

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2008–2012

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwalony program ustala się na lata 2008–2012.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń zwany jest dalej „**programem**”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń zwany jest dalej „**zasobem**”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

ROZDZIAŁ II OBECNA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIELUŃ ORAZ PROGNOZA PORZEB NA LATA 2008–2012

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń stanowi: 45 budynków mieszkalnych z 321 lokalami mieszkalnymi oraz 49 budynków wspólnot mieszkaniowych z 666 lokalami mieszkalnymi. Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w zał. 1 do programu.

§ 4. Łącznie zasób stanowi 987 lokale o pow. użytkowej 42.175 m², w tym 117 lokale socjalne o powierzchni 3.550,46 m².

§ 5. W latach 2008-2012 planuje się zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym wybudować budynek komunalny z minimum 16 lokalami mieszkalnymi i użytkowymi przy ul. Głębokiej w Wieluniu.

§ 6. Część budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Wieluń należy do najstarszych w Wieluniu. Łącznie przed rokiem 1945 wybudowano 25 budynków należących obecnie do Gminy. Wykaz z uwzględnieniem daty wybudowania stanowi załącznik nr 2 do programu.

§ 7. Projekt likwidacji lokali ze wspólną używalnością łazienki i przedpokoju zakłada potrzebę zapewnienia lokali zamiennych. Dotyczy to szczególnie rodzin, którym z przyczyn prawnych nie przysługują duże powierzchnie mieszkalne w pozostawionych lokalach samodzielnych.

§ 8. Planuje się przekwaterować do lokali zamiennych lokatorów zamieszkałych na parterze budynku komunalnego przy ul. Św. Barbary 41 w Wieluniu. Uzyskane z tej zamiany lokale przeznaczone zostaną na lokale użytkowe. Zmiana sposobu użytkowania lokali pozwoli na wygospodarowanie dodatkowych środków finansowych, które przeznaczone zostaną na utrzymanie lokali mieszkalnych.

§ 9. Obecna analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 36 lokali mieszkalnych i około 68 lokali socjalnych.

§ 10. W ciągu ostatnich trzech lat Gmina rocznie odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 14 lokalami mieszkalnymi i 8 lokalami socjalnymi.

§ 11. Wieluńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiada 2 budynki mieszkalne z 32 lokalami o łącznej powierzchni użytkowej 1.515 m² i 10 garażami w podziemiu budynku. W budynkach tych Gmina Wieluń posiada 825/1000 udziałów. Przeprowadzone sondaże wykazały brak zainteresowania wśród społeczeństwa najmem lokali w tego typu budownictwie. W związku z tym nie planuje się budowy kolejnych budynków w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

ROZDZIAŁ III ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale mieszkalne,
- 2/ za lokale socjalne.

§ 13. 1. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych / w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług/ oraz inne np. TV kablowa.

3. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

§ 14. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu wg załącznika nr 3 do programu.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Wykaz lokali mieszkalnych przedstawiający ich wyposażenie stanowi załącznik nr 4 do programu.

§ 15. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń.

§ 16. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wielunia na wniosek Zarządcy.

2. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Wielunia nie częściej niż jeden raz w roku. Podwyższenie czynszu następuje na wniosek Zarządcy.

§ 17. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca budynku powinien dokonywać bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków komunalnych.

§ 18. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 19. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 20. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. Ulepszenia podwyższające stawkę czynszu przedstawia załącznik nr 3.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 3.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust.1 i 2.

§ 21. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.

2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania celem wyjaśnienia sprawy i pomocy w regulacji zadłużenia.

3. Zarządca zobowiązany jest do przedkładania Burmistrzowi co kwartał wykazu rodzin posiadających zaległości w opłatach czynszowych.

4. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Burmistrz Wielunia może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.

ROZDZIAŁ IV

OKREŚLENIE POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

§ 22. 1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali zasobu Gminy Wieluń sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. Analiza wskazuje potrzebę rozbiórki 2 budynków, remont kapitalny jednego budynku, wymianę lub naprawę pokryć dachowych, naprawę elewacji lub uzupełnienie tynków, wymianę stolarki okiennej, malowanie elewacji. Występuje konieczność przekwaterowania do lokali zamiennych rodzin z budynków do rozbiórki przy ul. Śląskiej 13 i J. Żubr 5 w Wieluniu załącznik nr 10. Ocena budowlana stanu technicznego budynków komunalnych stanowi załącznik nr 5. Ocena budowlana stanu technicznego budynków stanowiących wspólnoty stanowi załącznik nr 6. Planuje się wyprowadzenie lokatorów z budynków w Ożarowie i zmianę przeznaczenia budynków na potrzeby Muzeum zał. 10 do programu.

2. Szczegółowy zakres planowanych remontów i modernizacji w okresie od 2008 r. do 2012 r. określa załącznik nr 7, będzie on ulegał zmianie w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

3. Kontynuuje się prace modernizacyjne polegające na doprowadzeniu c.o. i c.w. budynków przy ul. M.C. Skłodowskiej w Wieluniu. W dalszej kolejności planuje się wykonanie takich prac w budynkach przy ul. Paderewskiego, Narutowicza 9, Śląska 12. Planowane jest także kontynuowanie dociepleń budynków komunalnych na osiedlach: kard.

