

**UCHWAŁA NR XXVIII/222/2021  
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Żelazków na lata 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 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 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) Rada Gminy Żelazków uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2021-2025” stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

**§ 3.**

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

Wiceprzewodnicząca Rady  
Gminy Żelazków

**Anita Cierlaczek**

Załącznik do Uchwały  
 Nr XXVIII/222/2021  
 Rady Gminy Żelazków  
 z dnia 27 maja 2021 r.

### **1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy Żelazków w roku 2021 obejmuje 72 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3 434,60 m<sup>2</sup> znajdujących się w :

- 9 budynkach własnych Gminy (Skarszew 81, 81A, 82 i 83; Żłotniki Małe 20; Janków 53; Biernatki 18; Kokanin 50; Kolonia Skarszewek 40

- 7 budynkach użytkowanych we współwłasności gminy i osób fizycznych (Żelazków 9, 10 i 133; Janków 54; Biernatki 12; Dębe 8 i 16)

Z ogólnej ilości lokali mieszkalnych wyodrębnione są 4 lokale socjalne w budynku Janków 54 -1 lokal i Kokanin 50 -3 lokale.

Zalecane jest utrzymywanie , w miarę możliwości, jednego pustostanu na nieprzewidziane okoliczności – lokal w Kokanin 50.

Lp.	Adres	Forma własności	Powierzchnia m <sup>2</sup>		
			L.Komunalne	L.Socjalne	L.wolny
1.	Skarszew 83	własność	801,12		
2.	Skarszew 82	własność	349,81		
3.	Skarszew 81	własność	164,7		
4.	Skarszew 81A	własność	40,68		
5.	Żłotniki Małe 20	własność	486,8		
6.	Janków 53	własność	361,3		
7.	Biernatki 18	własność	250,8		
8.	Kokanin 50	własność	128,78	82,77	20,06
9.	Kolonia Skarszewek 40	własność	338,2		
10.	Żelazków 9	współwłasność	93,68		
11.	Żelazków 10	współwłasność	45		
12.	Żelazków 133	współwłasność	47,7		
13.	Janków 54	współwłasność		46	45
14.	Biernatki 12	współwłasność	74,9		
15.	Dębe 8	współwłasność	31,3		
16.	Dębe 16	współwłasność	26		
<b>łącznie</b>			<b>3240,77</b>	<b>128,77</b>	<b>65,06</b>
					<b>3434,6</b>

Planuje się sprzedaż mieszkań najemcom w miejscowości Skarszew 83 w ilości zależnej od zainteresowania.

### **Stan techniczny budynków**

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach może ulegać zmianie w zależności od możliwości sprzedaży mieszkań oraz planowanych inwestycji remontowych poszczególnych budynków. Stan techniczny budynków komunalnych jest bardzo zróżnicowany.

Część budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została na początku XX wieku a część drugiej połowie XX wieku. W związku z tym budynki te są około stuletnie o zaawansowanym stopniu zużycia. Budynki budowane na początku XX wieku posadowione są na fundamentach z kamienia bez izolacji, ściany z cegły pełnej, stropy drewniane ocieplane polepą z gliny, dachy o konstrukcji drewnianej pokryte dachówką. Na skutek braku izolacji mury w części są zawilgocone i zagrzybione. Elementy drewniane stropów i dachów oraz dachówka uległy naturalnemu zużyciu dlatego potrzebują systematycznych wymian i wymiany na nowe. Dodatkowo należy systematycznie dokonywać wymian i napraw stolarki okiennej oraz instalacji elektrycznej. Gmina musi ponieść bardzo duże nakłady finansowe w celu utrzymania budynków w należyłym stanie.

