



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 kwietnia 2023 r.

Poz. 4068

UCHWAŁA NR LIV.386.2023 RADY GMINY ZAKRZEWO

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172, ze zm. poz. 1561 i poz.2456) Rada Gminy Zakrzewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzewo na lata 2023-2027”, zwany dalej „Programem”.

2. Program określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zakrzewo, tworzące warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm. poz. 2456),
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Zakrzewo,
- 3) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Zakrzewo,
- 4) Zarządcy - rozumie się przez to Samorządowy Zakład Komunalny w Zakrzewie.

§ 3. Program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 4. Program ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2023-2027

§ 5. 1. Ewidencję lokali mieszkalnych stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy prowadzi Zarządca.

- a) gminny zasób mieszkaniowy tworzy 58 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 2.876,68 m²,
- b) średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 49,6 m²,
- c) do gminnej sieci wodociągowej przyłączonych jest 56 lokali, a do gminnej sieci kanalizacyjnej 26 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- d) najwyższa stawka czynszu w 2022 r. wyniosła 3,86 zł/m².

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego, wyszczególnienie lokali stanowiących własność Gminy Zakrzewo przedstawiają poniższe tabele.

Wykaz budynków i lokali stanowiących własność Gminy Zakrzewo.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali ze stosunkiem pracy	Powierzchnia użytkowa m ²	Razem Powierzchnia m ²
1	Czernice 60	5	272,20	-	-	-	272,20
2	Głomsk 14	6	345,97	-	-	-	345,97
3	Głomsk 41	6	288,90	-	-	-	288,90
4	Drożyska Średnie 1	2	128,30	-	-	-	128,30
5	Kujan 17	1	39,00	-	-	-	39,00
6	Kujan 19	-	-	1	-	52,00	52,00
7	Kujanki 16	1	65,00	-	-	-	65,00
8	Ługi 16 A	-	71,70	-	-	-	71,70
9	Śmiardowo Złotowskie 3A	1	114,44	-	-	-	114,44
10	Nowa Wiśniewka 27	2	139,70	-	-	-	139,70
11	Zakrzewo ul. Kolejowa 1	1	70,13	-	-	-	70,13
12	Zakrzewo ul. Kolejowa 18	2	89,20	-	-	-	89,20
13	Zakrzewo ul. E.J. Omańczyka 5	3	155,48	-	1	48,90	204,38
14	Zakrzewo ul. Szczepańskiego 1	15	298,36	-	-	-	298,36
15	Zakrzewo ul. Ks. Domańskiego 10	3	147,9	-	-	-	147,9
16	Zakrzewo ul. Ks. Domańskiego 28	4	262	-	-	-	262,0

Wykaz budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali gminnych
1	Stara Wiśniewka 83A	1	40,5

Wykaz budynków i lokali mieszkalnych nie stanowiących własności gminy –budynek PKP

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokalu
1	Poborcze 8	1	47.0

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi mieszkania komunalne, socjalne i ze stosunkiem pracy.

4. Przeznaczenie poszczególnych budynków, biorąc pod uwagę opłacalność remontów i modernizacji, określa się na podstawie przedstawionych poniżej grup:

- 1) Grupa I- budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie najbliższych 15 lat. Ze względu na zły stan techniczny, stopień zużycia oraz nieopłacalność inwestowania,
- 2) Grupa II- budynki w dostatecznym stanie technicznym pod względem stopnia zużycia, w założeniu przeznaczone do remontów i napraw,
- 3) Grupa III- budynki w dobrym stanie technicznym pod względem stopnia zużycia, w założeniu przeznaczone do drobnych remontów i napraw.

5. Zasób mieszkaniowy Gminy jest stary i utrzymanie stanu technicznego na stosownym poziomie będzie wiązać się z przeznaczaniem dużej ilości środków na remonty i bieżące utrzymanie.

