

2. Za selektywne uważa się zbieranie odpadów w sposób zapewniający odbiór w odrębnych pojemnikach lub workach co najmniej:

- 1) odpadów papierowych i kartonowych,
- 2) odpadów z tworzyw sztucznych,
- 3) odpadów metalowych,
- 4) odpadów szkła.

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

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Żerkowa  
(-) mgr Barbara Urbańska

1544

#### UCHWAŁA Nr X/83/08 RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA

z dnia 27 marca 2008 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2008 - 2012**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Miejska uchwała co następuje:

§1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żerków na lata 2008-2012 w brzmieniu określonym załącznikiem do uchwały.

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

§3. Traci moc Uchwała Nr XVI/125/05 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Żerków. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 78, poz. 2246.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Żerkowa  
(-) mgr Barbara Urbańska

Załącznik  
do uchwały Nr X/83/08  
Rady Miejskiej Żerkowa  
z dnia 27 marca 2008 r.

#### WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻERKÓW NA LATA 2008 - 2012

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żerków stanowią:

- lokale mieszkalne i lokale socjalne będące wyłączną własnością gminy,

Zasoby mieszkaniowe gminy Żerków przedstawiają poniższe tabele.

Wykaz budynków stanowiących własność mieszkaniowego zasobu gminy Żerków na koniec 2007 r.

Tab. Nr 1

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali	Ilość lokali
1.	Żerków, ul. Górki 1	65,80	2
2.	Żerków, ul. Jarocińska 16	148,04	3
3.	Żerków, ul. Moniuszki 22	159,27	3
4.	Żerków, ul. Parkowa 1	201,19	5
5.	Żerków, ul. 700-lecia 2	128,80	3
6.	Żerków, ul. 700-lecia 7	175,24	4
7.	Żerków, ul. Targowisko 13	107,09	3
8.	Żerków, ul. Jarocińska 35	407,80	6
9.	Żółków 46	102,80	2
10.	Dobieszczynna 78	81,50	3
11.	Dobieszczynna 80	142,59	2
12.	Chrzan, ul. Wodna 2	173,00	4
13.	Chrzan, ul. Wodna 4	221,00	6
14.	Chrzan, ul. Dworcowa 31	181,00	4
15.	Lubinia Mała 93	170,58	4
16.	Lubinia Mała 94	40,32	1
17.	Prusinów 3	160,28	3
Razem		2.666,30	58
Lokale socjalne			
1.	Żerków, ul. Kolejowa	136,00	6

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy Żerków

Tab. Nr 2

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali	Ilość lokali
1.	Komorze Przybystawskie 49	46,52	1
2.	Komorze Przybystawskie 55	518,20	8
3.	Komorze Przybystawskie 61	93,30	1
4.	Komorze Przybystawskie 63	54,07	1
5.	Komorze Przybystawskie 64	261,17	5
6.	Kretków 16	146,67	3
7.	Kamień 6	84,44	1
8.	Lgów 12	110,72	3
9.	Pogorzelica 4	106,28	2
10.	Pogorzelica 6	43,77	1
11.	Przybystaw 8	153,30	2
12.	Przybystaw 9	66,80	1
13.	Przybystaw 10	322,70	5
14.	Przybystaw 12	393,70	7
15.	Przybystaw 13	257,50	3
16.	Przybystaw 20	105,20	2
17.	Przybystaw 23	52,60	1
18.	Przybystaw 24	105,20	2
19.	Raszewy 58	80,80	1
20.	Raszewy 63	58,70	2
21.	Raszewy 65	58,27	1
22.	Śmietów 5	48,41	1
23.	Śmietów 10	67,74	1
24.	Śmietów 12	91,45	2
25.	Śmietów 13	86,32	2
26.	Śmietów 14	145,40	3
27.	Śmietów 17	55,74	1
28.	Śmietów 18	84,02	2
29.	Żółków 18	94,52	2
30.	Żółków 20	49,34	1
Ogółem:		3.842,85 m <sup>2</sup>	68

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest przez:

- adaptację, rozbudowę lub przebudowę budynków lub ich pomieszczeń,
- przekazanie nieodpłatnie budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne,
- nabywanie odpłatnie,
- przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy budynków lub lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobu mienia Skarbu Państwa lub decyzji Starosty z własności powiatu.

3. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury zasobu mieszkaniowego gminy z przyczyn:

- sprzedaży dotychczasowym najemcom,
- rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie,
- wyłączenia budynków i lokali z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny lub zmianę formy użytkowania.

Według stanu na koniec roku 2007 r. gmina Żerków jest właścicielem 18 budynków z 58 lokalami o łącznej powierzchni 2.666,30 m<sup>2</sup> oraz współwłaścicielem 68 lokali o powierzchni 3.842,85 m<sup>2</sup> i posiada 6 lokali socjalnych o pow. 136 m<sup>2</sup>. Lokale socjalne mieszczą się w jednym budynku i są lokalami o niskim standardzie. Lokale będące we współwłasności pozostają w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowo-Administracyjnej w Raszewach.

4. Opis stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania należy ocenić jako dostateczny. Budynki gminne są sukcesywnie remontowane, wykonywane są remonty bieżące i częściowe, jednak wysokość nakładów na prace remontowe jest niewystarczająca. Obecny zróżnicowany stan techniczny części zasobów jest wynikiem zarówno wieku budynków pochodzących z lat 1866 - 1981 i nadmierną ich eksploatacją jak również wieloletnimi zaniedbaniami spowodowanymi niedoinwestowaniem gospodarki mieszkaniowej w tym również dewastacją części zasobów przez jej mieszkańców.

Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Żerków jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja istniejących zasobów oraz jego powiększenie poprzez komunalizację mienia stanowiącego własności Skarbu Państwa, czy też innego mienia pozyskanego w drodze zakupu czy darowizn.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianą)

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy zestawiono w tabeli Nr 3

## Zestawienie stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

tab. Nr 3

Lp.	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Dach-rodzaj pokrycia	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Stan stolarki drzwiowej i okiennej	Stan klatek schodowych	Uwagi
1.	Żerków, ul.Górki 1	cegła ceramiczna	papa	zadowolający	drewniany	zadowolający	dostateczny	dostateczny	
2.	Żerków, ul. Jarocińska Nr 16	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	dobry	drewniany	zadowolający	zadowolający	zadowolający	
3.	Żerków, ul. Moniuszki Nr 22	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	dobry	drewniany	zadowolający	dobry	zadowolający	
4.	Żerków, ul.Parkowa Nr 1	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	dostateczny	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	
5.	Żerków ul. 700-lecia Nr 7	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	zadowolający	zadowolający	dobry	
6.	Żerków ul.Targowisko Nr 13	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	zadowolający	zadowolający	nie dotyczy	
7.	Żerków, ul. Jarocińska Nr 35	Płyta betonowa	papa	dobry	Płyty kanałowe	dobry	dobry	dobry	
8.	Żerków, ul 700-lecia Nr 2	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	zadowolający	zadowolający	dostateczny	
9.	Żerków, ul. Kolejowa Nr 5 A	Drewno, płyty azbestowo-cementowe	papa	dostateczny	drewniany	dostateczny	dostateczny	nie dotyczy	
10.	Chrzan, ul. Wodna 2	Cegła ceramiczna	Płyty azbestowo-cementowe	zadowolający	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	
11.	Chrzan, ul. Wodna 4	Cegła ceramiczna	płyty azbestowo-cementowe	zadowolający	drewniany	dostateczny	dostateczny	dostateczny	
12.	Chrzan, ul. Dworcowa Nr 31	Cegła ceramiczna	papa	zadowolający	drewniany	zadowolający	dostateczny	dostateczny	
13.	Dobieszczynna Nr 78	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	dostateczny	dostateczny	nie dotyczy	
14.	Dobieszczynna Nr 80	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	dostateczny	zadowolający	zadowolający	
15.	Lubinia Mała Nr 93								
16.	Lubinia Mała nr								
17.	Prusinów Nr 3	Cegła ceramiczna	Płyty azbestowo-cementowe	zły	drewniany	zły	dostateczna	dobry	remont dachu
18.	Żółków Nr 46	Cegła ceramiczna	Dachówka ceramiczna	zadowolający	drewniany	dostateczny	zadowolający	nie dotyczy	

**§2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

Gmina jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Znaczna liczba osób ubiega się o pomoc mieszkaniową gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów, nie pozwalających na ich zaspokojenie we własnym zakresie. Zadanie zapewnienia mieszkań dla tych rodzin również spoczywa na gminie, jako zadanie własne.

