

**UCHWAŁA NR III/21/18  
RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA**

z dnia 27 grudnia 2018 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków na  
lata 2019 -2024**

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 (Dz. U.2018.1234 t.j.) Rada Miejska uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków na lata 2019-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żerków.

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

Załącznik do uchwały Nr III/21/18  
Rady Miejskiej Żerkowa  
z dnia 27 grudnia 2018 r.

## WIELOLETNI PROGRAM

### GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻERKÓW NA LATA 2019 – 2024

#### § 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków stanowią:

- lokale mieszkalne i lokale socjalne będące wyłączną własnością gminy.

Zasoby mieszkaniowe gminy Żerków przedstawiają poniższe tabele.

#### Wykaz budynków stanowiących własność mieszkaniowego zasobu gmin Żerków na koniec I półrocza 2018r.

Tab. nr 1

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali	Ilość lokali
1.	Żerków, ul. Górki 1	65,80	2
2.	Żerków, ul. Jarocińska 16	148,04	3
3.	Żerków, ul. Moniuszki 22	159,27	3
4.	Żerków, ul. Parkowa 1	201,19	5
5.	Żerków, ul. 700-lecia 2	128,80	3
6.	Żerków, ul. Targowisko 13	107,09	3
7.	Żerków, ul. Jarocińska 35	264,80	4
8.	Żółków 46	102,80	2
9.	Dobieszczynna 78	122,74	5
10.	Dobieszczynna 80	153,38	3
11.	Chrzan, ul. Wodna 2	173,00	4
12.	Chrzan, ul. Wodna 4	219,32	6
13.	Chrzan, ul. Dworcowa 31	181,00	4
14.	Lubinina Mała 94	40,32	1
<b>Razem</b>		<b>2.067,55</b>	<b>51</b>
<b>Lokale socjalne</b>			
1.	Żerków, ul. Kolejowa 5	136,00	6

## Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy Żerków

Tab. nr 2

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali	Ilość lokali
1.	Komorze Przybysławskie 63	54,07	1
2.	Komorze Przybysławskie 64	208,16	4
3.	Lgów 12	73,59	2
4.	Przybysław 9a	66,80	3
5.	Przybysław 10	87,30	2
6.	Przybysław 13	39,00	1
7.	Przybysław 20	52,60	2
8.	Przybysław 23	52,60	1
9.	Przybysław 24	105,20	2
10.	Śmiełów 12	91,45	2
11.	Śmiełów 14b	31,40	1
12.	Śmiełów 18	84,02	2
13.	Żółków 18	47,26	1
	<b>Ogółem:</b>	<b>940,85 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest przez:

- adaptację, rozbudowę lub przebudowę budynków lub ich pomieszczeń,
- przekazanie nieodpłatnie budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne,
- nabywanie odpłatne,
- przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy budynków lub lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobu mienia Skarbu Państwa lub decyzji Starosty z własności powiatu.

3. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury zasobu mieszkaniowego gminy z przyczyn:

- sprzedaży dotychczasowym najemcom,
- rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie,
- wyłączenia budynków i lokali z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny lub zmianę formy użytkowania.

Według stanu na koniec I półrocza 2018 r. gmina Żerków jest właścicielem 14 budynków z 51 lokalami o łącznej powierzchni 2.067,55 m<sup>2</sup> oraz współwłaścicielem 24 lokali o powierzchni 940,85 m<sup>2</sup> i posiada 6 lokali socjalnych o pow. 136 m<sup>2</sup>. Lokale socjalne mieszczą się w jednym budynku i są lokalami o niskim standardzie. Lokale będące we współwłasności pozostają w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowo-Administracyjnej w Raszewach.

4. Opis stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Opólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania należy ocenić jako dostateczny. Budynki gminne są sukcesywnie remontowane, wykonywane są remonty bieżące i częściowe, jednak wysokość nakładów na prace remontowe jest niewystarczająca. Obecny zróżnicowany stan techniczny części zasobów jest wynikiem zarówno wieku budynków pochodzących z lat 1866 - 1981 i nadmierną ich eksploatacją jak również wieloletnimi zaniedbaniami spowodowanymi niedoinwestowaniem gospodarki mieszkaniowej w tym również dewastacją części zasobów przez jej mieszkańców.

Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Żerków jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja istniejących zasobów oraz jego powiększenie poprzez komunalizację mienia stanowiącego własności Skarbu Państwa, czy też innego mienia pozyskanego w drodze zakupu czy darowizn.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2018.1202 t.j. ze zmianami)

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy zestawiono w tabeli nr 3

## Zestawienie stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

tab. nr 3

Lp.	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Dach-rodzaj pokrycia	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Stan stolarki drzwiowej i okiennej	Stan klatek schodowych	Uwagi
1.	Żerków, ul.Górki 1	cegła ceramiczna	papa	dobry	drewniany	zadowalający	dobry	dobry	
2.	Żerków,ul. Jarocińska nr 16	cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	zadowalający	dobry	dobry	
3.	Żerków, ul. Moniuszki nr 22	cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	dobry	drewniany	zadowalający	dobry	dobry	
4.	Żerków, ul.Parkowa nr 1	cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	dobry	drewniany	zadowalający	dobry	dobry	
5.	Żerków ul.Targowisko nr 13	cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	zadowalający	dobry	nie dotyczy	
6.	Żerków,ul.Jarocińska nr 35	plyta betonowa	papa	dobry	Płyty kanałowe	dobry	dobry	dobry	
7.	Żerków,ul.700-leca nr 2	cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	zadowalający	dobry	dobry	
8.	Żerków,ul.Kolejowa nr 5 A	drewno,plyty azbestowo-cementowe	papa	zadowalający	drewnian	zadowalający	dostateczny	nie dotyczy	
9.	Chrzan,ul.Wodna 2	cegła ceramiczna	Płyty azbestowo-cementowe	niezadowalający	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	
10.	Chrzan,ul.Wodna 4	cegła ceramiczna	plyty azbestowo-cementowe	niezadowalający	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	
11.	Chrzan,ul.Dworcwa nr 31	cegła ceramiczna	papa	zadowalający	drewniany	zadowalający	dostateczny	dostateczny	
12.	Dobieszczynna nr 78	cegła ceramiczna	dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	dostateczny	dobry	nie dotyczy	
13.	Dobieszczynna nr 80	cegła ceramiczna	dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	dostateczny	dobry	zadowalający	
14.	Lubinia Mała nr 94	cegła ceramiczna	papa	zadowalający	drewniany	dostateczny	dobry	zadowalający	
15.	Żółków nr 46	cegła ceramiczna	dachówka ceramiczna	zadowalający	drewniany	dostateczny	zadowalający	nie dotyczy	

## § 2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają

z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Znaczna liczba osób ubiega się o pomoc mieszkaniową gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów, nie pozwalających na ich zaspokojenie we własnym zakresie. Zadanie zapewnienia mieszkań dla tych rodzin również spoczywa na gminie, jako zadanie własne.

Liczba rodzin uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych ulega wahaniom z uwagi na coroczną weryfikację wykazów, ubieganie się o wynajem lokalu kolejnych rodzin i wpływające wyroki sądowe orzekające eksmisje z jednoczesnymi uprawnieniami do otrzymania lokali socjalnych.

Zadania powyższe Gmina realizuje sukcesywnie po zwolnieniu lokalu oraz adaptację nowych lokali w miarę posiadanych środków finansowych

## § 3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

Przeprowadzone przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na potrzebę wykonania szeregu prac remontowych.

Ilość środków finansowych, które gmina może przeznaczyć na remonty mieszkaniowego zasobu gminy jest ograniczona i nie wystarczy na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych, wynikających z potrzeb. Koniecznością będzie również bieżące utrzymanie budynków tj. malowanie klatek schodowych i korytarzy. Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków przedstawia

tabela 4

tab. nr 4

Lp.	Adres	Zakres robót	Lata	Szacowany koszt
1.	Żerków, ul. Kolejowa 5	- uszczelnienie komina	2021-2024	1,5 zł
2.	Żerków, ul. Górki 1	-remont elewacji zewnętrznej		15.000 zł
3.	Żerków, ul. 700-lecia 2	-naprawa dachu		25.000 zł
4.	Chrzan ul. Wodna 2	-wentylacja -naprawa dachu		4 tys. 10.000zł
5.	Dobieszczyzna 78	-wentylacja	2019-2024	5 tys.
6.	Chrzan ul Wodna 4	Naprawa dachu		10.000 zł
7.	Dobieszczyzna 80	-naprawa dachu, remont mieszkania -wentylacja		30.000 zł 2 tys
8.	Chrzan, ul. Dworcowa 31	- remont elewacji zewnętrznej		20.000 zł
9.	Żółków 18	-wentylacja	2019-2020	5 tys

## § 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom, którzy posiadają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

W latach 2019 – 2024 planuje się sprzedaż mieszkań:

Lp.	Rok	lokali
1.	2019	6
2.	2020	1
3.	2021	4
4.	2022	-
5.	2023	-
6.	2024	-

#### **§ 5. Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu komunalnego uzależniona jest od wyposażenia mieszkania w urządzenia techniczne tj. centralne ogrzewanie, łazienkę, wc i gaz przewodowy.

