



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 1 września 2022 r.

Poz. 6172

### **UCHWAŁA NR XLV/300/22 RADY GMINY TUREK**

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Turek uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Turek na lata 2022-2026 w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek

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

Przewodniczący Rady  
(-) Ireneusz Kolenda

Załącznik  
do Uchwały Nr XLV/300/22  
Rady Gminy Turek  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUREK  
NA LATA 2022-2026**

**SPIS TREŚCI:****ROZDZIAŁ I**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

**ROZDZIAŁ II**

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

**ROZDZIAŁ III**

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

**ROZDZIAŁ IV**

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

**ROZDZIAŁ V**

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.

**ROZDZIAŁ VI**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

**ROZDZIAŁ VII**

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.

**ROZDZIAŁ VIII**

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- b) planowaną sprzedaż lokali.

**ROZDZIAŁ IX**

Postanowienia końcowe

**ROZDZIAŁ I****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Turek.
2. Według stanu na dzień 31.12.2021 Gmina dysponowała łącznie 9 lokalami o powierzchni 483,63 m<sup>2</sup>.

Tab.Nr1.Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Turek z podziałem na lokale według miejsca położenia

| Położenie lokalu | Liczba lokali | Nr lokalu | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------|-----------|--------------------------------|
| Cisew            | 1             | 131       | 50,12                          |
| Słodków          | 3             | 45/1      | 72,52                          |
|                  |               | 45/2      | 49,02                          |
|                  |               | 45/3      | 54,16                          |
| Grabieniec       | 3             | 37a       | 47,24                          |
|                  |               | 37a       | 41,62                          |
|                  |               | 35        | 58,25                          |
| Kowale Księżę    | 2             | 38a       | 42,70                          |
|                  |               | 38a       | 68,00                          |
| <b>Razem</b>     | <b>9</b>      |           | <b>483,63</b>                  |

**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.**

3. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Wójt Gminy Turek zarządzeniem może przekształcić lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb na lokale najmu socjalnego.
4. Na lokale najmu socjalnego mogą być wynajmowane lokale od osób prywatnych w miarę posiadanych środków w budżecie na ten cel.

Tab. Nr 2. Ilość lokali mieszkalnych w zasobach w latach 2022-2026

| Lp.           | Położenie lokalu | Ilość lokali na stanie w rozbiciu na lata |          |          |          |          |
|---------------|------------------|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|               |                  | 2022                                      | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     |
| 1             | Cisew            | 1                                         | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 2             | Słodków          | 3                                         | 3        | 3        | 3        | 3        |
| 3             | Grabieniec       | 3                                         | 3        | 3        | 3        | 3        |
| 4             | Kowale Księżę    | 2                                         | 2        | 2        | 2        | 2        |
| <b>Razem:</b> |                  | <b>9</b>                                  | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>9</b> |

**Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach.**

Tab.nr 3. Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

| Lp. | Położenie lokalu | Liczba lokali | Wyposażenie lokalu: |      |      |      |         | sz.  | Rok budowy | Stan bud. |
|-----|------------------|---------------|---------------------|------|------|------|---------|------|------------|-----------|
|     |                  |               | wz                  | en   | cw   | co   | łaz, wc |      |            |           |
| 1   | Cisew            | 1             | jest                | jest | brak | brak | brak    | brak | 1920       | średni    |
| 2   | Słdków           | 1             | jest                | jest | brak | brak | jest    | jest | 1840       | dobry     |
| 3   | Słdków           | 2             | jest                | jest | brak | brak | brak    | brak | 1840       | średni    |
| 4   | Grabieniec       | 2             | jest                | jest | brak | brak | brak    | brak | 1960       | średni    |
| 5   | Grabieniec       | 1             | jest                | jest | brak | brak | brak    | brak | 1920       | średni    |
| 6   | Kowale Księżę    | 2             | jest                | jest | brak | brak | jest    | jest | 1960       | dobry     |

**Legenda:**

w.z.-zimna woda, en – energia elektryczna, c.w.- ciepła woda, c.o.-centralne ogrzewanie, sz.-szambo, łaz.wc- łazienka i toaleta. st.-stan budynku.

- Jak wynika z tabeli nr 3 lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane w latach przedwojennych tj.: Cisew, Grabieniec i Słdków, oraz w latach 60-tych: Grabieniec, Kowale Księżę. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w media. W zasobach obecnie nie posiadamy lokalu najmu socjalnego.
- Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

Tab. Nr 4. Prognoza stanu technicznego w latach 2022-2026

| Lp. | Adres         | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----|---------------|------|------|------|------|------|
| 1.  | Cisew         | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 2.  | Słdków        | D    | D    | D    | D    | D    |
| 3.  | Słdków        | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 4.  | Słdków        | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 5.  | Grabieniec    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 6.  | Grabieniec    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 7.  | Grabieniec    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    | Ś    |
| 8.  | Kowale Księżę | D    | D    | D    | D    | D    |
| 9.  | Kowale Księżę | D    | D    | D    | D    | D    |

Użyte w tabeli Nr 4 określenia oznaczają:

- D – dobry stan techniczny – elementy budynku lub konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;  
 Ś – średni stan techniczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić – remont bieżący;

## ROZDZIAŁ II

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§2.

1. Gmina zajmuje się bieżącym utrzymaniem oraz remontami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Prace remontowo - budowlane wynikają z bieżących potrzeb, a ich realizacja ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w niepogorszonym stanie.

Przedstawiona poniżej analiza remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją.