6. Udział poszczególnych grup w gminnym zasobie mieszkaniowym przedstawiono w tabeli

Lp.	Położenie budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1	Czernice 60	II	II	II	II	II
2	Głomsk 14	II	II	II	II	II
3	Głomsk 41	III	III	III	III	III
4	Drożyska Średnie 1	II	II	II	II	II
5	Kujan 17	I	I	I	I	I
6	Kujan 19	II	II	II	II	II
7	Kujanki 16	II	II	II	II	II
8	Ługi 16 A	III	III	III	III	III
9	Śmiardowo Złotowskie 3A	II	II	II	II	II
10	Nowa Wiśniewka 27 i 27A	II	II	II	II	II
11	Zakrzewo ul Kolejowa 1	II	II	II	II	II
12	Zakrzewo ul. Kolejowa 18	II	II	II	II	II
13	Zakrzewo ul. E.J. Omańczyka 5	III	III	III	III	III
14	Zakrzewo ul. Szczepańskiego 1	III	III	III	III	III
15	Zakrzewo ul. Ks. Domańskiego 10	II	II	II	II	II
16	Zakrzewo ul. Ks. Domańskiego 28	II	II	II	II	II
17	Stara Wiśniewka 83A	III	III	III	III	III
18	Poborcze 8	II	II	II	II	II

7. Stan techniczny poszczególnych budynków przedstawia załącznik do uchwały.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 6. 1. Zarządca corocznie sporządza plan remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, w układzie rzeczowym i finansowym, w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego budynków oraz wnioski mieszkańców, uwzględniając ustalenia zawarte w Programie.

2. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu bądź modernizacji nieujętej w Programie bądź wykonania remontu w innym terminie, w przypadku, gdy jest to podyktowane zarządzeniami pokontrolnymi Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innego Urzędu.

3. Bieżące roboty konserwacyjne i remontowe będą prowadzone przez pracowników Zarządcy.

4. Naprawy i remonty kapitalne będą wykonywane przez podmioty zewnętrzne. W zależności od wartości zamówienia wykonawcy remontów budynków mieszkalnych zostaną wyłonieni w drodze przetargu lub zamówienie zostanie udzielone z wolnej ręki.

§ 7. W latach 2023-2027 przewiduje się utrzymanie stanu technicznego budynków ujętych w grupie III oraz poprawę stanu technicznego budynków wykazanych w grupie II.

§ 8. 1. Plan remontów i prac remontowo-modernizacyjnych na lata 2023-2027 przedstawia poniższa tabela

Rok	Zadanie
2023	- wymiana pokrycia dachowego na budynku Głomsk 14
2024	- wymiana okien i ocieplenie budynku położonego w Kujanie 19,
2025	- wymiana pokrycia dachowego w budynku położonym w Zakrzewie przy ul. Ks. dr. B. Domańskiego 10
2026	- wymiana pokrycia dachowego w budynku położonym w Zakrzewie przy ul. Ks. dr. B. Domańskiego 28,
2027	- wymiana pokrycia dachowego i okien w budynku położonym w Nowej Wiśniewce 27 i 27a.

2. W pierwszej kolejności będą usuwane stany awaryjne zagrażające życiu i zdrowiu ludzi oraz konstrukcji technicznej budynku.

Rozdział 4.

Sprzedż lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Sprzedż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie się odbywać w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Zakrzewo.

2. Cele sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 10. 1. Czynnikiem decydującym o wykupie lokalu przez najemcę jest jego cena.

2. Na lata 2023-2027 planowana ich sprzedaż nie powinna przekroczyć 30% ogólnej powierzchni użytkowej posiadanych zasobów mieszkaniowych. Spowoduje to, na przestrzeni najbliższych pięciu lat, zmniejszenie ich ogólnej powierzchni użytkowej o około 789,00 m² i spadek ilości mieszkań o nie więcej niż 15 lokali.