Stefana Wyszyńskiego, Stare Sady, ul. Okólnej, ul. Różanej, ul. Krakowskie Przedmieście 4 i 6, ul. 18 Stycznia 1 i 2 w Wieluniu.

4. Co roku planowana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Przedstawione prace remontowe i modernizacyjne zostały ujęte w załączniku nr 7 jako roboty finansowane z budżetu Gminy.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIELUŃ

§ 23. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń jak i wspólnotami mieszkaniowymi obecnie zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Wieluniu.

§ 24. 1. Podstawą zarządzania zasobem Gminy Wieluń jest umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Gminą Wieluń a Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. w Wieluniu oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr.31 poz. 266).

2. Zarządca jest szczególnie zobowiązany do:

1/ prawidłowego używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem,

2/ utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania.

3/ przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym i użytkowym zasobem Gminy Wieluń uchwalonych przez Radę Miejską,

4/ ubezpieczania budynków będących przedmiotem dzierżawy na własny koszt a także zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z winy dzierżawcy osobom trzecim,

5/ ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie dzierżawy,

6/ współpracowania z właściwymi przedmiotowo Wydziałami Urzędu Miejskiego w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności.

§ 25. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r.).

Wspólnoty „Małe” i „Duże” przedstawione są w załączniku nr 9.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 26. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń pokrywane są z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu Gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowanymi kosztami a wpływami z czynszów Gmina na wniosek Zarządcy przeznaczy środki na ich uzupełnienie. Prognozowaną różnicę między kosztami a wpływami z czynszów pokazuje załącznik nr 8.

Gmina w latach 2008 -2012 planuje przeznaczyć środki na remonty budynków, których wysokość określi Uchwała budżetowa na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie dostosowany do wielkości środków przeznaczonych na dany rok. Zarządca po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy wyłoni wykonawcę i przeprowadzi realizację prac modernizacyjnych i remontowych obiektów na podstawie umowy o inwestorstwo zastępcze zawartej z Gminą. Zarządca budynków powinien starać się o pozyskiwanie środków zewnętrznych na modernizację budynków.

2. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali, których wysokość ustalana jest na zebraniach wspólnot.

3. Powyższy sposób finansowania gospodarki mieszkaniowej przewiduje się w kolejnych pięciu latach tj. od 2008 r. do 2012 r.

ROZDZIAŁ VII

WYDATKI NA UTRZYMANIE I MODERNIZACJĘ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIELUŃ

§ 27. 1. Szacuje się wydatki na utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych pięciu latach od 2008 r. do 2012 r.

2. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach od 2008 r. do 2012 r. określa załącznik nr 7 i 8.

ROZDZIAŁ VIII

DZIAŁANIA W KIERUNKU RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELUŃ

§ 28. 1. Wielkość zasobu komunalnego, który Gmina Wieluń nabyła w wyniku komunalizacji został omówiony w § 3 i 4. Tabele od 1 do 11 sporządzone zostały przez pracowników Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.

2. Proces prywatyzacji majątku gminnego-komunalnego realizowany jest od roku 1990 i polega na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez najemców.

3. Argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest większe zainteresowanie utrzymaniem budynku w dobrym stanie technicznym oraz dbałość o czystość i porządek a także ze strony Gminy obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

§ 29. 1. Prywatyzacja mieszkania jest transakcją, w której obie strony powinny osiągnąć korzyści. Interesy Gminy sprowadzają się do osiągnięcia zysków oraz pozbycia się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Interes najemcy wiąże się ze swobodą dysponowania lokalem oraz możliwością wpływu na wysokość ponoszonych obciążeń.

2. Posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza określone przywileje.

§ 30. 1. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Planuje się także ustalenie 85 % bonifikaty dla:

1/lokalii mieszkalnych w budynkach przy ul. Długosza, Zawadzkiego oraz przy ul. M.C. Skłodowskiej, Roosevelta, Paderewskiego w Wieluniu.

2/lokalii mieszkalnych w budynkach wspólnoty, których Gmina ma mały udział procentowy celem dokonania całkowitej prywatyzacji. Budynki przedstawione są w załączniku nr 11.

W tym celu należy dokonać zmian w obowiązującej uchwale o sprzedaży.

§ 31. Sprzedaż lokali przyniesie wymierne efekty finansowe dla budżetu Gminy, pozyskane środki przeznaczone zostaną na budowę budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IX

BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W LATACH 2008– 2012

§ 32. Uznaje się za uzasadnioną budowę budynku komunalnego z minimum 16 lokalami mieszkalnymi w Wieluniu przy ul. Głębokiej. Koszt budowy budynku z lokalami mieszkalnymi oraz socjalnymi kształtuje się na poziomie 3,5 tys. zł/m², lokale różnią się tylko sposobem ogrzewania. Przy lokalizacji budynku mieszkalnego nie występują protesty od właścicieli pobliskich nieruchomości.

§ 33. Analiza wniosków o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejne trzy lata wykazuje, że sytuacja materialna wnioskujących rodzin ulega znacznej poprawie. 30 % rodzin nie spełnia kryterium dochodowego kwalifikującego do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego. Systematycznie przekwaterowuje się omawiane rodziny do budynków mieszkalnych a uzyskane lokale socjalne zasiedla rodzinami z listy do przydziału.