Tab. Nr 5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022-2026.

| Lp. | Rodzaj robót w poszczególnych latach                                                 | 2022               | 2023           | 2024               | 2025               | 2026               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1   | <b>Budynek komunalny Cisew:</b><br>- konserwacja i naprawa dachu i kominów           | nie przewiduje się | przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się |
|     | - bieżąca eksploatacja                                                               | nie przewiduje się | przewiduje się | nie przewiduje się | przewiduje się     | przewiduje się     |
| 2   | <b>Budynek komunalny Grabieniec 35:</b><br>- konserwacja i naprawa dachu             | nie przewiduje się | przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się |
|     | - bieżąca eksploatacja                                                               | przewiduje się     | przewiduje się | przewiduje się     | przewiduje się     | przewiduje się     |
| 3   | <b>Budynek komunalny Grabieniec 37a – 2 lokale:</b><br>- konserwacja i naprawa dachu | nie przewiduje się | przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się |
|     | - bieżąca eksploatacja                                                               | przewiduje się     | nie przewiduje | przewiduje się     | przewiduje się     | przewiduje się     |

|   |                                                                                                  |                    |                    |                    |                    |                    |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |                                                                                                  |                    | się                |                    |                    |                    |
| 4 | <b>Budynek komunalny Słodków -3 lokale:</b><br>- konserwacja i naprawa dachu                     | nie przewiduje się | przewiduje się     | nie przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się |
|   | - bieżąca eksploatacja                                                                           | przewiduje się     | nie przewiduje się | przewiduje się     | przewiduje się     | przewiduje się     |
| 5 | <b>Budynek komunalny Kowale Księżę – 2 lokale:</b><br>- naprawa i konserwacja pokrycia dachowego | nie przewiduje się | przewiduje się     | nie przewiduje się | nie przewiduje się | nie przewiduje się |
|   | - bieżąca eksploatacja                                                                           | przewiduje się     | nie przewiduje się | przewiduje się     | przewiduje się     | przewiduje się     |

### ROZDZIAŁ III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

##### §3.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.
2. Najemcy, o których mowa w pkt.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu, oraz ofertę nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.
3. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
4. W razie niezłożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
5. Gmina Turek nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach 2022-2026.

### ROZDZIAŁ IV

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

##### §4.

1. Celem działania gminy Turek na okres najbliższych pięciu lat jest przeznaczenie nagromadzonych środków m.in. na poprawę warunków lokalowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym przy jednoczesnym

- zachowaniu umiarkowanej stabilności polityki czynszowej.
2. Czynsz za lokale mieszkalne i lokale najmu socjalnego opłacają najemcy lokali stanowiących zasób gminy Turek.
  3. Stawka czynszu za lokal najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
  4. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:
    - a) Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.
    - b) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
      - 1) położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu – 0%,
      - 2) położenie lokalu w budynku – w suterenie lub na poddaszu – 10%,
      - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| – lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody | – 10%  |
| – lokal bez łazienki i instalacji kanalizacyjnej  | – 10%, |
| – lokal bez wc                                    | 10%    |
| – lokal bez instalacji wodnej                     | 10%    |
      - 4) ogólny stan techniczny budynku (przeznaczony do rozbiórki) - 10%.
  5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale najmu socjalnego.
  6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
  7. Nie podwyższa się stawki czynszu za ulepszenia w lokalu, które lokator wprowadził na własny koszt za zgodą wynajmującego.
  8. Ustala się możliwość okresowego obniżenia o 10% wartości czynszu na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada już przyznanego decyzją prawa do dodatku mieszkaniowego, natomiast średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 70% kwoty maksymalnego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Kwota obniżki może być zwiększona o dodatkowe 10% jeżeli dochód nie przekracza połowy maksymalnego dochodu jaki uprawnia do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
  9. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172.).

## ROZDZIAŁ V

### **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**

#### § 5.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Turek zarządza Wójt Gminy Turek.

2. Gmina Turek nie posiada lokali i nieruchomości wspólnych, w których byłaby jednym ze współwłaścicieli.
3. Zarządzanie lokalami i budynkami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
  - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
  - c) zapewnienie bieżącego administrowania lokalami i budynkami;
  - d) utrzymanie budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z przeznaczeniem
4. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w latach 2022-2026.

## ROZDZIAŁ VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

#### § 6.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
  - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - b) środki z budżetu gminy
2. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i modernizacji, jak również bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być również środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

## ROZDZIAŁ VII

**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.**

#### § 7.

1. W latach objętym programem planuje się wykonanie niewielkich remontów i bieżących napraw w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach:

| Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji w złotych | Koszty remontów oraz koszty modernizacji w złotych | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w złotych | Koszty inwestycyjne w złotych | Razem w złotych |
|------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 2022 | 2000                                   | 0                                                  | 0                                                   | 0                             | 2000            |
| 2023 | 500                                    | 5000                                               | 0                                                   | 0                             | 5500            |
| 2024 | 2000                                   | 0                                                  | 0                                                   | 0                             | 2000            |
| 2025 | 4000                                   | 0                                                  | 0                                                   | 0                             | 4000            |
| 2026 | 3500                                   | 0                                                  | 0                                                   | 0                             | 3500            |

## ROZDZIAŁ VIII

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:**

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

§ 8.

1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Turek uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.
2. W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych, Gmina może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.
3. Proponuje się podjęcie dodatkowych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
  - a) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych
  - b) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu- w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
  - c) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze

## ROZDZIAŁ IX

### Postanowienia końcowe

- § 9. W związku z tym, iż w okresie objętym planowaniem rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja finansowa gminy mogą ulec zmianom, program ten może być oceniany pod względem realności i modyfikowany zgodnie z nowo zaistniałymi potrzebami i zmianą sytuacji.