2. Czynniki obniżające wartość bazowa stawki czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 10 %
- b) lokal bez wydzielonej kuchni - 10 %
- c) lokal usytuowany na poddaszu - 5 %
- d) brak wc w lokalu - 5 %
- e) lokal usytuowany na terenie wiejskim - 5 %
- f) zniżka nie może przekroczyć łącznie - 25%

3. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

4. Burmistrz Gminy ustalając wysokość czynszu jest zobowiązany stosować zasady aby stawki czynszu zapewniły gminie Żerków jako właścicielowi nieruchomości dostateczne wpływy środków finansowych, pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków i budowli w stanie nie pogorszonym, nie mniejsze niż w 2019 r.

5. W przypadku, gdy lokal nie stanowi centrum życiowego najemcy lub gdy dysponuje on innym lokalem mieszkalnym, czynsz najmu za taki lokal winien być ustalony do poziomu 3 % jego wartości odtworzeniowej.

6. Zasady w ustalone pkt 5 stosuje się odpowiednio w przypadku zajmowania lokalu o powierzchni przekraczającej normy ustalone odrębną uchwałą.

7. Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonane zostały ulepszenia mające wpływ na jej wysokość.

8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawkę czynszu obniża się stosownie do postanowień zawartych w § 5 pkt 2 zasad polityki czynszowej.

9. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu ulepszenia wprowadzonego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt. Okres zwolnienia z podwyższenia stawki czynszu zależy od wysokości kosztów poniesionych na ulepszenie, zaakceptowanej przez wynajmującego lokal. Nakłady poniesione przez najemcę nie podlegają zwrotowi w przypadku ustania stosunku najmu.

#### **§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gmin.**

1. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje bezpośrednio Gmina poprzez odpowiedzialną komórkę w Urzędzie Miasta i Gminy w Żerkowie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy przeprowadzane są przez gminę z jej środków zabezpieczonych corocznie w budżecie. Osobą odpowiedzialną za przedmiotowe zadanie jest podinspektor do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta i Gminy w Żerkowie przy współdziałaniu podinspektora ds. zamówień publicznych.

## § 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- czynsze z tytułu wynajmu za lokale mieszkalne,
- czynsze z tytułu wynajmu za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być fundusze Unii Europejskiej.

## § 8. Wysokość wpływów oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym wydatki remontowe i inwestycyjne.

Gmina Żerków z tytułu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskuje dochody w postaci wpływów z czynszów oraz ponosi wydatki na utrzymanie tego zasobu. Wydatki ponoszone są na bieżące utrzymanie nieruchomości, remonty, modernizację budynków.

Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi dotyczą nieruchomości w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli są ustalane w oparciu o przepisy ustawy dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali

( Dz. U.2018.716 t.j. ze zmianami)

### *Zestawienie kosztów bieżącego utrzymania, remontów, modernizacji oraz wydatków Inwestycyjnych*

tab. nr 5

Lp.	Treść	Lata					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wpływy z czynszu	70.000,-	75.500,-	76.000,-	76.500,-	77.000,-	77.500,-
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	45.000,-	45.700,-	45.800,-	45.900,-	46.000,-	46.100,-
3.	Koszty remontowe i modernizacyjne budynków i lokali	20.000,-	25.000,-	30.000,-	35.000,-	40.000,-	45.000,-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2.400,-	2.500,-	2.600,-	2.700,-	2.800,-	2.900,-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

## § 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnego zasobu mieszkaniowego.

Celem racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej planuje się wzmożenie działań polegających na:

- windykacji zaległości czynszowych,
- obniżki kosztów eksploatacji,
- ustalenia czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów,
- zamianach dużych lokali na lokale mniejsze.

Niezależnie od tego w latach 2019-2024 Burmistrz Miasta i Gminy Żerków będzie podejmował także inne działania zmierzające do powiększenia i poprawy obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zależać będzie to w dużej mierze od możliwości pozyskiwania dodatkowych środków finansowych na cele gospodarki mieszkaniowej. Ich źródłem będzie między innymi wykonanie planowanej sprzedaży mieszkań, o której mowa w § 4 oraz pozyskiwanie dodatkowych przychodów od Skarbu Państwa lub ze źródeł Unii Europejskiej.



## Uzasadnienie

**do uchwały Nr III/21/18 Rady Miejskiej Żerkowaz dnia 27 grudnia 2018 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków na lata 2019 -2024**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 21 cytowanej wyżej ustawy oraz w celu zapewnienia ciągłości i płynności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - przedstawia się niniejszy projekt programu na kolejne 6 lat tj. na lata 2019 - 2024.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i kontynuacja wcześniej przyjętych sposobów gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmujący wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców gminy.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.