

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA**

z dnia 10 lutego 2025 r.

NR X/72/2025

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata
2025 - 2029**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a 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) Rada Miejska Żerkowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni 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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Żerków

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025-2029, zwany dalej „Programem” zawiera prognozę działań Gminy Żerków w latach 2025 – 2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych osób;
- 4) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków w latach 2025– 2029

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków tworzą lokale oraz tymczasowe pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy.

Wszystkie budynki znajdujące się w zasobie mieszkaniowym podłączone są do sieci wodociągowej, natomiast do sieci kanalizacyjnej podłączone są budynki na terenie miasta Żerków.

Budynki znajdujące się na obszarze Gminy poza miastem Żerków, wyposażone są w kanalizację sanitarną lub zbiorniki bezodpływowe. Średni wiek budynków określa w latach budowy 1866-1981. Stopień zużycia budynków na podstawie dokonywanych przeglądów budowlanych określa się na 50 %. Stan ten powoduje konieczność napraw, częstych awarii urządzeń technicznych w samych budynkach, jak i znajdujących się w nich lokalach. Wymusza również konieczne prace remontowe.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków stanowiącego własność Gminy, przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto Żerków	Obszar Gminy poza Miastem Żerków	Łącznie
1.	Budynki	5	8	13
2.	Lokale	20	25	45
3.	Powierzchnia użytkowa lokali łącznie w m ²	827,06	1043,05	1870,11

3. Szczegółowy wykaz dotyczący mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków stanowiącego własność Gminy.

1) Miasto Żerków:

- a) ul. Górki 1 - 2 lokale
- b) ul. Moniuszki 22 - 3 lokale
- c) ul. Jarocińska 35 - 4 lokale
- d) ul. Parkowa 1 - 5 lokali
- e) ul. Kolejowa 5 - 6 lokali -najem socjalny lokali

2) obszar Gminy poza miastem Żerków:

- a) Żółków 46 - 2 lokale
- b) Dobieszczyzna 78 - 4 lokale
- c) Dobieszczyzna 80 - 3 lokale
- d) Lubinia Mała - 1 lokal
- e) Chrzan ul. Wodna 2 - 4 lokale
- f) Chrzan ul. Wodna 4 - 6 lokali
- g) Chrzan ul. Dworcowa 31 - 4 lokale
- h) Lgów 2 - 1 lokal

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żerków znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozostające w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowo-Administracyjnej w Raszewach przedstawia poniższa Tabela nr 2

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali w budynkach	Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach łącznie w m ²
1.	Komorze Przybysławskie 63	1	54,07
2.	Komorze Przybysławskie 64	4	208,16
3.	Lgów 12	2	73,59
4.	Przybysław 9a	3	66,80

5.	Przybysław 10	2	87,30
6.	Przybysław 13	1	39,00
7.	Przybysław 20	2	52,60
8.	Przybysław 23	1	52,60
9.	Przybysław 24	2	105,20
10.	Śmiełów 12	2	91,45
11.	Śmiełów 14b	1	31,40
12.	Śmiełów 18	2	84,02
13.	Żółków 18	1	47,26

4. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, która stanowi własność gminy na lata 2025-2029, przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 3 - Budynki

Lata	Liczba budynków	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2025	13	11	2	0
2026	13	11	2	0
2027	13	10	3	0
2028	13	12	1	0
2029	13	12	1	0

Tabela nr 4 – Lokale

Rok 2025

L.p.	Liczba lokali	powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubin Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry

15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry

42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

L.p.	Liczba lokali	powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubinia Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul, Moniuszki 22/3	51,51	dobry

31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 6 – Lokale

Rok 2027

L.p.	Liczba lokali	powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubin Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry

15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry

42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 7 – Lokale

Rok 2028

L.p.	Liczba lokali	powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubinia Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry

27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubinia Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul, Moniuszki 22/3	51,51	dobry

31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Użyte w Tabeli nr 3 i 4 – 8 oraz następnie w § 13 ust.1 określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny niezadowolający - elementy konstrukcji budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

5. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków w latach 2025 – 2029 z uwagi na fakt, iż Gmina nie planuje w tym okresie budowy lokali.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2025-2029

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których stan techniczny jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców. W celu utrzymania na właściwym poziomie stanu technicznego budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żerków, wykonywanie bieżących remontów jest niezbędne. Napraw wymagają pokrycia dachowe, instalacje elektryczne, kominy, elewacje budynków oraz stolarka otworowa.

§ 5. 1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej budynków i lokali:

- 1) bezpieczeństwo – remonty instalacji elektrycznych oraz bieżące usuwanie awarii instalacji,

- 2) zahamowanie degradacji budynków – roboty dekarские, wymiana stolarki otworowej, naprawa tynków, elewacji budynków, roboty malarskie w zakresie poprawy estetyki klatek schodowych,
- 3) przeprowadzanie prac remontowych lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w celu poprawy ich stanu technicznego.

2. Kolejność przeprowadzania prac remontowych w latach 2025 – 2029 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków w oparciu o okresowe przeglądy budynków jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.

3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

4. Prognozę finansową potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Żerków w latach 2025 - 2029 przedstawia poniższa, Tabela nr 9.

Tabela nr 9

			Lata		
Rodzaj robót remontowych	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych	6	6	6	6	6

Roboty ogólnie – budowlane: remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg, klatek schodowych	9	7	9	10	20
Wymiana stolarki otworowej: okna, drzwi, termomodernizacja	0	6	6	13	0
Roboty zduńskie i kominiarskie,	8	10	10	5	10
Roboty instalacyjno-elektryczne, odgromowe	4	4	4	4	4

§ 6. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe, które określają wysokość środków finansowych przeznaczonych na przeprowadzanie remontów.