Liczba rodzin uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych ulega wahaniom z uwagi na coroczną weryfikację wykazów, ubieganie się o wynajem lokalu kolejnych rodzin i wpływające wyroki sądowe orzekające eksmisje z jednoczesnymi uprawnieniami do otrzymania lokali socjalnych.

Zadania powyższe Gmina realizuje sukcesywnie po zwolnieniu lokalu oraz adaptację nowych lokali w miarę posiadanych środków finansowych

**§3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali.**

Przeprowadzone przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na potrzebę wykonania szeregu prac remontowych.

Ilość środków finansowych, które gmina może przeznaczyć na remonty mieszkaniowego zasobu gminy jest ograniczona i nie wystarczy na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych, wynikających z potrzeb.

Budynek przy ulicy Parkowej w Żerkowie wymaga remontu kapitalnego tj. naprawy dachu, wymiany okien oraz wykonania elewacji zewnętrznej.

Kolejnym celem będzie wyeliminowanie ubikacji znajdujących się poza budynkami i usytuowanie ich w mieszkaniach bądź na częściach wspólnych budynków – korytarze klatki schodowe.

Znaczna część mieszkań wymaga wymiany starej, nie odpowiadającej obecnym parametrom, aluminiowej instalacji elektrycznej na nową. Na bieżąco jest realizowane zadanie utrzymania w należytej sprawności technicznej pieców kafłowych, w które wyposażona jest znaczna część lokali.

Koniecznością będzie również bieżące utrzymanie budynków tj. malowanie klatek schodowych i korytarzy.

Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków przedstawia

tabela 4

Lp.	Adres	Zakres robót	Lata	Szacowany koszt	
1.	Żerków, ul. kolejowa 5	- remont dachu	2008 - 2009	10.000,00	
		- wymiana okien		16.500,00	
2.	Żerków, ul. Moniuszki 22	- remont elewacji zewnętrznej		30.500,00	
3.	Żerków, ul. Jarocińska 16	- wymiana stolarki okiennej		12.000,00	
5.	Prusinów Nr 3	- remont dachu		20.000,00	
4.	Żerków, ul. Parkowa 1	- remont dachu		2010	21.000,00
		- wymiana stolarki okiennej			6.000,00
5.	Żerków, ul. Górki 1	- wymiana stolarki okiennej		8.500,00	
6.	Chrzan, ul. Dworcowa 31	- wymiana stolarki okiennej		2011	12.000,00
7.	Chrzan, ul. Wodna 2	- remont dachu	20.000,00		
		- wymiana rynien			
8.	Chrzan, ul. Wodna 4	- remont dachu - wymiana rynien		20.000,00	
9.	Żerków, ul. 700-lecia 7	- wymiana stolarki okiennej	2012	17.000,00	
		- częściowa naprawa dachu		10.000,00	
		- wymiana rynien		4.500,00	

**§4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom, którzy posiadają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

Do sprzedaży, o której mowa powyżej, stosuje się zasady określone w ustawie z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) i w oparciu o uchwały Rady Miejskiej Żerkowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali z równoczesnym zastosowaniem bonifikaty.

W latach 2008 – 2012 planuje się sprzedaż mieszkań:

Lp.	Rok	lokali
1.	2008	4
2.	2009	4
3.	2010	5
4.	2011	5
5.	2012	5

#### §5. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu komunalnego uzależniona jest od wyposażenia mieszkania w urządzenia techniczne tj. centralne ogrzewanie, łazienkę, wc i gaz przewodowy.

2. Czynniki obniżające wartość bazowa stawki czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 10%
- b) lokal bez wydzielonej kuchni - 10%
- c) lokal usytuowany na poddaszu - 5%
- d) brak wc w lokalu - 5%

3. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

4. Burmistrz gminy ustalając wysokość czynszu jest zobowiązany stosować zasady aby stawki czynszu zapewniły gminie Żerków jako właścicielowi nieruchomości dostateczne wpływy środków finansowych, pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków i budowli w stanie nie pogorszonym, nie mniejsze niż w 2007 r.