3. Poniższa tabela przedstawia plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Rok		2023	2024	2025	2026	2027
Sprzedż lokali	ilość - szt.	3	3	3	3	3
	powierzchnia - m ²	193	149	149	149	149
Stan na koniec roku	ilość - szt.	55	46	43	40	37
	powierzchnia - m ²	2 565,80	2 416,80	2 267,80	2 118,80	1 969,80

§ 11. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na wniosek najemcy, po przeprowadzeniu wyceny przez rzeczoznawcę. W pierwszej kolejności zbyciu podlegać będą lokale, których koszty utrzymania i remontów przekraczają wnoszony przez najemcę czynsz oraz lokale wchodzące w skład budynków, przy których utworzono wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

2. Gmina realizując sprzedaż lokali mieszkalnych może:

- 1) złożyć najemcy ofertę nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia tej oferty wypowiedzieć umowę najmu tego lokalu z zachowaniem przesłanek określonych w art. 21 ust. 4 w zw. z ust. 5 Ustawy,
- 2) w przypadku braku woli wykupu lokali, o których mowa w pkt 1, sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze przetargu osobom w nich niezamieszkującym,
- 3) doprowadzić do zamiany mieszkań pomiędzy najemcami.

§ 12. Polityka sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna być prowadzona tak, aby wyodrębnić substancję mieszkaniową stanowiącą własność prywatną i substancję mieszkaniową stanowiącą trwały zasób komunalny gminy.

§ 13. Ze sprzedaży wyłącza się budynki, w których znajdują się lokale przeznaczone dla osób dotkniętych klęskami żywiołowymi oraz budynki zmodernizowane, tj: lokal w Ługach 16A, budynek przy ul. E. J. Omańczyka 5 w Zakrzewie oraz budynek mieszkalny przy ul. Szczepańskiego 1 w Zakrzewie.

Rozdział 5.

Polityka czynszowa i warunki obniżania czynszu

§ 14. Czynsz najmu obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty i koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

§ 15. 1. Wysokość stawki czynszu za lokal mieszkalny uzależnia się od stanu technicznego budynku, jego wyposażenia w instalacje, wieku oraz położenia.

2. Współczynnik wysokości czynszu uwzględniający obniżenia czynszu przedstawia poniższa tabela.

Rok budowy	Centralna ciepła woda, centralne ogrzewanie, łazienka, wc. "I"	Centralne ogrzewanie, łazienka, wc. "II"	Łazienka, wc. "III"	Instalacja wodno-kanalizacyjna „IV”	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej „V”
1971-2002 "A"	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8
1945-1970 "B"	0,975	0,925	0,875	0,825	0,775
1918-1945 "C"	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75

3. Planuje się, aby maksymalna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych o pełnym wyposażeniu technicznym (centralne ogrzewanie i instalacja wodno-kanalizacyjna) stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przekroczyła:

- w roku 2023 - 4,30 zł
- w roku 2024 - 4,50 zł
- w roku 2025 - 4,70 zł
- w roku 2026 - 4,90 zł
- w roku 2027 – 5,00 zł.

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 3, nie zawiera kosztów związanych z ogrzewaniem lokalu, podgrzewaniem wody, zakupem energii, gazu, uiszczaniem opłat za wodę oraz odprowadzanie ścieków, a także za wywóz śmieci.

§ 16. 1. W przypadku wykonania prac remontowych za zgodą Zarządcy oraz na warunkach przez niego określonych najemca może starać się w czasie trwania stosunku najmu o zwrot poniesionych nakładów na zajmowany lokal.

2. Wynajmujący może na wniosek najemcy obniżyć do 50% czynsz najmu.

3. Okres na jaki przyznane zostanie obniżenie czynszu nie może być dłuższy niż czas trwania stosunku najmu. O okresie przyznania obniżenia czynszu decyduje Zarządca.

4. Na okres i wysokość obniżenia czynszu mają wpływ poniesione nakłady na zajmowany lokal.

§ 17. Zgoda na wykonanie ulepszeń w zajmowanym lokalu oraz warunki, na jakich zostaną one wykonane, mogą zostać wprowadzone wyłącznie na podstawie pisemnego porozumienia pomiędzy najemcą a Zarządcą.

