

**UCHWAŁA  
RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA**

z dnia 27 grudnia 2024 r.

**NR IX/53/2024**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków 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 (Dz. U.2023.725 t.j. ze zm.) Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków na lata 2025-2029, 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Żerkowa

**mgr inż. Wojciech Gałązka**

**WIELOLETNI Załącznik do uchwały Nr IX/53/2024**  
**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOV**Rady Miejskiej Żerkowa **W**  
**NA LATA 2**(z dnia 27 grudnia 2024 r.

**§ 1. § 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 2024r.**

*Tab. nr 1*

| <b>Lp.</b>             | <b>Miejscowość</b>        | <b>Pow. lokali m 2</b> | <b>Ilość lokali</b> |
|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1.                     | Żerków, ul. Górki 1       | 65,80                  | 2                   |
| 3.                     | Żerków, ul. Moniuszki 22  | 159,27                 | 3                   |
| 4.                     | Żerków, ul. Parkowa 1     | 201,19                 | 5                   |
| 5.                     | Żerków, ul. Jarocińska 35 | 264,80                 | 4                   |
| 6.                     | Żółków 46                 | 102,80                 | 2                   |
| 7.                     | Dobieszczyzna 78          | 122,74                 | 5                   |
| 8.                     | Dobieszczyzna 80          | 153,38                 | 3                   |
| 9.                     | Chrzan, ul. Wodna 2       | 173,00                 | 4                   |
| 10.                    | Chrzan, ul. Wodna 4       | 219,32                 | 6                   |
| 11.                    | Chrzan, ul. Dworcowa 31   | 181,00                 | 4                   |
| 12.                    | Lubinia Mała 94           | 40,32                  | 1                   |
| <b>Razem</b>           |                           | <b>1.683,62</b>        | <b>42</b>           |
| <b>Lokale socjalne</b> |                           |                        |                     |
| 1.                     | Żerków, ul. Kolejowa 5    | 136,00                 | 6                   |

**Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy Żerków**

*Tab. nr 2*

| <b>Lp.</b> | <b>Miejscowość</b>        | <b>Pow. Lokali m2</b> | <b>Ilość lokali</b> |
|------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| 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. | Śmielów        | 12  | 91.45                       | 2         |
| 11. | Śmielów        | 14b | 31,40                       | 1         |
| 12. | Śmielów        | 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 nieodpłatne budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne,
- nabywanie odpłatne,
- przekazanie nieodpłatne 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 2024 r. gmina Żerków jest właścicielem 11 budynków z 42 lokalami o łącznej powierzchni 1683,62 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.