5. W przypadku, gdy lokal nie stanowi centrum życiowego najemcy lub gdy dysponuje on innym lokalem mieszkalnym, czynsz najmu za taki lokal musi być ustalony do poziomu 3% jego wartości odtworzeniowej.

6. Zasady w ustalone pkt 5 stosuje się odpowiednio w przypadku zajmowania lokalu o powierzchni przekraczającej normy ustalone odrębną uchwałą.

7. Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonane zostały ulepszenia mające wpływ na jej wysokość.

8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawkę czynszu obniża się stosownie do postanowień zawartych w §5 pkt 2 zasad polityki czynszowej.

9. Ulepszeń w lokalu mających wpływ na stawkę czynszu najemca może dokonać jedynie za zgodą wynajmującego. Czynność ta wymaga sporządzenia stosownej umowy pomiędzy najemcą a wynajmującym.

10. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu ulepszenia wprowadzonego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt. Okres zwolnienia z podwyższenia

stawki czynszu zależny jest od wysokości kosztów poniesionych na ulepszenie, zaakceptowanej przez wynajmującego lokal. Nakłady poniesione przez najemcę nie podlegają zwrotowi w przypadku ustania stosunku najmu.

11. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gmin.

1. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje odpowiedzialna komórka w Urzędzie Miasta i Gminy w Żerkowie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy przeprowadzane są przez gminę z jej środków zabezpieczonych corocznie w budżecie. Osobą odpowiedzialną za przedmiotowe zadanie jest podinspektor do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta i Gminy w Żerkowie przy współudziale podinspektora ds. zamówień publicznych.

#### §7. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- czynsze z tytułu wynajmu za lokale mieszkalne,
- czynsze z tytułu wynajmu za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być fundusze Unii Europejskiej.

§8. Wysokość wpływów oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym wydatki remontowe i inwestycyjne.

Gmina Żerków z tytułu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskuje dochody w postaci wpływów z czynszów oraz ponosi wydatki na utrzymanie tego zasobu. Wydatki ponoszone są na bieżące utrzymanie nieruchomości, remonty, modernizację budynków.

Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi dotyczą nieruchomości w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli są ustalane w oparciu o przepisy ustawy dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 85 poz. 388 z późn. zm.)

Zestawienie kosztów bieżącego utrzymania, remontów, modernizacji oraz wydatków inwestycyjnych

tab. Nr 5

Lp.	Treść	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Wpływy z czynszu	17.286	17.500	18.000	18.500	19.000
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	65.500	70.000	75.000	77.000	78.000
3.	Koszty remontowe i modernizacyjne budynków i lokali	100.000	10.000	14.500	52.000	31.500
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	670	740	820	900	980
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

**§9.** Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnego zasobu mieszkaniowego.

Aby poprawić wizerunek struktury mieszkaniowej należy podjąć działania polegające na:

- windykacji zaległości czynszowych,
- obniżki kosztów eksploatacji,
- ustalenia czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów,

- zamianach dużych lokali na lokale mniejsze.

Niezależnie od tego w latach 2008-2012 Burmistrz Miasta i Gminy Żerków będzie podejmował także inne działania zmierzające do powiększenia i poprawy obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zależać będzie to w dużej mierze od możliwości pozyskiwania dodatkowych środków finansowych na cele gospodarki mieszkaniowej. Ich źródłem będzie między innymi wykonanie planowanej sprzedaży mieszkań, o której mowa w §4 oraz pozyskiwanie dodatkowych przychodów od Skarbu Państwa lub ze źródeł Unii Europejskiej.

## 1545

### UCHWAŁA Nr X/84/08 RADY MIEJSKIEJ ŻERKOWA

z dnia 27 marca 2008 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Żerków

Na podstawie art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Miejska Żerkowa uchwala, co następuje:

#### **§1.** Postanowienia ogólne

Uchwała określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

**§2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)
- b) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Żerków i Dyrektorów Szkół gminnych, działających na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Żerków