.

Poz. 5455

UCHWAŁA NR XVII/119/2025 RADY MIEJSKIEJ W SIERAKOWIE

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków na lata 2025 - 2029

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Miejska w Sierakowie uchwala, co następuje :

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.).

2. W celu realizacji zadań mieszkaniowego zasobu gminy uchwala się pięcioletni program gospodarowania na lata 2025 - 2029, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Sieraków.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVII/224/2001 Rady Miejskiej w Sierakowie z dnia 26 października 2001 r. w sprawie zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sierakowie
(-) Szymon Żak

Załącznik do uchwały Nr XVII/119/2025
Rady Miejskiej w Sierakowie
z dnia 25 czerwca 2025 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NA LATA 2025 – 2029**

Wprowadzenie

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków uchwalony przez Radę Miejską w Sierakowie, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 725 ze zm.) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Opracowywanie długookresowej strategii w zakresie rozwoju i utrzymania publicznych zasobów mieszkaniowych powinno stać się priorytetowym działaniem administracji samorządowej. Zadaniem gminy jest podejmowanie działań na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej jej społeczności a nie doprowadzanie do jej pogarszania. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.
2. Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - 3) analizę potrzeb mieszkaniowych oraz planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Sieraków według stanu na dzień 07.01.2025r.

Definicje

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków na lata 2025-2029,
- 2) gminie - należy przez to rozumieć gminę Sieraków,
- 3) burmistrzu lub organie wykonawczym - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Sieraków,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.)
- 5) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1655 ze zm.)

Rozdział 1.

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

1. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 12.951,06 m² z czego:
 - w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy - 5.785,60 m²,
 - w budynkach do dyspozycji gminy - 404,83 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy - 6.760,63 m².
2. Łączna liczba wszystkich lokali mieszkalnych wynosi 219:
 - w 27 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy jest 104,
 - w 31 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy jest 105,
 - w 1 budynku do dyspozycji gminy jest 10.
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Lata	Wielkość zasobu
2025	214
2026	214
2027	214
2028	214
2029	214

Założenia do prognozy:

1) w roku 2025 przewiduje się sprzedaż budynku mieszkalnego o powierzchni 191,83 m² pod adresem ul. Chrobrego 33, w którym są 3 lokale mieszkalne oraz 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 51,20 m² znajdujące się w budynku wspólnoty mieszkaniowej Kaczlin 67. Decyzje jakie zostały nałożone przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego były przesłanką do kalkulacji finansowej i podjęcia decyzji o sprzedaży w/w budynku oraz mieszkań. Koszt remontu w stosunku do stanu technicznego budynków jest ekonomicznie nieopłacalny a zaistniała dysproporcja między skalą potrzeb remontowych w innych budynkach, a wydatkami na remont w/w nie znajdowałaby racjonalnego uzasadnienia. Obecnie budynek pod adresem ul. Chrobrego 33 w części, która nie jest już zamieszkiwana, został zabezpieczony przed wejściem osób trzecich. Z pozostałej

części jedna rodzina czeka na przydział innego lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

2) w latach 2026-2029 nie przewiduje się zakupu oraz budowy nowych mieszkań. Dostępne środki finansowe, planuje się wykorzystać na gruntowną renowację i kompleksową modernizację 2 budynków mieszkalnych oraz pomieszczeń do nich przynależnych na ul. Poznańskiej 19 oraz ul. Poznańskiej 42 przy pomocy pozyskania środków zewnętrznych. W tych przypadkach, założono również zwiększenie powierzchni mieszkaniowej, kosztem zmniejszenia części wspólnej dotyczącej strychu.

4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do gminy Sieraków w większości wykazują duże zużycie techniczne. Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczanych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację w minionych latach, zasób lokalowy charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia. Należy zauważyć, że zasób lokalowy gminy wymaga przeprowadzenia znacznych renowacji, w tym dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich. Z uwagi na duży problem z zagrzybieniem gminnych lokali, należy również wykonać remonty w zakresie likwidacji tego zjawiska. Problem stanowią też wewnętrzne instalacje elektryczne, które ze względu na długoletnią eksploatację powinny zostać wymienione. Znaczna część budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy Sieraków jest wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a tym samym objęte są one nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jak wynika z szacunków, koszt remontów takich budynków jest wyższy o około 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy w pierwszej kolejności należy poprawić stan techniczny w tych przypadkach, w których brak działań grozi dekapitalizacją.

Lokale z zasobu lokalowego gminy Sieraków, będące w budynkach wspólnot mieszkaniowych widniejących w rejestrze zabytków:

Lp.	Adres nieruchomości
1.	ul. 8 Stycznia 1
2.	ul. 8 Stycznia 3
3.	ul. 8 Stycznia 8
4.	ul. Bohaterów 6
5.	ul. Chrobrego 38
6.	ul. Dworcowa 25
7.	ul. Pl. Powstańców 2
8.	ul. Pl. Powstańców 13
9.	ul. Pl. Powstańców 17
10.	ul. Pl. Powstańców 24
11.	ul. Poznańska 2
12.	ul. Wroniecka 27
13.	ul. Wroniecka 34
14.	ul. Zamkowa 7
15.	Grobna 20

Budynki z zasobu lokalowego gminy Sieraków, widniejące w rejestrze zabytków:

Lp.	Adres nieruchomości
1.	ul. 8 Stycznia 13
2.	ul. 8 Stycznia 17
3.	ul. 8 Stycznia 32
4.	ul. 8 Stycznia 36
5.	ul. Chrobrego 7
6.	ul. Chrobrego 11
7.	ul. Chrobrego 33
8.	ul. Polna 6
9.	ul. Poznańska 19
10.	ul. Poznańska 42
11.	ul. Wroniecka 3
12.	ul. Zamkowa 10
13.	ul. Zamkowa 11
14.	Izdebno 15
15.	Kaczlin 9

5. Obecnie 2 lokale mieszkalne są wyłączone z możliwości zawarcia umowy najmu z uwagi na zły stan techniczny, to jest pod adresem:

- ul. Poznańska 42/3
- ul. Poznańska 42/2

6. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

Oznaczenie budynku	Stan techniczny budynków będących w 100% własnością gminy Sieraków				
	2025	2026	2027	2028	2029
ul. 8 Stycznia 12	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. 8 Stycznia 13	zły	zły	dobry	b. dobry	b. dobry
ul. 8 Stycznia 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. 8 Stycznia 32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Bucharzewo 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Bucharzewo 18	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
Bucharzewo 67	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
Bucharzewo 77	zły	zły	zły	poprawny	poprawny
ul. Chrobrego 7	zły	zły	dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Chrobrego 33	zły	zły	zły	zły	zły
ul. Chrobrego 11	zły	zły	dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Dworcowa 1	zły	zły	dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Dworcowa 41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Izdebno 15	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
Kaczlin 9	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Kaczlin 67	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Polna 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Polna 3 a	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Polna 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

ul. Poznańska 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Poznańska 42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Poznańska 51A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Przedszkolna 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Tuchola 2	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Wroniecka 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Winnica 10	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Zamkowa 10	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Zamkowa 11	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny

Oznaczenie budynku	Stan techniczny budynków z udziałem gminy Sieraków				
	2025	2026	2027	2028	2029
ul. 8 Stycznia 1	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. 8 Stycznia 3	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. 8 Stycznia 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. 8 Stycznia 12a	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. 8 Stycznia 17 A	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
ul. 8 Stycznia 36	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. 8 Stycznia 37 i 37 A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Chrobrego 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Chrobrego 24	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Chrobrego 38	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Dworcowa 25 i 25a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Grobia 7	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
Grobia 20	zły	zły	dobry	dobry	dobry
ul. Pl. Powstańców 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Pl. Powstańców 13	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Pl. Powstańców 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Pl. Powstańców 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Poznańska 2	zły	zły	zły	zły	zły
ul. Poznańska 18	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Poznańska 16/17	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Poznańska 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Poznańska 62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Poznańska 51	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Przedszkolna 11	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Słoneczna 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Wroniecka 27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Wroniecka 34	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
ul. Zamkowa 7	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny
ul. Bohaterów 6	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny	poprawny

Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sieraków w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące oraz modernizację w celu zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkiwania. Przy planowaniu remontów i modernizacji uwzględniane będą wyniki okresowych przeglądów budynków. Nie planuje się w tym czasie remontów kapitalnych wymagających zamian lokali.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planów remontowych i modernizacji lokali będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych gminy Sieraków ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikających z analizy potrzeb :

- 1) przeglądy obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
- 2) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- 3) ocieplenie, izolacja,
- 4) wentylacja,
- 5) wymiana pokryć dachowych,
- 6) orynnowanie dachowe,
- 7) przebudowa kominów,
- 8) wymiana stolarki drzwiowej, okiennej,
- 9) wymiana elektryki.

3. Kolejność i zakres robót remontowych i modernizacyjnych gminnych zasobów mieszkaniowych znajdujących się w zarządzie Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego Spółka z o. o. w Sierakowie ustala komisja remontowa, której zasady funkcjonowania wynikają z zawartej umowy o świadczenie usług z Wielobranżowym Przedsiębiorstwem Komunalnym w Sierakowie. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków, a jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa gdzie może dochodzić do zagrożenie życia.

4. W latach 2025 – 2029 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, ustalonego w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków i potrzeby zgłaszane przez lokatorów, przy uwzględnieniu możliwości finansowych.

5. Będą podejmowane działania zmierzające do eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów przez niezwłoczne usuwanie awarii i dokonywanie niezbędnych w tym zakresie napraw, zabezpieczeniu i modernizacji wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem. Umożliwienie najemcy korzystania w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu, traktuje się nadrzędnie nad priorytetami i zasadami wskazanymi w pkt. 2 i 3.

6. Wykaz remontów i modernizacji w budynkach będących w 100% własnością gminy Sieraków:

Lp.	Lokalizacja	Zakres remontu wynikający z przeglądów budowlanych
1.	ul. 8 Stycznia 12	- Pilna naprawa elewacji i gzymsów w tym skucie luźnych fragmenty tynku oraz okładzin. - Remont rampy, schodów oraz podjazdów. - Gniazdko (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym).

		- Wymiana instalacji aluminiowej na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów.
2.	ul. 8 Stycznia 13 PILNE – DECYZJA NADZORU BUDOWLANEGO	Należy przeprowadzić remont kapitalny budynku obejmujący: - elewacje i okładziny - gzymsy (naprawa spękań) - balustrady (renowacja) - rampy, podjazdy i schody (renowacja) - stolarka okienna (wymiana okien) - drzwi zewnętrzne (prace konserwacyjne) - pokrycie dachowe (wymiana) - obróbki blacharskie (renowacja) - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalację aluminiową (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
3.	ul. 8 Stycznia 17	- Elewacje i okładziny (dokończyć prace). - Zadaszenie (prace konserwacyjne). - Rampy, podjazdy i schody (prace naprawcze warstw wykończeniowych). - Kominy (wykonanie wzmocnień) - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
4.	ul. 8 Stycznia 32	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacja i okładziny (prace remontowe- złuszczenie się tynku) - drzwi zewnętrzne (renowacja) - powłoki malarskie, okładziny wewnątrz (prace remontowe) - pokrycie dachowe (usunięcie i wymiana luźnych elementów) - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
5.	ul. Chrobrego 7 PILNE – DECYZJA NADZORU BUDOWLANEGO	Należy przeprowadzić remont kapitalny budynku obejmujący: - mur (wymiana uszkodzonych elementów drewnianych),

		- elewacja części muru konstrukcyjnego / pruskiego (naprawa), - drzwi (renowacja), - powłoki malarskie wewnątrz budynku i okładziny (remont), - konstrukcja dachu (remont), - pokrycie dachowe (remont), - kominy (remont), - obróbki blacharskie (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - mieszkanie numer 5 (gniazdka do umocowania).
6.	ul. Chrobrego 11	- Elewacja (pilna naprawa). - Ściany nośne (montaż szczelinomierzy). - Elewacja (pilna naprawa). - Gzymsy (pilna naprawa). - Stolarka okienna (renowacja). - Powłoki malarskie wewnątrz budynku i okładziny (remont). - Rury wywiewne (poprawa umocowań i odsunięcie od komina). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów) - Mieszkanie nr 3 oraz nr 4 (wymiana instalacji)
7.	ul. Chrobrego 33	Nie dotyczy. Budynek nie jest zdalny do dalszego użytkowania. Planowana sprzedaż.
8.	ul. Dworcowa 1 PILNE – DECYZJA NADZORU BUDOWLANEGO	- Bezwzględne wygrozdzenie część budynku. - Pilne wykonanie ekspertyzy w tym ścian nośnych. - Elewacja i okładziny (renowacja). - Balustrady (renowacja). - Rampa i podjazdy (zabezpieczenie, remont generalny). - Stolarka okienna (wymiana). - Drzwi (prace konserwacyjne). - Powłoki malarskie, okładziny wewnętrzne (prace remontowe). - Posadzki oraz podłogi (wyłączenie część z

		użytkowania). - Konstrukcja dachu (wyłączyć część z użytkowania). - Obróbki blacharskie (prace renowacyjne) - Rynny i rury spustowe (wyłączenie części z użytkowania). - Rury wywiewne (wyprowadzenie pionów) - Kocioł (przegląd oraz weryfikacja sposobu ogrzewania). - Rynny (naprawa oraz wymiana). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów). - Mieszkanie nr 1 (wymiana instalacji).
9.	ul. Dworcowa 41	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacja i okładziny (czyszczenie oraz impregnacja), - obróbki blacharskie (wykonanie prac remontowych, wymiana uszkodzonych elementów), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
10.	ul. Polna 3A	- Ściany nośne i konstrukcja (wzmocnienie ścian i fundamentów, prace remontowe). - Elewacja i okładziny (prace remontowe). - Kominy (prace remontowe). - Rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach), - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów). - Mieszkanie numer 5 (wymiana obwodów gniazd).
11.	ul. Polna 3	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i okładziny (prace renowacyjne), - stolarka okienna (wymienić stolarkę), - powłoki malarskie i okładziny (renowacja), - sufity (renowacja),

		- rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymienić na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - układy pomiarowe (przenieść).
12.	ul. Polna 6	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacja i okładziny (miejscowe naprawy), - powłoki malarskie i okładziny (prace remontowe), - kominy (prace remontowe), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
13.	ul. Poznańska 19	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - zadaszenie altany (renowacja), - stolarka okienna (renowacja, wymiana), - powłoki malarskie wewnątrz przegród (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymienić na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
14.	ul. Poznańska 42	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i okładziny (renowacja, rozważyć termomodernizację) - stolarka okienna (renowacja, wymiana) - ściany działowe (remont) - powłoki malarskie wewnątrz przegród (renowacja) - pokrycie dachowe (uzupełnienie brakujących elementów) - rynny, rury spustowe (renowacja) - rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach) - rynny (prace renowacyjne) - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na

		instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów)
15.	ul. Poznańska 51A	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i okładziny (naprawy miejscowe), - rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
16.	ul. Winnica 10	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - ściany nośne, konstrukcja (prace remontowe), - elewacje i okładziny (prace naprawcze), - zadaszenie (wymiana), - rampy, podjazdy i schody (prace renowacyjne), - drzwi zewnętrzne (konserwacja), - powłoki marskie i okładziny (renowacja), - sufit (renowacja), - konstrukcja dachu (prace remontowe), - pokrycie dachowe (prace remontowe), - kominy (prace remontowe), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - mieszkanie nr 2 (wymiana obwodu).
17.	ul. Wroniecka 3	Kapitałny remont budynku: - elewacje i okładziny (remont), - zadaszenie (renowacja), - powłoki malarskie, okładziny (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - instalacja piorunochronna na budynku (wykonanie nowej).
18.	ul. Zamkowa 10	- Dach (remont). - Rampy, podjazdy i schody (renowacja). - Drzwi zewnętrzne (konserwacja). - Ściany działowe (remont).

		- Powłoki malarskie, okładziny (renowacja). - Obróbki blacharskie (konserwacja). - Pokrycie dachowe (wymiana). - Rynny, rury (prace konserwacyjne). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
19.	ul. Zamkowa 11	- Dach i zadaszenie przedsionka (remont). - Elewacje i okładziny (remont). - Zadaszenie (remont). - Balustrady (remont). - Rampy, podjazdy i schody (remont). - Drzwi zewnętrzne (konserwacja). - Ściany działowe (remont). - Powłoki malarskie, okładziny (renowacja). - Schody wewnątrz (renowacja). - Pokrycie dachowe (wymiana – utylizacja azbestu). - Obróbki blacharskie (renowacja). - Rynny, rury spustowe (remont). - Instalacja zimnej wody (uszczelnienie przejścia przez przegrody budynku). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
20.	Bucharzewo 67	Kapitałny remont budynku: - dach (remont), - ściany nośne, konstrukcja (remont), - elewacja i okładziny (remont), - stolarka okienna (renowacja, wymiana), - drzwi zewnętrzne (renowacja lub wymiana) - konstrukcja dachu (remont), - pokrycie dachowe (wymiana), - obróbki blacharskie (wymiana), - rynny, rury spustowe (wymiana), - rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów),

		- mieszkanie numer 2 (wymiana instalacji) , - instalacja piorunochronna (wymiana).
21.	Izdebno 15	- Dach (remont). - Balkony, loggie (uzupełnienie brakujących elementów oraz wymiana el. w złym stanie). - Rampy, podjazdy i schody (wymiana). - Pokrycie dachowe (wymiana). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
22.	Tuchola 2	- Dach (remont, wymiana pokrycia). - Elewacje i okładziny (czyszczenie, prace naprawcze i impregnacja). - Kominy (remont). - Rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
23.	Bucharzewo 17	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - instalację piorunochronną (wymiana).
24.	Bucharzewo 18	- Ocieplanie budynku (dokończyć). - Elewacja (dokończyć tynkowanie). - Rampy i podjazd, schody zewnętrzne (remont). - Drzwi zewnętrzne (renowacja lub wymiana). - Pokrycie dachowe (wymiana). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
25.	Kaczlin 9	- Gniazdka (wykonać zerowanie lub

		istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
26.	Bucharzewo 77	- Elewacja i ściany zewnętrzne (remont). - Przegrody wewnętrzne (remont). - Sufity (remont). - Konstrukcja dachu i pokrycie (remont). - Kominy (remont). - Obróbki blacharskie (remont). - Rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach).

Wykaz remontów i modernizacji w budynkach z udziałem gminy Sieraków:

Lp.	Lokalizacja	Zakres remontu wynikający z przeglądów budowlanych
1.	ul. 8 Stycznia 1	- Elewacja i okładziny (prace naprawcze). - Gzymsy (remont). - Rampy, podjazdy, schody (remont). - Ściany działowe wewnętrzne (prace naprawcze). - Powłoki malarskie, okładziny (remont). - Obróbki blacharskie (konserwacja). - Rynny, rury spustowe (uszczelnienie). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów). - Gniazdko (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym).
2.	ul. 8 Stycznia 3	- Elewacja (prace naprawcze). - Okładziny (remont). - Rampy, podjazdy oraz schody (renowacja). - Drzwi zewnętrzne (konserwacja). - Pokrycie dachowe (czyszczenie). - Gniazdko (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
3.	ul. 8 Stycznia 8	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i wykładziny (remont), - balustrady (remont), - rampy, podjazdy, schody (renowacja), - drzwi zewnętrzne (konserwacja),

		- powłoki marskie i okładziny (renowacja), - pokrycie dachowe (wymiana i utylizacja azbestu), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
4.	ul. 8 Stycznia 12A	- Elewacja i okładziny (pilna naprawa). - Zadaszenie (renowacja). - Gzymsy (prace naprawcze). - Drabiny na dach (wykonanie zabezpieczenia). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
5.	ul. 8 Stycznia 37-37A	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów). Dodatkowo w budynku 37A: - elewacje i okładziny (montaż szczelinomierzy), - drabiny na dach (wykonanie zabezpieczenia).
6.	ul. Bohaterów 6	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i okładziny (renowacja zalecana termomodernizacja), - rampy, podjazdy, schody zewnętrzne (remont), - powłoki malarskie, okładziny (renowacja), - stolarka okienna (renowacja, wymiana), - instalacja zimnej wody (remont), - rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).