§ 18. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach zarządca może stosować obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu.

2. Wysokość obniżek ustalonych w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 504, ze zm.) przedstawia poniżej tabela .

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
do 75% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury	25%
do 100% najniższej emerytury	do 75% najniższej emerytury	15%

§ 19. 1. Ze względu na dochód najemcy wprowadza się następujące zasady przyznawania obniżek czynszu:

- 1) obniżka będzie udzielana na 6 miesięcy po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego i otrzymaniu informacji o utrzymujących się niskich dochodach najemcy, obniżka może być udzielana na kolejny okres 6 miesięcy,
- 2) pomoc w formie obniżki czynszu będzie skierowana do najemców zajmujących lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy wystąpią do wynajmującego z wnioskiem wraz z załączoną deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych),
- 3) obniżki nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:
 - a) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza: -35 m² dla 1 osoby,
 - 40 m² dla 2 osób,
 - 45 m² dla 3 osób,
 - 55 m² dla 4 osób,
 - 65 m² dla 5 osób,
 - 70 m² dla 6 osób, a w razie zamieszkania w lokalu mieszkalnym większej ilości osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu 5m².
 - b) zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że za zgodą wynajmującego spłacają zaległości w ratach,
 - c) odmówili przyjęcia zaproponowanego przez Gminę lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania.

2. Odstępuje się od obniżenia czynszu jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz w pełnej wysokości,
- 2) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określających spłatę zaległości czynszowych.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 20. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz uchwałę nr XXV.179.2013 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 29 października 2013 r. w sprawie utworzenia samorządowego zakładu budżetowego pod nazwą Samorządowy Zakład Komunalny w Zakrzewie.

§ 21. 1. Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi Gminy sprawuje jej zakład budżetowy - Samorządowy Zakład Komunalny w Zakrzewie.

2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy obejmuje:

- 1) administrowanie przyjętymi w zarząd lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy,
- 2) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych zgodnie z obowiązującymi procedurami,
- 3) naliczanie i pobieranie opłat z tytułu czynszu najmu oraz świadczeń związanych z eksploatacją lokali,
- 4) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania oraz stanu technicznego zarządzanych lokali (budynków) komunalnych, w tym wykonywanie remontów i konserwacji oraz modernizacji i adaptacji istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 5) przeprowadzanie analiz kosztów utrzymania zarządzanych budynków i lokali,
- 6) analizowanie warunków mieszkaniowych mieszkańców i prawidłowości wykorzystania warunków mieszkaniowych Gminy,
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- 8) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i ich windykacja,
- 9) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami (wspólnoty mieszkaniowe),
- 10) podejmowanie decyzji o wdrożeniu stosownych postępowań sądowych o roszczenia w ramach zawartych umów cywilnoprawnych.

§ 22. 1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) istnieje możliwość powstawania i konstytuowania się wspólnot mieszkaniowych spośród zasobu mieszkaniowego Gminy. Wspólnoty podejmują decyzje o wyborze zarządcy nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność odbywa się na podstawie następujących ustaw: ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1889 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.).

2. Gmina jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej budynku w Starej Wiśniewce 83A.

§ 23. Nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 24. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się, że zakład budżetowy - Samorządowy Zakład Komunalny w Zakrzewie - zostanie przekształcony w spółkę prawa handlowego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 25. 1. Źródło finansowania gospodarki gminnych zasobów mieszkaniowych stanowią przychody uzyskane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Gmina będzie wykonywała prace remontowe i modernizacyjne lub udzielała dotacji Zarządcy.

3. Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy odbywać się będzie ze środków własnych Zarządcy oraz ze środków ujętych w budżecie Gminy w każdym roku kalendarzowym.

