

## **UCHWAŁA NR LIX/505/2023**

### **RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2024-2028”.**

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 2024-2028” 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 m<sup>2</sup> znajdujących się w :

- 9 budynkach własnych Gminy (Skarszew 81, 81A, 82 i 83; Złotniki 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 <sup>2</sup> |            |                 |
|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|------------|-----------------|
|                |                       |                 | 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.             | Złotniki 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                          |            |                 |
| <b>Łącznie</b> |                       |                 | 3 114,46                    | 47,65      | 226,62          |
|                |                       |                 |                             |            | <b>3 388,73</b> |

## 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                      | zadowalający       |
| 2.  | Skarszew 82           | własność        | tak              | tak                      | ledwo zadowalający |
| 3.  | Skarszew 81           | własność        | tak              | nie                      | awaryjny           |
| 4.  | Skarszew 81A          | własność        | tak              | nie                      | zadowalający       |
| 5.  | Złotniki Małe 20      | własność        | tak              | nie                      | zadowalający       |
| 6.  | Janków 53             | własność        | tak              | nie                      | zadowalający       |
| 7.  | Biernatki 18          | własność        | tak              | tak                      | zadowalający       |
| 8.  | Kokanin 50            | własność        | tak              | tak                      | zadowalający       |
| 9.  | Kolonia Skarszewek 40 | własność        | tak              | nie                      | ledwo zadowalający |
| 10. | Żelazków 9            | współwłasność   | tak              | tak                      | zadowalający       |
| 11. | Żelazków 10           | współwłasność   | tak              | tak                      | zadowalający       |
| 12. | Żelazków 133          | współwłasność   | tak              | tak                      | ledwo zadowalający |
| 13. | Janków 54             | współwłasność   | tak              | nie                      | awaryjny           |
| 14. | Biernatki 12          | współwłasność   | tak              | nie                      | zadowalający       |
| 15. | Dębe 8                | współwłasność   | tak              | tak                      | zadowalający       |
| 16. | Dębe 16               | współwłasność   | tak              | tak                      | zadowalający       |

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 |
|------|------------------------------|
| 2024 | 66 lokali                    |
| 2025 | 58 lokale                    |
| 2026 | 56 lokali                    |
| 2027 | 56 lokali                    |
| 2028 | 56 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 2024-2028 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                                                    |
|------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2024 | Janków 53         | przebudowa komina                                              |
|      | Złotniki Małe 20  | naprawa pokrycia dachowego-papa oraz przebudowa komina         |
| 2025 | Skarszew 82       | przebudowa kominów i naprawa konstrukcji dachu                 |
|      | Złotniki Małe 20  | Wymiana drzwi wejściowych                                      |
| 2026 | Kol.Skarszewek 40 | naprawa konstrukcji dachu                                      |
| 2027 | Wszystkie budynki | Realizacja zaleceń kominiarskich w postaci zrobienia wyczystek |
| 2028 | Złotniki Małe 20  | wymiana okien                                                  |

## **§3.Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1.Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowana będzie zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.). Sprzedaż lokali ich mieszkańcom odbywa się zazwyczaj z bonifikatą udzielaną na podstawie uchwały Rady Gminy Żelazków.

2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowią pojedyncze lokale w budynkach gdzie Gmina jest we współwłasności co uwarunkowane jest względami ekonomiczno-technicznymi.

3. Gmina planuje przystąpić do sprzedaży lokali w miejscowościach Żelazków 9 i 10, Biernatki 12, Dębe 8 i 16. Możliwa jest również sprzedaż w miejscowości Skarszew 83 w zależności od zainteresowania.

| Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 |                                   |                        |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| ROK                                                          | LOKALIZACJA                       | SPRZEDAŻ LOKALI W SZT. |
| 2024                                                         | Żelazków nr 9 i nr 10             | 3 szt.                 |
| 2025                                                         | Dębe nr 8 i nr 16, Skarszew nr 83 | 8 szt.                 |
| 2026                                                         | Biernatki nr 12                   | 2 szt.                 |
| 2027                                                         |                                   | 0 szt.                 |
| 2028                                                         |                                   | 0 szt.                 |

#### **§4.Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.**

1.Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się uwzględniając uchwałę Nr **LIX/504/2023** 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

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

9. 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.

10. Obniżka stawki czynszu została zastosowana poprzez rozgraniczenie dwóch standardów mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego.

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

11. Obniżki/podwyżki stawek czynszu mogą zostać zastosowane ze względu na:

a) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan

- 1) lokal wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, łazienkę i wc oraz CO w stanie nie wymagających modernizacji

podwyżka czynszu o 50%

- 2) lokal wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, łazienkę i wc oraz CO w stanie wymagającym modernizacji

podwyżka czynszu o 10%

b) położenie budynku

(położenie budynku w odległości powyżej 10 km od Gminy Żelazków)

obniżka czynszu o 8%

c) położenie lokalu w budynku

(powyżej 3 piętra lub na strychu)

obniżka czynszu o 5%

d) ogólny stan techniczny budynku

(mieszkanie w budynku do rozbiórki)

obniżka czynszu o 3%

12. 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 użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- naliczanie należności na podstawie zawartych umów najmu.

2. Szczegółowe zasady przydziału i wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu określa uchwała Nr LIX/504/2023 Rady Gminy Żelazków z dn. 19 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelazków.

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

#### **§6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

| Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2024                                                            | wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe |
|                                                                 | środki z budżetu gminy                            |
| 2025                                                            | wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe |
|                                                                 | środki z budżetu gminy                            |
|                                                                 | pozyskanie dotacji                                |
| 2026                                                            | wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe |
|                                                                 | środki z budżetu gminy                            |
|                                                                 | pozyskanie dotacji na remont zabytku              |
| 2027                                                            | wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe |
|                                                                 | środki z budżetu gminy                            |
| 2028                                                            | wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe |
|                                                                 | środki z budżetu gminy                            |

#### **§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 2024   | Rok 2025  | Rok 2026  | Rok 2027  | Rok 2028  |
|-----|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1   | Koszty bieżącej eksploatacji ogółem   | 27 000,00  | 27 000,00 | 28 000,00 | 29 000,00 | 29 000,00 |
| 2   | Koszty remontów i modernizacji ogółem | 22 000,00  | 22 000,00 | 22 000,00 | 24 000,00 | 24 000,00 |
| 3   | Koszty 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 LIX/505/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 19 grudnia 2023 r.**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2024-2028”

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 uchwala 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.