7.	ul. 8 Stycznia 17A	- Ściany konstrukcyjne budynku (ocieplenie zgodnie z przeprowadzonym audytem energetycznym). - Stropodach (ocieplenie). - Okna piwniczne i w klatkach schodowych (wymiana stolarki). - Klatki schodowe (malowanie).
8.	ul. Chrobrego 12	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - balkony (renowacja), - balustrady (remont), - rampy (renowacja), - kominy (remont), - kanalizacja sanitarna (remont).
9.	ul. Chrobrego 24	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacja i okładziny ścian zewnętrznych (remont), - przegrody wewnętrzne (remont), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
10.	ul. Dworcowa 25 – 25 A	Usterki do renowacji na najbliższe lata: BUDYNEK 25 - elewacja i okładziny (czyszczenie oraz impregnacja), - balkony (uszczelnienie), - drzwi zewnętrzne (prace serwisowe), - powłoki malarskie, okładziny (remont), - przyłącze wody (oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne), - rury wywiewne (uzupełnić nasady kominowe), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów). BUDYNEK 25A - elewacja i okładziny (czyszczenie oraz renowacja) - pokrycie dachowe (prace serwisowe, uszczelnienie dachu) - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).

11.	ul. Pl. Powstańców 13	- Elewacja i okładziny (remont). - Gzymsy (usunąć luźne elementy). - Balkony, loggie (usunąć luźne elementy). - Balustrady (renowacja). - Stolarka okienna (renowacja, wymiana). - Przegrody wewnętrzne, ściany działowe (remont). - Powłoki malarskie (renowacja). - Kanalizacja sanitarna (zabezpieczenie). - Rury wywiewne (wyprowadzenie rur wywiewnych ponad dach).
12.	ul. Pl. Powstańców 17	- Konstrukcja, ściany nośne (osuszanie budynku, remont). - Stropy (usunięcie zawilgocenia, wykonanie napraw powierzchniowych). - Ściany działowe wewnętrzne (prace naprawcze). - Powłoki malarskie, okładziny (renowacja). - Przyłącza (woda) (wymiana elementów w podpiwniczeniu) - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
13.	ul. Pl. Powstańców 2	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - rampy, podjazdy, schody (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
14.	ul. Pl. Powstańców 24	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - stropy (poprawa wentylacji, osuszenie murów oraz stropów w piwnicach), - elewacja i okładziny (renowacja), - rampy, podjazdy i schody (remont), - ściany działowe (prace naprawcze), - powłoki malarskie i okładziny (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów), - mieszkanie nr 6 (wymiana instalacji).

15.	ul. Poznańska 2	- Dach (remont oraz wymiana pokrycia dachowego). - Elewacja i okładziny (skucie luźnych elementów, naprawa). - Gzymsy (usunięcie luźnych elementów oraz bieżące monitorowanie). - Balkony, loggie (remont balkonu w trybie pilnym, skucie luźnych fragmentów). - Balustrady (renowacja). - Ściany działowe wewnętrzne (naprawa). - Powłoki malarskie, okładziny (renowacja). - Pokrycie dachowe (niezwłoczna wymiana azbestu). - Obróbki blacharskie (wymiana elementów). - Rury wywiewne (wyprowadzenie pionów kanalizacyjnych ponad dach). - Gniazdko (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
16.	ul. Poznańska 16/17	- Schody na froncie budynku (remont). - Elewacja i okładziny (remont w tym uszkodzeń mechanicznych w podcieniu). - Zadaszenie, daszki nad wejściem (remont). - Balkony, loggie (konserwacja, skucie luźnych elementów). - Balustrady (renowacja). - Rampy, podjazdy schody (pilny remont w tym prace tymczasowe w postaci stemplowania). - Drzwi zewnętrzne (konserwacja). - Powłoki malarskie wewnątrz (naprawa miejscowych uszkodzeń). - Rynny, rynny spustowe (czyszczenie). - Instalacja zimnej wody (wykonanie uszczelnienia). - Instalacja C.O. (wymiana skorodowanych odcinków). - Rurociągi i armatura (wymiana w kotłowni).
17.	ul. Poznańska 18	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - ściany nośne, konstrukcja (renowacja w tym usunięcie źródła przecieków), - stropy (renowacja w tym usunięcie źródła przecieków), - elewacje i okładziny ścian zewnętrznych (czyszczenie i impregnacja),

		- zadaszenie przedsionka (renowacja), - rampy, podjazd, schody (naprawa podestu), - drzwi zewnętrzne (renowacja), - powłoki malarskie i okładziny (renowacja), - sufity (miejscowe naprawy), - instalacja zimnej wody (wymiana skorodowanych odcinków rur), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
18.	ul. Poznańska 46	- Tynk (usunięcie luźnych fragmentów oraz monitorowanie spękań). - Ściany nośne, konstrukcja (montaż szczelinomierzy, usunięcie luźnych fragmentów). - Elewacja i okładziny (renowacja). - Balkony, loggie (renowacja). - Rury wywiewne (uzupełnić nasadę).
19.	ul. Poznańska 51	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
20.	ul. Poznańska 62	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - ściany nośne, konstrukcja (usunięcie źródła zawilgocenia, prace naprawcze), - elewacje i okładziny (czyszczenie oraz impregnacja), - stolarka okienna (wymiana), - ściany działowe (prace naprawcze), - powłoki malarskie, okładziny wewnątrz (renowacja), - instalacja zimnej wody (wymiana skorodowanych odcinków), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
21.	ul. Przedszkolna 11	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - elewacje i okładziny (impregnacja), - gzymsy (remont w tym skucie luźnych

		elementów), - powłoki malarskie, okładziny (renowacja), - rynny, rury spustowe (remont), - instalacja CO (wymiana skorodowanych odcinków instalacji), - izolacja CO (wymiana), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
22.	ul. Wroniecka 27	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - balkony i loggie (prace naprawcze), - pokrycie dachowe (renowacja w tym czyszczenie oraz impregnacja), - obróbki blacharskie (konserwacja), - instalacja zimnej wody (wymiana skorodowanych odcinków instalacji), - przyłącze zimnej wody (remont), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
23.	ul. Wroniecka 34	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - powłoki malarskie, okładziny wewnątrz – (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
24.	ul. Zamkowa 7	Usterki do renowacji na najbliższe lata: - ściany nośne, konstrukcyjne (naprawa), - elewacje i okładziny (naprawa), - rampy, podjazdy i schody (renowacja), - drzwi zewnętrzne (konserwacja), - ściany działowe (naprawa), - powłoki malarskie, okładziny (renowacja), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym), - instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).