4. Realizacja zadań, o których mowa w § 8, umożliwi utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym.

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne

§ 26. Przewidywalne wydatki związane z remontami i pracami remontowo-modernizacyjnymi budynków będących własnością Gminy przedstawia poniższa tabela:

Rok	Wysokość wydatków na remonty i modernizację [zł]
2023	120 000
2024	30 000
2025	30 000
2026	30 000
2027	40 000
Razem	250 000

§ 27. Najemcy lokali w nieruchomościach wspólnych ponoszą koszty związane z opłatą czynszu najmu, w skład którego wchodzi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

Rozdział 9.

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 28. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową,
- 2) zmniejszenie liczby dłużników przez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- 3) wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców,
- 4) uczestnictwo Zarządcy w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 5) analizę dużych lokali mieszkalnych pod kątem zmieniających się potrzeb najemców i proponowanie zamian na lokal mniejszy lub podział dużych lokali na dwa mniejsze,
- 6) wykonywanie adaptacji, modernizacji istniejących budynków w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców,
- 7) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez dalsze wypłaty dodatków mieszkaniowych.

§ 29. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących takimi lokalami.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzewo.

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

Załącznik do uchwały Nr LIV.386.2023
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 30 marca 2023 r.

Informacja dotycząca stanu technicznego budynków

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest bardzo zróżnicowany. Czynnikiem, który bezpośrednio wpływa na ich wartość techniczną jest wiek budynku oraz użyte do budowy materiały.

Wszystkie mieszkania komunalne, za wyjątkiem dwóch lokali z Nowej Wiśniewki, są przyłączone do gminnej sieci wodociągowej. Mieszkania z terenu Zakrzewa, Kajana, Kujanek i Starej Wiśniewki są przyłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej.

CZERNICE 60 - Budynek mieszkalny

- budynek o starej i ciekawej formie architektonicznej zbudowany przed 1945 r., dwukondygnacyjny,
- posiada pięć lokali o łącznej powierzchni użytkowej 272,2 m²,
- ogrzewany z lokalnej kotłowni,
- zakres wymaganych prac remontowych: wymiana pokrycia dachowego, naprawa elewacji oraz wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych.

Stan techniczny budynku dostateczny.

GŁOMSK 14 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed 1945 r., dwukondygnacyjny,
- posiada sześć lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 345,97 m²,
- ogrzewany z lokalnej kotłowni,
- zakres wymaganych prac remontowych: wymiana pokrycia dachowego i docieplenie budynku.

Stan techniczny budynku dostateczny.

GŁOMSK 41 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed 1945 r., po kapitalnym remoncie przeprowadzonym w latach 90.,
- składa się z sześciu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 288,90 m²,
- zakres wymaganych prac remontowych: odnowienie elewacji

Stan techniczny budynku dobry, problem stanowi wysoki poziom wód gruntowych zalewających piwnice w okresie wzmożonych opadów.

KUJAN 17 - Budynek mieszkalny

- powierzchnia użytkowa 39 m²,
- ze względu na stan techniczny potrzebny jest kapitalny remont.

KUJAN 19 - Budynek mieszkalny

- posiada dwa lokale mieszkalne,
- lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 52 m² stanowi własność Gminy,
- utworzony z baraku,
- zakres wymaganych prac remontowych: budynek wymagający pełnej termoizolacji (ściany, okna, drzwi i dach).

Stan techniczny budynku dostateczny.

KUJANKI 16 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed 1945 r.,
- posiada dwa lokale mieszkalne,
- lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 65 m² stanowi własność Gminy,
- zakres wymaganych prac remontowych: remont dachu, komina oraz elewacji.

Stan techniczny budynku dostateczny.

ŁUGI 16A - Lokal mieszkalny

- przy remizie strażackiej zbudowanej w latach 70.,
- powierzchnia użytkowa 71,70 m²,
- budynek posiada wspólną instalację c.o. dla mieszkania, sali i garażu OSP.

Stan techniczny dobry.

DROŻYSKA ŚREDNIE 1 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed 1945 r. z czerwonej cegły (była szkoła),
- posiada dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 128,30 m²,
- jeden lokal posiada piec kaflowy, drugi c.o.,
- zakres wymaganych prac remontowych: remont pokrycia dachowego docieplenie budynku oraz wymiana okien i drzwi.

Stan techniczny budynku dostateczny.

ŚMIARDOWO ŻŁOTOWSKIE 3A - Lokal mieszkalny

- budynek zbudowany w latach 70,
- o powierzchni użytkowej 114,44 m²,
- budynek nie wymaga remontu.

Stan techniczny budynku dobry.

Mieszkania komunalne w Nowej Wiśniewce to najstarsze mieszkania komunalne w Gminie. Nie są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, brak łazienki i ubikacji, woda czerpana jest ze studni, ubikacja na zewnątrz budynku, ogrzewane piecami kaflowymi.

NOWA WIŚNIEWKA 27 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed rokiem 1945 (budynek folwarczny),
- posiada dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 139,70 m²,
- zakres wymaganych prac remontowych: wymiana pokrycia dachowego stolarki okiennej i drzwi, docieplenie ścian

Stan techniczny budynku zadowalający.

ZAKRZEWO ul. Kolejowa 1 - Lokal mieszkalny

- lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,85 m² stanowi własność Gminy (budynek dworca kolejowego przejęty od PKP),
- zbudowany przed rokiem 1945,
- zakres wymaganych prac remontowych: remont dachu i elewacji, wymiana stolarki okiennej oraz instalacji elektrycznej.

Stan techniczny budynku dostateczny

ZAKRZEWO ul. Kolejowa 18 - Budynek mieszkalny

- posiada dwa lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 89,20 m², budynek przejęty od PKP SA,
- zbudowany przed rokiem 1945,
- zakres wymaganych prac remontowych: naprawa elewacji oraz wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej.

Stan techniczny budynku dostateczny.

ZAKRZEWO ul. E. J. Osmańczyka 5 - Budynek mieszkalny

- posiada sześć lokali mieszkalnych, w tym jeden przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy wydzielony na podstawie uchwały nr X.84.2019 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie wydzielenia w zasobie mieszkaniowym Gminy Zakrzewo lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2019 r. poz. 7585)
- cztery lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 204,38m² stanowią własność Gminy,
- zakres wymaganych prac remontowych: remont jednego mieszkania z powodu zalania.

Stan techniczny budynku dobry.

ZAKRZEWO ul. Wacława Szczepańskiego 1 - Budynek mieszkalny

- posiada 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 498,36 m², w tym dwa lokale wydzielone na mieszkania chronione o powierzchni użytkowej 67,6 m² w dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zakrzewie,
- zakres wymaganych prac remontowych: malowanie klatki schodowej i docieplenie poddaszy.

Stan techniczny budynku dobry.

ZAKRZEWO ul. Ks. Dr Bolesława Domańskiego 10 - Budynek mieszkalny

- zbudowany przed rokiem 1945,
- posiada trzy lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 147,90 m²,
- zakres wymaganych prac remontowych: wymiana pokrycia dachowego i wzmocnienie konstrukcji dachu, docieplenie poddasza i całego budynku .

Stan techniczny budynku dostateczny.

ZAKRZEWO ul. Ks. dr. Bolesława Domańskiego 28 - Budynek mieszkalny

- budynek zbudowany przed rokiem 1945,
- posiada cztery lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 262,0 m² ,
- dwa lokale posiadają indywidualne instalacje c.o., dwa lokale ogrzewane piecami kaflowymi,
- zakres wymaganych prac remontowych: wymiana pokrycia dachowego, wymiana okien i drzwi.

Stan techniczny budynku dostateczny.

STARA WIŚNIEWKA 83a - Budynek mieszkalny

- zbudowany na początku lat 80.,
- budynek posiada dwanaście lokali mieszkalnych,
- jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 40,5 m² stanowi własność Gminy,
- zarządcą budynku jest Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr 83a w Starej Wiśniewce.

Stan techniczny budynku dobry.

POBORCZE 8 - Budynek mieszkalny

- o powierzchni użytkowej 47 m² , stanowi własność PKP SA.