Ogólny 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 2024.725 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      | zadowolający | dobry                              | dobry                  |       |
| 2.  | Żerków, ul. Moniuszki nr 22  | cegła ceramiczna                  | Dachówka ceramiczna       | dobry           | drewniany      | zadowolający | dobry                              | dobry                  |       |
| 3.  | Żerków, ul. Parkowa nr 1     | cegła ceramiczna                  | Dachówka ceramiczna       | dobry           | drewniany      | Dobry        | dobry                              | dobry                  |       |
| 4.  | Żerków, ul. Jarocińska nr 35 | płyta betonowa                    | papa                      | dobry           | Płyty kanałowe | dobry        | dobry                              | dobry                  |       |
| 5.  | Żerków, ul. Kolejowa nr 5 A  | drewno ,płyty azbestowo-cementowe | papa                      | dobry           | drewniany      | zadowolający | dobry                              | nie dotyczy            |       |
| 6.  | Chrzan, ul. Wodna 2          | cegła ceramiczna                  | Płyty azbestowo-cementowe | niezadowolający | drewniany      | dostateczny  | dostateczny                        | dostateczny            |       |
| 7.  | Chrzan ,ul. Wodna 4          | cegła ceramiczna                  | płyty azbestowo-cementowe | niezadowolający | drewniany      | dostateczny  | dostateczny                        | dostateczny            |       |
| 8.  | Chrzan, ul. Dworcowa nr 31   | cegła ceramiczna                  | papa                      | zadowolający    | drewniany      | zadowolający | dostateczny                        | dostateczny            |       |
| 9.  | Dobieszczyzna nr 78          | cegła ceramiczna                  | dachówka ceramiczna       | zadowolający    | drewniany      | dostateczny  | dobry                              | nie dotyczy            |       |
| 10. | Dobieszczyzna nr 80          | cegła ceramiczna                  | dachówka ceramiczna       | zadowolający    | drewniany      | dostateczny  | dobry                              | zadowolający           |       |
| 11. | Lubin Mała nr 94             | cegła ceramiczna                  | papa                      | zadowolający    | drewniany      | dostateczny  | dobry                              | zadowolający           |       |
| 12. | Żółków nr 46                 | cegła ceramiczna                  | dachówka ceramiczna       | zadowolający    | drewniany      | dostateczny  | dobry                              | 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,<br>ul. Kolejowa 5   | - wymiana drzwi wejściowych                         | 2026-2029 | 5.000 zł              |
| 2.  | Żerków,<br>ul. Górki 1      | -remont elewacji zewnętrznej                        |           | 25.000 zł             |
| 3.  | Żerków,<br>ul. Moniuszki 22 | -naprawa dachu                                      |           | 35.000 zł             |
| 4.  | Chrzan ul. Wodna 2          | -wentylacja<br>-naprawa dachu                       |           | 8.000zł<br>10.000zł   |
| 5.  | Dobieszczyzna 78            | -remont mieszkania                                  | 2025-2028 | 20.000zł              |
| 6.  | Chrzan ul Wodna 4           | -naprawa dachu<br>-remont kominów                   |           | 40.000 zł<br>20.000zł |
| 7.  | Dobieszczyzna 80            | -naprawa dachu,<br>remont mieszkania<br>-wentylacja |           | 30.000 zł<br>10.000zł |
| 8.  | Chrzan,<br>ul. Dworcowa 31  | - remont elewacji zewnętrznej                       |           | 20.000 zł             |

|    |           |             |           |          |
|----|-----------|-------------|-----------|----------|
| 9. | Żółków 18 | -wentylacja | 2025-2026 | 10.000zł |
|----|-----------|-------------|-----------|----------|

#### § 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 2025 – 2029 planuje się sprzedaż mieszkań:

| Lp. | Rok  | lokali |
|-----|------|--------|
| 1.  | 2025 | 0      |
| 2.  | 2026 | 4      |
| 3.  | 2027 | 6      |
| 4.  | 2028 | -      |
| 5.  | 2029 | -      |

#### § 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 bazową 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 2024 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 zależny jest 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 współudziale 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, rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego.

## **§ 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.2021.1048 t.j. ze zmianami)

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

### ***Inwestycyjnych***

tab. nr 5

| Lp. | Treść                                               | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         |
|-----|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     |                                                     | rok          | rok          | rok          | rok          | rok          |
| 1.  | Wpływy z czynszu                                    | 80.000,<br>- | 82.000,<br>- | 83.000,<br>- | 84.000,<br>- | 85.000,<br>- |
| 2.  | Koszty bieżącej eksploatacji                        | 50.000,<br>- | 51<br>.000,- | 52.000,<br>- | 53.000,<br>- | 54.000,<br>- |
| 3.  | Koszty remontowe i modernizacyjne budynków i lokali | 27.000,<br>- | 33.000,<br>- | 35.000,<br>- | 38.000,<br>- | 40.000,<br>- |

|    |                                           |         |         |         |         |         |
|----|-------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 4. | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 3.000,- | 3.100,- | 3.200,- | 3.300,- | 3.500,- |
| 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 2025-2029 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 IX/53/2024 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 27 grudnia 2024 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żerków na lata 2025 -2029**

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 5 lat tj. na lata 2025 - 2029.

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.