25.	Grobia 7	- Dach (remont). - Elewacje i okładziny (czyszczenie oraz impregnacja). - Zadaszenie (renowacja). - Balustrady (renowacja). - Pokrycie dachowe (wymiana). - Obróbki blacharskie (wymiana). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
26.	Grobia 20	Remont kapitalny całego budynku: - ściany nośne, konstrukcja (wilgoć, wykonać prace remontowe), - stropy (konserwacja), - elewacje i okładziny (uzupełnienie masą elastyczną spękań), - balustrady (renowacja), - rampy, podjazdy i schody (renowacja), - instalacja zimnej wody (wymiana skorodowanych odcinków), - kanalizacja sanitarna (poprawa instalacji), - rury wywiewne (odpowietrzanie instalacji), - gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym).
27.	ul. Słoneczna 9	- Drzwi wejściowych do budynku (wymiana). - Rynny oraz rury spustowe (wymiana). - Poszycie dachowe (konserwacja) - Wentylacja grawitacyjna: mieszkanie A1, A2, A3 oraz A4 (wykonanie wentylacji wywiewnej z wyprowadzeniem ponad dach budynku z zakończoną nasadą kominową).
28.	Kaczlin 67	Nie dotyczy. Z uwagi na decyzję Nadzoru Budowlanego oraz skali i kosztów remontów podjęto, decyzję o zaplanowaniu sprzedaży.
29.	ul. Chrobrego 38	- Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiowa (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
30.	ul. 8 Stycznia 36	- Mur przyległy (wykonanie podparcia z uwagi na spękania).

		- Ściany nośne, konstrukcja (remont / stemplowanie w przejeździe). - Powłoki malarskie, okładziny wewnętrzne (prace remontowe). - Pokrycie dachowe (poprawa mocowań dachówek). - Gniazdka (wykonać zerowanie lub istniejące gniazda wymienić na gniazda z bolcem ochronnym). - Instalacja aluminiową (wymiana na instalację miedzianą z zachowaniem odpowiednich przekrojów przewodów).
--	--	---

Decyzja co do zakresu rzeczowego oraz terminów wykonywania remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne, należą do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali danej wspólnoty. Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat dokonywanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwałach podjętych przez właścicieli lokali danej wspólnoty. W związku z powyższym, remonty takich budynków należy finansować tylko ze środków pieniężnych, zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot.

Wykaz remontów i modernizacji w budynku będącym w dyspozycji gminy Sieraków na podstawie odrębnej umowy:

Lp.	Lokalizacja	Zakres remontu wynikający z przeglądu budynków
1.	ul. Przedszkolna 8	- Elewacja i okładziny (czyszczenie oraz impregnacja). - Powłoki malarskie i okładziny (remont). - Kominy (renowacja). - Obróbki blacharskie (renowacja).

7. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Rodzaje remontów	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty zduńskie	12 szt.	12 szt.	12 szt.	12 szt.	12 szt.
Instalacje elektryczne	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.
Roboty dekarские	7 szt.	7 szt.	2 szt.	1 szt.	-
Roboty ogólnobudowlane	12 szt.	9 szt.	14 szt.	6 szt.	7 szt.
Razem	41 szt.	38 szt.	38 szt.	29 szt.	29 szt.

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowania, tym niemniej, zdefiniowanie tych

potrzeb jest niezbędne dla uzyskania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

8. Gmina stoi też przed wyzwaniem jakim jest modernizacja w zakresie zmiany źródeł ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i działań zwiększających energooszczędność budynków mieszkalnych z zasobu lokalowego gminy. Od 1 maja 2018 r. na terenie całego województwa wielkopolskiego obowiązuje uchwała nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw tj. uchwała antysmogowa, która zakazuje stosowania najgorszej jakości paliw stałych. Kotły zainstalowane przed wejściem w życie uchwały antysmogowej i nie spełniające ich wymagań muszą być wymienione w 2 etapach :

a) do 1 stycznia 2026r. – w przypadku pieców kaflowych / pieco-kuchni,

b) do 1 stycznia 2028r. – w przypadku kotłów spełniających wymagania dla klasy 3 lub 4 według normy PN-EN 303-5:2012.

Wykaz dotyczący budynków, będących w 100% własnością gminy Sieraków:

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań w budynku	Ilość źródeł ciepła podlegających wymianie do 1 stycznia 2026r.	Ilość źródeł ciepła podlegających wymianie do 1 stycznia 2028r.
1.	ul. 8 Stycznia 12	6 mieszkań	11 szt.	2 szt.
2.	ul. 8 Stycznia 13	8 mieszkań	10 szt.	2 szt.
3.	ul. 8 Stycznia 17	2 mieszkania	2 szt.	1 szt.
4.	ul. 8 Stycznia 32	3 mieszkania	6 szt.	0 szt.
5.	ul. 8 Stycznia 36	5 mieszkań	6 szt.	1 szt.
6.	ul. Chrobrego 7	6 mieszkań	5 szt.	2 szt.
7.	ul. Chrobrego 11	7 mieszkań	15 szt.	0 szt.
8.	ul. Chrobrego 33	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy
9.	ul. Dworcowa 1	3 mieszkania	0 szt.	3 szt.
10.	ul. Dworcowa 41	1 mieszkanie	3 szt.	0 szt.
11.	ul. Polna 3A	6 mieszkań	7 szt.	1 szt.
12.	ul. Polna 3	3 mieszkania	4 szt.	0 szt.
13.	ul. Polna 6	5 mieszkań	3 szt.	2 szt.
14.	ul. Poznańska 19	3 mieszkania	4 szt.	0 szt.
15.	ul. Poznańska 42	4 mieszkania	4 szt.	0 szt.
16.	ul. Poznańska 51A	1 mieszkanie	3 szt.	0 szt.
17.	ul. Winnica 10	5 mieszkań	7 szt.	2 szt.
18.	ul. Wroniecka 3	2 mieszkania	6 szt.	0 szt.
19.	ul. Zamkowa 10	7 mieszkań	1 szt.	2 szt.
20.	ul. Zamkowa 11	8 mieszkań	10 szt.	0 szt.
21.	Bucharzewo 17	2 mieszkania	2 szt.	1 szt.

22.	Bucharzewo 18	1 mieszkanie	2 szt.	0 szt.
23.	Bucharzewo 67	2 mieszkania	4 szt.	0 szt.
24.	Bucharzewo 77	2 mieszkania	7 szt.	0 szt.
25.	Izdebnó 15	1 mieszkanie	1 szt.	0 szt.
26.	Tuchola 2	3 mieszkania	3 szt.	1 szt.
27.	Kaczlin 67	2 mieszkania	2 szt.	0 szt.
28.	ul. Przedszkolna 8	13 mieszkań	0 szt.	3 szt.

Wykaz dotyczący budynków z udziałem gminy Sieraków:

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań w budynku	Ilość źródeł ciepła podlegających wymianie do 1 stycznia 2026r.	Ilość źródeł ciepła podlegających wymianie do 1 stycznia 2028r.
1.	ul. 8 Stycznia 1	4 mieszkania	3 szt.	2 szt.
2.	ul. 8 Stycznia 3	8 mieszkań	12 szt.	0 szt.
3.	ul. 8 Stycznia 8	3 mieszkania	7 szt.	1 szt.
4.	ul. 8 Stycznia 12a	5 mieszkań	11 szt.	2 szt.
5.	ul. 8 Stycznia 17A	3 mieszkania	0 szt.	0 szt.
6.	ul. 8 Stycznia 37 i 37A	5 mieszkań	3 szt.	0 szt.
7.	ul. Bohaterów 6	4 mieszkania	4 szt.	2 szt.
8.	ul. Chrobrego 12	3 mieszkania	4 szt.	0 szt.
9.	ul. Chrobrego 24	2 mieszkania	4 szt.	0 szt.
10.	ul. Chrobrego 38	1 mieszkanie	2 szt.	0 szt.
11.	ul. Dworcowa 25 i 25 A	9 mieszkania	24 szt.	0 szt.
12.	ul. Pl. Powstańców 2	9 mieszkań	14 szt.	2 szt.
13.	ul. Pl. Powstańców 13	6 mieszkań	9 szt.	1 szt.
14.	ul. Pl. Powstańców 17	4 mieszkania	8 szt.	0 szt.
15.	ul. Pl. Powstańców 24	3 mieszkania	2 szt.	1 szt.
16.	ul. Poznańska 2	6 mieszkań	7 szt.	2 szt.
17.	ul. Poznańska 18	5 mieszkań	4 szt.	0 szt.
18.	ul. Poznańska 16/17	1 mieszkanie	0 szt.	0 szt.
19.	ul. Poznańska 46	5 mieszkań	0 szt.	0 szt.
20.	ul. Przedszkolna 11	3 mieszkania	0 szt.	0 szt.
21.	ul. Słoneczna 9	4 mieszkania	0 szt.	0 szt.
22.	ul. Wroniecka 27	1 mieszkanie	1 szt.	0 szt.

23.	ul. Wroniecka 34	2 mieszkania	6 szt.	0 szt.
24.	ul. Zamkowa 7	1 mieszkanie	1 szt.	0 szt.
25.	Grobia 7	1 mieszkanie	3 szt.	0 szt.
26.	Grobia 20	1 mieszkanie	4 szt.	0 szt.
27.	Bucharzewo 77	2 mieszkania	7 szt.	0 szt.

Mając powyższe na uwadze, zachodzi konieczność modernizacji budynków i lokali z zasobu lokalowego gminy w zakresie zmiany sposobu ogrzewania.

9. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu lokalowego gminy w okresie objętym programem, może nastąpić w przypadku pozyskania zewnętrznych środków finansowych na ten cel, a to z uwagi na priorytet utrzymania w należytym stanie technicznym lokali już znajdujących się w zasobie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Kierując się wynikami Najwyższej Izby Kontroli, które zostały przekazane przez Wojewodę Wielkopolskiego (DG.I.0717-20/08), wskazujące na nieefektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez systematyczne jego zmniejszanie oraz dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym i utrzymaniem go na poziomie pozwalającym zabezpieczyć podstawowe potrzeby mieszkaniowe i wspomóc mieszkańców gminy Sieraków w ich trudnej sytuacji życiowej w przypadku gdy nie mają możliwości zaspokojenia ich we własnym zakresie, w tym również ze strony rodziny, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących w zasobie mieszkaniowym. Nie mniej jednak, w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, sprzedaż może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sierakowie w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, zamiany i wydzierżawienia nieruchomości oraz zasad stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

2. Wyzbywanie się lokali mieszkalnych z zasobu lokalowego gminy, pogłębia problem braku mieszkań dostępnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W wyniku analizy dotyczącej prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy stwierdza się, że zarówno dla gminy jak i lokalnej społeczności nie jest to działanie, które ma wymiar racjonalny i efektywny. Korzyść osiąga jedynie najemca, który staje się właścicielem lokalu po cenie znacznie niższej niż rynkowa a z perspektywy czasu osoby bliskie, które to bardzo często są inicjatorami zakupu mieszkania (średnia wieku nabywcy jest poprodukcyjna). Osoby bliskie, na które jest sędowane prawo do mieszkania najczęściej posiadają już prawo do innego lokalu a wykupione z zasobu lokalowego gminy z czasem zostaje przeznaczone na cele zarobkowe jako najem prywatny. Obecnie, na terenie Sierakowa średnia stawka czynszu za m² stosowana przy wynajmie od osób prywatnych wynosi 30,32 zł, (wyliczono na podstawie składanych wniosków o dodatek mieszkaniowy), natomiast maksymalna wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu lokalowego gminy na terenie miasta wynosi 6,74 zł/m², a od stycznia 2025 r. będzie wynosić 7,70 zł/m². W tym miejscu należy podkreślić, iż zadaniem zasobu lokalowego gminy jest wspieranie jej mieszkańców gdy nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a nie stanowić korzyść majątkową dla ich najemców czy też osób bliskich. Brak zdolności kredytowych na zakup mieszkania lub budowy domu oraz brak dostępu do wolnych mieszkań na lokalnym rynku sprawia, że zapotrzebowanie na mieszkania z zasobu lokalowego gminy Sieraków jest bardzo duże. Analizując problem dotyczący niewystarczającej liczby mieszkań w stosunku do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców naszej gminy w celu podjęcia skoordynowanych i efektywnych działań należy spojrzeć na ten problem z szerszej perspektywy. Istotnym jest, zadanie

sobie pytania, z czym obecnie zmagają się społeczeństwo w kwestii mieszkaniowej i jaki jest tego skutek oraz jakie będą tego konsekwencje dla całej gminy. Brak dostępu do zasobów mieszkaniowych wpływa na emigrację oraz przeludnienie mieszkań. Konsekwencją małej przestrzeni w stosunku do ilości osób zamieszkujących jest przede wszystkim powstanie zachowania patologicznego (narkomania, lekomania, przestępczość, alkoholizm, zachowania autodestrukcyjne, zaburzenia nerwowe i psychiczne, zaniedbywanie dzieci, dewiacje seksualne oraz przemoc), które jest szkodliwe dla innych osób wspólnie zamieszkujących jak i samego sprawcy oraz lokalnego społeczeństwa. Dzieci, które wychowują się w takich środowiskach i warunkach wyuczają się w/w zachowań i przenoszą jako normę społeczną do swojego życia, a jako osoby dorosłe przekazują na kolejne pokolenia. Społeczeństwo w konsekwencji boryka się z przestępczością, ubóstwem, niskim poziomem wykształcenia, zwiększonymi wydatkami budżetowymi gminy, bezdomnością oraz niskimi wpływami do budżetu z podatków. Istotną kwestią jest również emigracja. Zauważa się, iż brak perspektyw mieszkaniowych w naszej gminie znacząco wpływa na decyzję, zwłaszcza ludzi młodych w tym małżeństw oraz osób chcących założyć rodziny do podjęcia kroków dotyczących zmiany miejsca zamieszkania. W konsekwencji naszą gminę dotyka niski przyrost naturalny (295 urodzeń w okresie od 2020 do 2024 r.), a wzrost starzenia się społeczeństwa (liczba osób w wieku produkcyjnym wynosi 2.194 – stan na rok 2024). Ciężar utrzymania większej liczby osób starszych znacząco będzie obciążał stosunkowo małą liczbę osób młodszych. Perspektywa tak dużego wzrostu populacji ludzi starszych budzi w osobach odpowiedzialnych za funkcjonowanie naszego lokalnego społeczeństwa potrzebę podjęcia odpowiednich działań. Proces starzenia się społeczeństwa dla gminy ma znaczący wymiar ekonomiczny; rzutuje to między innymi na zwiększenie wydatków z budżetu gminy na zapewnienie odpowiedniej infrastruktury i opieki dla osób starszych dostosowanych do stanu zdrowia oraz niskie wpływy do budżetu z podatków od osób będących w wieku produkcyjnym w wyniku rozliczenia PIT-u. Jest też wymiar społeczny z uwagi na wzrost zapotrzebowania na usługi takie jak ochrona zdrowia czy szeroko pojęta opieka społeczna. Również w wyniku zmniejszenia aktywności zawodowej i towarzyskiej osób starszych następuje alienacja i w konsekwencji depresja oraz bezradność. Wymusza to działania ze strony administracji samorządowej w zakresie dostosowania i przekształcenia celów polityki lokalnej, a co za tym idzie zwiększenia nakładów finansowych na dziedzinę życia społeczno-gospodarcze obejmujące tę grupę społeczną. Wstrzymanie sprzedaży lokali ma złagodzić tak znaczący problem jakim jest dla naszej gminy jako jednostki publicznej deficyt mieszkań oraz wysokie koszty najmu lokali od osób prywatnych, z którym borykają się przede wszystkim nasi mieszkańcy, ma również osłabić proces emigracji młodych ludzi w poszukiwaniu lepszych perspektyw mieszkaniowych. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga stworzenia długofalowej i spójnej polityki, skupionej na celach nadrzędnych z korzyścią dla całej gminy.

3. Łączna liczba osób zameldowanych w lokalach z zasobu lokalowego gminy wynosi 542 z czego na podstawie oświadczeń o zamieszkiwaniu liczba lokatorów wynosi 461 (dane uzyskane na dzień 20.01.2025r.).

4. Liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu z zasobu lokalowego gminy w latach 2020 - 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu według stanu na 31 grudnia każdego roku	17	20	19	37	32
	(wpisanych na listę 5, przyznano 4 lokale)	(wpisanych na listę 7, przyznano 6 lokali)	(wpisanych na listę 3, przyznano 4 lokale)	(wpisanych na listę 20, przyznano 13 lokali)	(wpisanych na listę 6, przyznano 6 lokali)

5. Wykaz sprzedanych lokali mieszkaniowych z zasobu lokalowego gminy w latach 2019 – 2024:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość lokali	4	3	1	3	1	2
Łączny wpływ ze sprzedaży	122.436,21	106.688,78	34.618,31	119.732,28	46.916,53	70.485,00
Łączna liczba sprzedanych m ²	191,12 m ²	160,47 m ²	56,56 m ²	153,62 m ²	60,61 m ²	122,27 m ²
Cena w przeliczeniu na m ²	640,62 zł	664,85 zł	612,06 zł	779,40 zł	774,07 zł	576,47 zł

Obecnie średnia **cena sprzedaży 1 m²** mieszkania oferowana przez osoby prywatnych na terenie gminy Sieraków wynosi **6.807,09 zł**.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Prowadzenie polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Sieraków na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.
2. Czynsz stanowi główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
3. Zasadniczym problemem w polityce czynszowej gminy Sieraków jest znaczna dysproporcja poziomu czynszu za najem lokali gminnych w stosunku do poziomu rekomendowanego, czyli pozwalającego na wyrównanie dysproporcji między wpływami, a kosztami utrzymania zasobu lokalowego gminy. Znacząca dysproporcja jest również w stosunku do poziomu czynszu rynkowego. Obecne wpływy z czynszu pozwalają tylko częściowo i to w stopniu, który nie zaspakaja niezbędnego minimum potrzeb, pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej ma kluczowe znaczenie w procesie stopniowego urealniania opłat za mieszkanie. Bez podnoszenia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, gmina będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Wpłaty czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, dochodzi więc do sytuacji gdzie gmina dotuje swoich najemców i to nawet w przypadkach gdy dochód osiągany w gospodarstwie domowym nie wymaga wsparcia w tym zakresie.
4. Stawki czynszu (tzw. stawki bazowe) za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Gminy Sieraków w drodze zarządzenia.
5. Dla mieszkaniowego zasobu ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za najem lokalu mieszkalnego,
 - b) za najem socjalny lokalu.
6. Burmistrz zarządzeniem dokonuje podwyżki czynszu raz w roku, a jej wysokość obowiązuje przez okres kolejnego roku kalendarzowego. Wyłączenie tej zasady następuje w sytuacji określonej w art. 21c ustawy.

7. Najemcy lokali opłacają czynsz według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

8. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową.

9. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszu :

1) ze względu na położenie budynku na terenie wiejskim - obniżenie stawki bazowej czynszu o 4,59 % ,

2) ze względu na położenie lokalu na poddaszu budynku gdy wysokość pomieszczeń w centralnym punkcie jest mniejsza niż 2,5 m – obniżenie stawki bazowej czynszu o 5%;

3) ze względu na wyposażenie lokalu :

a) w piece kaflowe – obniżenie stawki bazowej czynszu o 5%,

b) w grzejniki elektryczne służące do ogrzewania całego mieszkania – obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,

c) pozbawione łazienki – obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,

d) pozbawione wc – obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,

4) ze względu na ogólny zły stan techniczny budynku stwierdzony decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – obniżenie stawki bazowej czynszu o 20 %.

10. Najemca traci prawo do obniżek w sytuacji gdy wynajmujący dokonał ulepszeń lokalu usuwających czynniki mające wpływ na obniżenie czynszu, określonych w punkcie 9.

11. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego dokonał ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.

12. Podstawą zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w punkcie 9.

13. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

a) ze względu na położenie lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej – podwyższenie stawki bazowej czynszu o 30%,

b) ze względu na położenie lokalu w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej, która podjęła uchwałę o przeprowadzeniu termomodernizacji lub innych robót remontowych podwyższających wartość użytkową budynku – podwyższenie stawki bazowej czynszu o 30% oraz o równowartość wpłat na fundusz remontowy danej wspólnoty przypadających na lokal komunalny, związanych z realizacją wymienionej uchwały, w okresie ich obowiązywania.