Lp.	Adres	Forma własności	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna
1.	Skarszew 83	własność	tak	tak
2.	Skarszew 82	własność	tak	tak
3.	Skarszew 81	własność	tak	nie
4.	Skarszew 81A	własność	tak	nie
5.	Złotniki Małe 20	własność	tak	nie
6.	Janków 53	własność	tak	nie
7.	Biernatki 18	własność	tak	tak
8.	Kokanin 50	własność	tak	tak
9.	Kolonia Skarszewek 40	własność	tak	nie
10.	Żelazków 9	współwłasność	tak	tak
11.	Żelazków 10	współwłasność	tak	tak
12.	Żelazków 133	współwłasność	tak	tak
13.	Janków 54	współwłasność	tak	nie
14.	Biernatki 12	współwłasność	tak	nie
15.	Dębe 8	współwłasność	tak	tak
16.	Dębe 16	współwłasność	tak	tak

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego względu w latach 2021-2025 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii nie planuje się dużych remontów. Realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od

zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu. Dalej przedstawiono plan działania związanego z potrzebami remontowymi budynków komunalnych.

ROK	lokalizacja	zakres prac	koszt
2021	Skarszew 83	poprawa elektryki	ok 10 000
	Złotniki Małe 20	naprawa pokrycia dachowego-papa	ok 20 000
	Złotniki Małe 20	przebudowa kominów	ok 20 000
2022	Janków 53	przebudowa kominów	ok 15 000
2023	Kolonia Skarszewek 40	wymiana stolarki okiennej oraz izolacja w piwnicy	ok 50 000
	Skarszew 82	wymiana stolarki okiennej	ok 40 000
2024	Janków 53	wymiana II części dachówki	ok 70 000
2025	Kokanin 50	wymiana okien	ok 15 000

### III. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali ich mieszkańcom odbywa się zazwyczaj z bonifikatą udzielaną na podstawie uchwały. W poszczególnych latach sprzedaż będzie prowadzona w zależności od zainteresowania ich mieszkańców i na podstawie złożonych wniosków.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lub zbycie
1	2021	lokale mieszkalne w budynku nr 83 w miejscowości Skarszew ; lokal mieszkalny w budynku nr 16 w miejscowości Dębe
2	2022	
3	2023	
4	2024	
5	2025	

W kolejnych latach gmina będzie podejmowana decyzje dotyczące sprzedaży zależna od sytuacji.

### IV. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

- Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się uwzględniając uchwały Rady Gminy Żelazków: nr XXXIV/253/2001r. z dnia 30 listopada 2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, nr XXXIV/252/2001r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żelazków.
- Wójt Gminy Żelazków zarządzeniem ustala stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- Zmiana stawki czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.
- Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- Warunki obniżania czynszu:
  - mieszkanie do rozbiórki 30%

- budynek do kapitalnego remontu 20%
- mieszkanie usytuowane na strychu 10%

Wysokość obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej standardu podstawowego.  
6. Obniżka stawki czynszu została zastosowana poprzez rozgraniczenie dwóch standardów mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Standard podwyższony - to mieszkania wyposażone w c.o., łazienkę i wc oraz instalację wodno-kanalizacyjną; pozostałe to standard podstawowy z obniżoną stawką czynszu.

7. Windykowanie należności odbywa się na zasadach przepisów Kodeksu Cywilnego oraz innych przepisów prawa. Wójt ma prawo naliczać odsetki ustawowe od zaległości czynszowych.

#### **V.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Wszystkie lokale są zarządzane przez Gminę Żelazków. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w najbliższych pięciu latach.

#### **VI.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłami finansowania gospodarki komunalnej będą:

- wpływy z czynszów za lokale,
- budżet gminy,
- dochody z przewidzianych sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### **VII.Wysokość wydatków**

Lp.	Treść	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji ogółem	27 000,00	27 000,00	28 000,00	29 000,00	29 000,00
2	Koszty remontów ogółem	22 000,00	22 000,00	22 000,00	24 000,00	24 000,00
3	Koszty modernizacji (inwestycyjne) ogółem	100 000,00	-	-	-	-

W Gminie nie występują koszty zarządu nieruchomością wspólną.

#### **VIII.Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1.Udzielanie bonifikat , ustalonych odrębną uchwałą dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań
- 2.Dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.
- 3.Poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych