



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 lutego 2025 r.

Poz. 1682

UCHWAŁA NR X/72/2025 RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA

z dnia 10 lutego 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025 - 2029

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a 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 Miejska Żerkowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żerków

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Żerkowa
(-) mgr inż. Wojciech Gałązka

Załącznik do uchwały Nr X/72/2025

Rady Miejskiej Żerkowa

z dnia 10 lutego 2025 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Żerków

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025-2029, zwany dalej „Programem” zawiera prognozę działań Gminy Żerków w latach 2025 – 2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych osób;
- 4) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków w latach 2025– 2029

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków tworzą lokale oraz tymczasowe pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy.

Wszystkie budynki znajdujące się w zasobie mieszkaniowym podłączone są do sieci wodociągowej, natomiast do sieci kanalizacyjnej podłączone są budynki na terenie miasta Żerków.

Budynki znajdujące się na obszarze Gminy poza miastem Żerków, wyposażone są w kanalizację sanitarną lub zbiorniki bezodpływowe. Średni wiek budynków określa w latach budowy 1866-1981. Stopień zużycia budynków na podstawie dokonywanych przeglądów budowlanych określa się na 50 %. Stan ten powoduje konieczność napraw, częstych awarii urządzeń technicznych w samych budynkach, jak i znajdujących się w nich lokalach. Wymusza również konieczne prace remontowe.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków stanowiącego własność Gminy, przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto Żerków	Obszar Gminy poza Miastem Żerków	Łącznie
1.	Budynki	5	8	13
2.	Lokale	20	25	45
3.	Powierzchnia użytkowa lokali łącznie w m ²	827,06	1043,05	1870,11

3. Szczegółowy wykaz dotyczący mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków stanowiącego własność Gminy.

1) Miasto Żerków:

- a) ul. Górki 1 - 2 lokale
- b) ul. Moniuszki 22 - 3 lokale
- c) ul. Jarocińska 35 - 4 lokale
- d) ul. Parkowa 1 - 5 lokali
- e) ul. Kolejowa 5 - 6 lokali -najem socjalny lokali

2) obszar Gminy poza miastem Żerków:

- a) Żółków 46 - 2 lokale
- b) Dobieszczyzna 78 - 4 lokale
- c) Dobieszczyzna 80 - 3 lokale
- d) Lubinia Mała - 1 lokal
- e) Chrzan ul. Wodna 2 - 4 lokale
- f) Chrzan ul. Wodna 4 - 6 lokali
- g) Chrzan ul. Dworcowa 31 - 4 lokale
- h) Lgów 2 - 1 lokal

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żerków znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozostające w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowo-Administracyjnej w Raszewach przedstawia poniższa Tabela nr 2

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali w budynkach	Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach łącznie w m ²
1.	Komorze Przybysławskie 63	1	54,07
2.	Komorze Przybysławskie 64	4	208,16
3.	Lgów 12	2	73,59
4.	Przybysław 9a	3	66,80
5.	Przybysław 10	2	87,30
6.	Przybysław 13	1	39,00
7.	Przybysław 20	2	52,60
8.	Przybysław 23	1	52,60
9.	Przybysław 24	2	105,20
10.	Śmiełów 12	2	91,45
11.	Śmiełów 14b	1	31,40
12.	Śmiełów 18	2	84,02
13.	Żółków 18	1	47,26

4. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, która stanowi własność gminy na lata 2025-2029, przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 3 - Budynki

Lata	Liczba budynków	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2025	13	11	2	0
2026	13	11	2	0
2027	13	10	3	0
2028	13	12	1	0
2029	13	12	1	0

Tabela nr 4 – Lokale

Rok 2025

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubinia Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry

32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 5 – Lokale

Rok 2026

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubin Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry

28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 6 – Lokale

Rok 2027

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubin Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry

23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 7 – Lokale

Rok 2028

L.p.	Liczba lokali	powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
	Pełen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubin Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry
13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry

18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Tabela nr 8 – Lokale

Rok 2029

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pelen adres		
1.	Żółków 46/1	59,19	dobry
2.	Żółków 46/2	45,55	dobry
3.	Dobieszczyzna 78/1	27,50	dobry
4.	Dobieszczyzna 78/2	27,00	dobry
5.	Dobieszczyzna 78/3	22,04	dobry
6.	Dobieszczyzna 78/4	46,20	dobry
7.	Dobieszczyzna 80/1	34,00	dobry
8.	Dobieszczyzna 80/2	67,00	dobry
9.	Dobieszczyzna 80/3	78,86	dobry
10.	Lubinia Mała 94/1	40,32	dobry
11.	Chrzan ul. Wodna 2/1	48,00	dobry
12.	Chrzan ul. Wodna 2/2	42,00	dobry

13.	Chrzan ul. Wodna 2/3	38,00	dobry
14.	Chrzan ul. Wodna 2/4	45,00	dobry
15.	Chrzan ul. Wodna 4/1	45,00	dobry
16.	Chrzan ul. Wodna 4/2	32,00	dobry
17.	Chrzan ul. Wodna 4/3	38,00	dobry
18.	Chrzan ul. Wodna 4/4	38,00	dobry
19.	Chrzan ul. Wodna 4/5	40,00	dobry
20.	Chrzan ul. Wodna 4/6	26,32	dobry
21.	Chrzan ul. Dworcowa 31/1	63,00	dobry
22.	Chrzan ul. Dworcowa 31/2	28,00	dobry
23.	Chrzan ul. Dworcowa 31/3	45,00	dobry
24.	Chrzan ul. Dworcowa 31/4	45,00	dobry
25.	Lgów 2	70,49	dobry
26.	Żerków ul. Górki 1/1	33,30	dobry
27.	Żerków ul. Górki 1/2	32,50	dobry
28.	Żerków ul. Moniuszki 22/1	50,90	dobry
29.	Żerków ul. Moniuszki 22/2	56,86	dobry
30.	Żerków ul. Moniuszki 22/3	51,51	dobry
31.	Żerków ul. Jarocińska 35/2	60,80	dobry
32.	Żerków ul. Jarocińska 35/4	44,00	dobry
33.	Żerków ul. Jarocińska 35/6	77,00	dobry
34.	Żerków ul. Jarocińska 35/8	75,00	dobry
35.	Żerków ul. Parkowa 1/1	21,00	dobry
36.	Żerków ul. Parkowa 1/2	33,00	dobry
37.	Żerków ul. Parkowa 1/3	56,28	dobry
38.	Żerków ul. Parkowa 1/4	24,70	dobry
39.	Żerków ul. Parkowa 1/5	43,30	dobry
40.	Żerków ul. Kolejowa 5/1	15,50	dobry
41.	Żerków ul. Kolejowa 5/2	15,50	dobry
42.	Żerków ul. Kolejowa 5/3	18,00	dobry
43.	Żerków ul. Kolejowa 5/4	38,49	dobry
44.	Żerków ul. Kolejowa 5/5	15,50	dobry
45.	Żerków ul. Kolejowa 5/6	15,50	dobry

Użyte w Tabeli nr 3 i 4 – 8 oraz następnie w § 13 ust.1 określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny niezadowalający - elementy konstrukcji budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

5. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków w latach 2025 – 2029 z uwagi na fakt, iż Gmina nie planuje w tym okresie budowy lokali.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2025-2029**

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których stan techniczny jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców. W celu utrzymania na właściwym poziomie stanu technicznego budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żerków, wykonywanie bieżących remontów jest niezbędne. Napraw wymagają pokrycia dachowe, instalacje elektryczne, kominy, elewacje budynków oraz stolarka otworowa.

§ 5. 1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej budynków i lokali:

- 1) bezpieczeństwo – remonty instalacji elektrycznych oraz bieżące usuwanie awarii instalacji,
- 2) zahamowanie degradacji budynków – roboty dekarские, wymiana stolarki otworowej, naprawa tynków, elewacji budynków, roboty malarskie w zakresie poprawy estetyki klatek schodowych,
- 3) przeprowadzanie prac remontowych lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w celu poprawy ich stanu technicznego.

2. Kolejność przeprowadzania prac remontowych w latach 2025 – 2029 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żerków w oparciu o okresowe przeglądy budynków jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.

3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

4. Prognozę finansową potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Żerków w latach 2025 - 2029 przedstawia poniższa, Tabela nr 9.

Tabela nr 9

	Lata				
Rodzaj robót remontowych	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych	6	6	6	6	6

Roboty ogólnie – budowlane: remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg, klatek schodowych	9	7	9	10	20
Wymiana stolarki otworowej: okna, drzwi, termomodernizacja	0	6	6	13	0
Roboty zdunskie i kominiarskie,	8	10	10	5	10
Roboty instalacyjno-elektryczne, odgromowe	4	4	4	4	4

§ 6. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe, które określają wysokość środków finansowych przeznaczonych na przeprowadzanie remontów.

§ 7. Plan remontów budynków i mieszkań:

Rok 2025

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł-** wymiana rynien i spustów – Dobieszczyzna 80,

2. **Roboty ogólnobudowlane - 9 tys. zł** - remont klatki schodowej – Dobieszczyzna 80,

3. **Roboty zduńskie, – 8 tys. zł**- Chrzan ul. Wodna 2,

4. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł** – wymiana instalacji elektrycznej na korytarzu Żerków ul. Kolejowa 5.

Rok 2026

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł** – wymiana rynien i spustów Dobieszczyzna 78,

2. **Roboty ogólnobudowlane - 7 tys. zł** - remont klatki schodowej Żerków ul. Moniuszki 22,

3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 6 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowych Żerków ul. Górki 1

4. **Roboty zduńskie,– 10 tys. zł** – Chrzan ul. Wodna 4

5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. zł** – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Chrzan ul. Dworcowa 31.

Rok 2027

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł** – wymiana rynien i spustów- Chrzan ul. Dworcowa 31,

2. **Roboty ogólnobudowlane – 9 tys. zł** - remont klatki schodowej Komorze Przybysławskie 64,

3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 6 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowych na klatce schodowej Chrzan ul. Dworcowa 31

4. **Roboty zduńskie, – 10 tys. zł** – Chrzan ul. Wodna 4,

5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł** – wymiana instalacji Żółków 18.

Rok 2028

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 6 tys. zł** – wymiana rynien i spustów- Śmiełów 18,

2. **Roboty ogólnobudowlane – 10 tys. zł** - remont mieszkania Żerków ul. Jarocińska 35/4,

3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 13 tys. zł** – Żerków ul. Moniuszki 22,

4. **Roboty zduńskie, – 5 tys. zł** – Żółków 46,

5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. zł**– wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Komorze Przybysławskie 64.

Rok 2029

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów – Dobieszczyzna 78,

2. **Roboty ogólnobudowlane – 20 tys. zł** – Żerków ul. Moniuszki 22,

3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 0 tys. zł**

4. **Roboty zduńskie, – 10 tys. zł** – Żółków 18

5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 4 tys. zł** – wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach Żerków ul. Parkowa 1.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029

§ 8. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Żerków znajduje się 13 budynków stanowiących własność Gminy, w skład którego wchodzi 39 lokali oraz 6 lokali z prawem najmu socjalnego.

2. Gmina Żerków planuje w latach 2025-2029 sprzedaż lokali pozostających w jej mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców, co przedstawia poniższa Tabela nr 10

Tabela nr 10

Lp.	Rok	Liczba lokali	Miejscowość
1.	2025	0	
2.	2026	4	Chrzan ul. Wodna 2
3.	2027	6	Chrzan ul. Wodna 4
4.	2028	-	
5.	2029	-	

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa Gminy Żerków powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2029, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków:

- 1) czynsz za lokale;
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

§ 11. Podwyższenie stawki czynszu będzie następowało po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków ponoszonych przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków

§ 12. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Burmistrz Miasta i Gminy Żerków w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, które nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

1. Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu na obszarze wiejskim – obniżenie o 5 %,
- 2) położenie lokalu na poddaszu - obniżenie o 5 %,
- 3) stan techniczny budynku niezadawalający – obniżenie o 5 %,
- 4) lokal niewyposażony w centralne ogrzewanie – obniżenie o 5 %,
- 5) lokal z brakiem łazienki – obniżenie o 5 %,
- 6) lokal pozbawiony instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5 %.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków stanowiącym własność Gminy Żerków należy do zakresu działania Gminy Żerków

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zabezpieczenie przed degradacją lub zniszczeniem,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 3) prowadzenie windykacji należności związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

§ 15. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Żerków wykonuje Spółdzielnia Mieszkaniowo-Administracyjna w Raszewach.

§ 16. W okresie obowiązywania Programu Gmina Żerków nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 17. 1 Finansowanie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Żerków na dany rok budżetowy. Zgodnie z § 5 ust. 3 w latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

2. Gmina Żerków w latach 2025-2029 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok budżetowy.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Żerków pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Żerków w latach 2025- 2029 będą:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, najmu socjalnego lokali, najmu tymczasowych pomieszczeń i najmu lokali użytkowych,
- 2) środki udzielone w ramach dotacji z budżetu Gminy Żerków,
- 3) współfinansowanie ze środków Unii Europejskiej i Państwa

§ 18. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Żerków mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żerków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Żerków jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela nr 11

Szacuje się następujące wysokości kosztów w okresie obowiązywania Programu:

Lp.	Wyszczególnienie	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	50	51	52	52	53
2.	Koszty remontów budynków i lokali	27	33	35	38	40
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3,0	3,1	3,2	3,3	3,5

Zgodnie z § 5 ust. 3 w latach 2025-2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali ponadto nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Żerków podejmowane będą następujące działania:

- 1) poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) podejmowanie działań umożliwiających dotychczasowym najemcom wzajemne dokonywanie zamian lokali, w tym:
 - a) zamiana lokali dużych na lokale mniejsze,
 - b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty zasobu,
- 5) utrzymanie skuteczności windykacji związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.