§ 7. Plan remontów budynków i mieszkań:

Rok 2025

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł- wymiana rynien i spustów – Dobieszczyzna 80,
2. Roboty ogólnobudowlane - 9 tys. zł - remont klatki schodowej – Dobieszczyzna 80,
3. Roboty zduńskie, – 8 tys. zł- Chrzan ul. Wodna 2,
4. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł – wymiana instalacji elektrycznej na korytarzu Żerków ul. Kolejowa 5.

Rok 2026

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł – wymiana rynien i spustów Dobieszczyzna 78,
2. Roboty ogólnobudowlane - 7 tys. zł - remont klatki schodowej Żerków ul. Moniuszki 22,
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 6 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych Żerków ul. Górki 1
4. Roboty zduńskie,– 10 tys. zł – Chrzan ul. Wodna 4
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. zł – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Chrzan ul. Dworcowa 31.

Rok 2027

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł – wymiana rynien i spustów- Chrzan ul. Dworcowa 31,
2. Roboty ogólnobudowlane – 9 tys. zł - remont klatki schodowej Komorze Przybysławskie 64,
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 6 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych na klatce schodowej Chrzan ul. Dworcowa 31
4. Roboty zduńskie, – 10 tys. zł – Chrzan ul. Wodna 4,
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł – wymiana instalacji Żółków 18.

Rok 2028

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł – wymiana rynien i spustów- Śmiełów 18,

2. **Roboty ogólnobudowlane – 10 tys. zł** - remont mieszkania Żerków ul. Jarocińska 35/4,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 13 tys. zł** – Żerków ul. Moniuszki 22,
4. **Roboty zduńskie, – 5 tys. zł** – Żółków 46,
5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. zł**– wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Komorze Przybysławskie 64.

Rok 2029

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów – Dobieszczyzna 78,
2. **Roboty ogólnobudowlane – 20 tys. zł** – Żerków ul. Moniuszki 22,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 0 tys. zł**
4. **Roboty zduńskie, – 10 tys. zł** – Żółków 18
5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł** – wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach Żerków ul. Parkowa 1.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029

§ 8. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Żerków znajduje się 13 budynków stanowiących własność Gminy, w skład którego wchodzi 39 lokali oraz 6 lokali z prawem najmu socjalnego.

2. Gmina Żerków planuje w latach 2025-2029 sprzedaż lokali pozostających w jej mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców, co przedstawia poniższa Tabela nr 10

Tabela nr 10

Lp.	Rok	Liczba lokali	Miejscowość
1.	2025	0	
2.	2026	4	Chrzan ul. Wodna 2
3.	2027	6	Chrzan ul. Wodna 4
4.	2028	-	
5.	2029	-	

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa Gminy Żerków powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2029, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków:

- 1) czynsz za lokale;
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

§ 11. Podwyższenie stawki czynszu będzie następowało po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków ponoszonych przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków

§ 12. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Burmistrz Miasta i Gminy Żerków w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, które nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

1. Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu na obszarze wiejskim – obniżenie o 5 %,
- 2) położenie lokalu na poddaszu - obniżenie o 5 %,
- 3) stan techniczny budynku niezadawalający – obniżenie o 5 %,
- 4) lokal niewyposażony w centralne ogrzewanie – obniżenie o 5 %,
- 5) lokal z brakiem łazienki – obniżenie o 5 %,
- 6) lokal pozbawiony instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5 %.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków stanowiącym własność Gminy Żerków należy do zakresu działania Gminy Żerków

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zabezpieczenie przed degradacją lub zniszczeniem,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 3) prowadzenie windykacji należności związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

§ 15. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Żerków wykonuje Spółdzielnia Mieszkaniowo-Administracyjna w Raszewach.

§ 16. W okresie obowiązywania Programu Gmina Żerków nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 17. 1 Finansowanie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Żerków na dany rok budżetowy. Zgodnie z § 5 ust. 3 w latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

2. Gmina Żerków w latach 2025-2029 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok budżetowy.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Żerków pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Żerków w latach 2025- 2029 będą:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, najmu socjalnego lokali, najmu tymczasowych pomieszczeń i najmu lokali użytkowych,
- 2) środki udzielone w ramach dotacji z budżetu Gminy Żerków,
- 3) współfinansowanie ze środków Unii Europejskiej i Państwa

§ 18. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Żerków mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach

realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Żerków jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela nr 11

Szacuje się następujące wysokości kosztów w okresie obowiązywania Programu:

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
		(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	50	51	52	52	53
2.	Koszty remontów budynków i lokali	27	33	35	38	40
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3,0	3,1	3,2	3,3	3,5

Zgodnie z § 5 ust. 3 w latach 2025-2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali ponadto nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Żerków podejmowane będą następujące działania:

- 1) poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) podejmowanie działań umożliwiających dotychczasowym najemcom wzajemne dokonywanie zamian lokali, w tym:
 - a) zamiana lokali dużych na lokale mniejsze,
 - b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty zasobu,
- 5) utrzymanie skuteczności windykacji związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

Uzasadnienie

do uchwały Nr X/72/2025 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 10 lutego 2025 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025 - 2029

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025 – 2029 jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków jest, stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Żerków.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków zawiera wszystkie niezbędne zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 i ust. 3 a ww. ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.