14. Dla lokali z czynszem najmu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających stawki czynszu określonych w punkcie 9.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie zasobem lokalowym gminy Sieraków należy do Burmistrza i opiera się na ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwale Rady Miejskiej w Sierakowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sieraków a jest wykonywane w jego imieniu przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. z siedzibą w Sierakowie zgodnie z zawieraną umową o świadczenie usług przy współpracy z referatem infrastruktury i gospodarki komunalnej Urzędu Gminy Sieraków. Szczegółowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy są uregulowane w zawartej umowie o świadczenie usług. Obowiązkiem gminy, jest sprawowanie kontroli nad realizacją zadań wynikających z umowy zarówno od strony finansowej jak i rzeczowej.

2. Gospodarowanie zasobem gminy Sieraków polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla tej 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 należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz zlecaniu i nadzorowaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami,
- e) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- f) przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali,
- g) dążeniu do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które będą zabezpieczać niezbędną ilość lokali z zasobu lokalowego gminy przeznaczonych do najmu, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zasady i sposób zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania przy jednoczesnym zbilansowaniu wpływów i wydatków,
- d) możliwości opracowywania innowacyjnego i długofalowego rozwoju założeń polityki mieszkaniowej, która daje perspektywę na pozostanie na terenie gminy Sieraków ludzi w wieku produkcyjnym i szanse na start dla młodych rodzin,
- e) możliwości jasnego określenia zasad dotyczących obowiązków właściciela jak i najemcy,
- f) budowanie w najemcach i lokatorach świadomości oraz poczucia konieczności regularnego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkań,
- g) budowanie w najemcach i lokatorach świadomości oraz poczucia konieczności wywiązywania się z art. 6 b ustawy, który mówi, że najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym w tym również do naprawy i konserwacji szczegółowo określonej w ust. 2,
- h) ułatwienie spłaty zadłużenia czynszowego lokatorom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i

życiowej wprowadzając możliwość odpracowania zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego.

4. W celu efektywniejszego zarządzania zasobem mieszkaniowym zostają podjęte działania w kierunku:

- a) standaryzacji procedur dotyczących najmu lokali,
- b) wprowadzania szybszego i spójnego reagowania na:
 - brak wnoszenia opłat wynikających z umowy najmu w tym dochodzenie należności przez roszczenia solidarne,
 - zaniedbywania obowiązków najemcy w tym nieutrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
 - niezamieszkiwania najemcy,
 - posiadania przez najemcę możliwości używania innego lokalu z uwagi na posiadany do niego tytuł prawny,
- c) wykonywania monitoringu / kontroli właścicielskiej najmowanych lokali,
- d) racjonalizacji kosztów zarządzania i administrowania budynkami oraz znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi,
- e) wprowadzenia regulacji, które znacząco z czasem pozwoliłyby na zrównanie kosztów utrzymania zasobu lokalowego gminy Sieraków z otrzymywanymi wpływami, obejmującymi wynajem lokali w tym między innymi poprzez zweryfikowanie obowiązujących umów najmu ze stanem faktycznym (m², pomieszczenia przynależne, wyposażenie lokalu, zastosowane obniżki czynszu), wprowadzenie do realizacji zapisu wynikającego z art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t. j. Dz. U. 2024, poz. 757), urealnienia wpływów z czynszów tak by pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniały środki na gruntowne remonty oraz modernizację.
- f) zwiększenie kontroli nadzorczej i wprowadzenie działań opierających się na współpracy i współdziałaniu w celu usprawnienia pracy podmiotu zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym i zwiększenia jego efektywności oraz poczucia odpowiedzialności za realizację umowy o zarząd jak i sam zasób lokalowy,
- d) dążenia do maksymalnego zagospodarowania budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Ustala się, że wydatki na remonty i modernizację gminnych zasobów mieszkaniowych będących wyłącznie własnością gminy Sieraków stanowią różnicę pomiędzy wpływami z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe a kosztami sprawowania zarządu i kosztami tych lokali.

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swój udział a wymagają remontu części wspólnych, zostają wykonane w ramach zgromadzonego funduszu remontowego danej wspólnoty, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według przypadających udziałów oraz uchwalonych stawek. Przyjęcie zakresu remontów w budynku danej wspólnoty uzależnione jest od decyzji wszystkich jej współwłaścicieli.

3. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżących wydatków w kolejnych latach, tj. 2025-2029 będą:

- a) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, garaży i pomieszczeń gospodarczych oraz lokali użytkowych z przeznaczeniem na wydatki bieżące,
- b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni pomieszczeń

przynależnych,

c) przychody uzyskiwane w wyniku działań windykacyjnych,

4. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach, tj. 2025-2029 będą:

a) środki finansowe wydzielone w miarę posiadanych możliwości budżetu gminy,

b) pozyskane środki zewnętrzne,

c) kredyty na remonty i termomodernizację,

d) partnerstwo publiczno-prywatne.

Rozdział 7.

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

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2025-2029 będzie uzależniony od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenia budynków i przeglądy techniczne. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli to: comiesięczna składka na fundusz remontowy oraz na fundusz administracyjny we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty zarządu to koszt wynikający z umowy o świadczenie usług polegających na zarządzaniu nieruchomościami z zasobu lokalowego gminy Sieraków.

RODZAJ WYDATKU	Szacowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji WMB	109 099,26	117 085,32	125 655,97	134 853,98	144 725,30
Koszty remontów fundusz remontowy	153 589,13	164 831,85	176 897,54	189 846,44	203 743,20
Koszty modernizacji fundusz remontowy 50%	76 794,57	82 415,93	88 448,77	94 923,22	101 871,60
Koszty Inwestycyjne fundusz remontowy 50%	76 794,55	82 415,91	88 448,77	94 923,22	101 871,60
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	162 525,27	174 422,12	187 189,82	200 892,11	215 597,41

WMB SA					
Koszty zarządu umowa roczna	224 618,67	241 060,76	258 706,41	277 643,72	297 967,24

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali.

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy poprzez:

- a) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów przez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji przez zarządcę w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- b) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy tak by jego utrzymanie było na odpowiednim poziomie a proces degradacji technicznej budynków i lokali był zahamowany,
- c) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących,

2. Gmina poczyni starania, aby w miarę potrzeb zapewnić niezbędną liczbę lokali mieszkalnych między innymi przez zmianę sposobu użytkowania wolnych przestrzeni w budynkach będących w 100 % własnością gminy np. strychów oraz zaprzestanie zmniejszania zasobu lokalowego gminy przez sprzedaż lokali mieszkalnych.