

UCHWAŁA NR LV/457/2023

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 28 sierpnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2023-2027”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2023-2027” stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 3.

Tracą moc uchwały 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” oraz uchwała nr XXXIV/253/2001 r. Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

Józef Leśny

§1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żelazków w roku 2023 obejmuje 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3 388,73 m² 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 2 lokale socjalne w budynku Kokanin 50.

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

Lp.	Adres	Forma własności	Powierzchnia m ²		
			L.Komunalne	L.Socjalne	L.wolny
1.	Skarszew 83	własność	801,12		
2.	Skarszew 82	własność	313,19		47,20
3.	Skarszew 81	własność	164,7		
4.	Skarszew 81A	własność	132,93		
5.	Żłotniki Małe 20	własność	371,24		53,30
6.	Janków 53	własność	361,3		
7.	Biernatki 18	własność	198,10		
8.	Kokanin 50	własność	128,78	47,65	35,12
9.	Kolonia Skarszewek 40	własność	338,2		
10.	Żelazków 9	współwłasność	80,00		
11.	Żelazków 10	współwłasność	45,00		
12.	Żelazków 133	współwłasność	47,7		
13.	Janków 54	współwłasność			91
14.	Biernatki 12	współwłasność	74,9		
15.	Dębe 8	współwłasność	31,3		
16.	Dębe 16	współwłasność	26		
	Łącznie		3 114,46	47,65	226,62
					3 388,73

2.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 w 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 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 należytym stanie.

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

W związku z planem sukcesywnej sprzedaży mieszkań najemcom, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmniejszeniu. Wielkość zasobu mieszkaniowego na kolejne lata, w związku z wykupem mieszkań prognozuje się następująco:

Rok	Łączna ilość lokali gminnych
2023	69 lokali
2024	66 lokali
2025	62 lokale
2026	60 lokali
2027	50 lokali

§2. 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 2023-2027 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 najmu. Dalej przedstawiono plan działania związanego z potrzebami remontowymi budynków komunalnych.

rok	lokalizacja	zakres prac
2023	Janków 53	przebudowa komina
	Złotniki Małe 20	naprawa pokrycia dachowego-papa oraz przebudowa komina
2024	Skarszew 82	przebudowa kominów i naprawa konstrukcji dachu
	Złotniki Małe 20	Wymiana drzwi wejściowych
2025	Ko.Skarszewek 40	naprawa konstrukcji dachu
2026	Wszystkie budynki	Realizacja zaleceń kominiarskich w postaci zrobienia wyczystek
2027	Złotniki Małe 20	wymiana okien

§3. 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.

Planuje się sprzedaż pojedynczych mieszkań w budynkach gdzie Gmina jest we współwłasności. Gmina planuje przystąpić do sprzedaży w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami mieszkań w miejscowościach Żelazków 9 i 10, Żelazków 133, Biernatki 12, Dębe 8 i 16. Możliwa jest również sprzedaż w miejscowości Skarszew 83 w zależności od zainteresowania.

§4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się uwzględniając uchwałę Nr LV/456/2023 Rady Gminy Żelazków w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelazków oraz politykę polegającą na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za najem lokalu komunalnego: standard podstawowy i podwyższony
- za najem socjalny lokalu

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żelazków obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania części wspólnych budynku (tj. energia elektryczna)

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wodę, koszty odbioru nieczystości stałych i ciekłych.

5. Wójt Gminy Żelazków zarządzeniem ustala stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Zmiana stawki czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.

6. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do 10 każdego dnia miesiąca na indywidualny nr konta bankowego.

7. Wysokość czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Warunki obniżania czynszu:

a) obniżka stawki czynszu została zastosowana poprzez rozgraniczenie dwóch standardów mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

* standard podwyższony – mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie, łazienkę z wc oraz instalację wodno-kanalizacyjną

* standard podstawowy - pozostałe mieszkania z obniżoną stawką czynszu

b) obniżka przysługuje najemcom lokali wyłączając z tego najem socjalny lokali oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia nie upłynął.

c) 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.

§5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Wszystkie lokale są zarządzane przez Wójta Gminy Żelazków, który podejmuje decyzje i czynności mające na celu:

-zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

-prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

-naliczanie należności na podstawie zawartych umów najmu.

3. Szczegółowe zasady przydziału i wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu określa uchwała Nr LV/456/2023 Rady Gminy Żelazków z dn. 28 sierpnia 2023 r.

4. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w najbliższych pięciu latach.

§6. 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
- pozyskiwanych dotacji

§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

Lp.	Treść	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
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	60 000	60 000	-	-

W Gminie nie występują koszty zarządu nieruchomością wspólną.

§8. 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 oraz będących we współwłasności.
3. Przewiduje się zmianę lokali dla osób, które będą zamieszkiwały lokale przeznaczone na sprzedaż (w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu)

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr LV/47/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 sierpnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2023-2027”

Zgodnie 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, Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ww. program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać zagadnienia, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości 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) 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:

Zgodnie z założonym na gminy obowiązkiem, przygotowany został nowy program na kolejne lata 2023-2027. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.