

**Uchwała Nr XXVIII/282/05  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 21 kwietnia 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2005 – 2010**

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / tj. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 i z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203/ oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1, ust. 2 , ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/ na wniosek Burmistrza Wielunia, Rada Miejska w Wieluniu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2005 – 2010, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXVIII/277/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń /Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 24, poz. 671/.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Wieluń na lata 2005 - 2010**

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- § 1. Uchwalony program ustala się na kolejnych sześć lat działania (2005 – 2010).
- § 2.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń zwany jest „**programem**”.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń zwany jest „**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  
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU  
TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO, ANALIZA  
POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY W LATACH 2005 – 2010.**

- § 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń stanowi 56 budynków mieszkalnych z 362 lokalami mieszkalnymi, 49 budynków wspólnot mieszkaniowych z 637 lokalami mieszkalnymi. Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w zał.1.
- § 4. Łącznie zasób stanowi 999 lokali o pow. użytkowej 43.717m<sup>2</sup>, w tym 104 lokali socjalnych o powierzchni 3.070 m<sup>2</sup>.
- § 5. W roku 2005 zasoby zwiększą się o 9 lokali socjalnych przy ul. P.O.W. 46 w Wieluniu o łącznej powierzchni użytkowej 331,6 m<sup>2</sup>.  
W roku 2006 zasoby zwiększą się o kolejnych 9 lokali socjalnych przy ul. P.O.W. 46 w Wieluniu o powierzchni użytkowej 331,6 m<sup>2</sup>.
- § 6. W latach 2007-2010 planuje się zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym budować budynki socjalne przy ul. Częstochowskiej w Wieluniu oraz budynki mieszkalne przy ul. Głębokiej w Wieluniu, w przypadku wystąpienia zainteresowania zasiedleniem mieszkań budowanych przez TBS można kontynuować tę formę budownictwa. Planuje się zakupić mieszkania na rynku wtórnym.
- § 7. Budynki mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy należą do najstarszych w Wieluniu. Łącznie przed rokiem 1945 wybudowano 30 budynków należących obecnie do Gminy, wykaz z uwzględnieniem daty wybudowania stanowi załącznik nr 2.
- § 8. Uznanie za uzasadnioną likwidację niesamodzielności mieszkań o wspólnej używalności korytarza i łazienki wymaga zapewnienia lokali zamiennych rodzinom, które nie spełniają warunków do przydzielenia całego mieszkania.
- § 9. Planuje się przekwaterować do lokali zamiennych lokatorów zamieszkałych na parterze budynków komunalnych między innymi przy ul. K. Przedmieście 17 i 26, ul. Św. Barbary 41 w Wieluniu. Uzyskane pomieszczenia przeznaczone będą na wynajem jako lokale użytkowe.
- § 10. Analiza wniosków o lokale mieszkalne, socjalne i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie rocznie około 30 lokali mieszkalnych i około 45 lokali socjalnych.
- § 11. Rocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 20 lokalami mieszkalnymi i 7 lokalami socjalnymi. Ponadto zasiedlany jest jeden nowy budynek o 10 lokalach socjalnych.

### ROZDZIAŁ III

#### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

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

§ 13.1. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji 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 oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów 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 uchwały.

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

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

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

§ 16.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wielunia

2. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Wielunia jeden raz w roku.

§ 17. 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 gospodarczym 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.

§ 18. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym .

§ 19.1. 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 zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust.1 i 2.

§ 20. 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.

§ 21.1. W 2004 roku średnia stawka czynszu wynosiła 2,60 zł/m<sup>2</sup>/m-c i stanowiła ona 46 % stawki czynszu liczonej wg 3 % wartości odtworzeniowej /październik 2004 5,63 zł/m<sup>2</sup>/m-c/. Gmina będzie dążyła do zwiększenia środków finansowych na potrzeby gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

2. Planuje się coroczny wzrost czynszów w wysokości 5 %.

§ 22. Na wniosek najemcy zamieszkującego w mieszkaniowym zasobie Gminy, Burmistrz Wielunia może w wyjątkowych sytuacjach umorzyć zaległy czynsz najmu.

§ 23.1. Z wnioskiem o umorzenie czynszu może wystąpić rodzina znajdująca się w trudnej sytuacji materialnej i posiadająca zadłużenie czynszowe.

2. Za rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej uznaje się rodziny:

1/ utrzymujące się wyłącznie z zasiłków m.in. z Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Powiatowego Urzędu Pracy oraz wielodzietne tj. posiadające trójkę dzieci i więcej, u których średni dochód osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o umorzenie czynszu nie przekroczył 70 % najniższej emerytury brutto.

2/ których średni dochód osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o umorzenie czynszu nie przekroczył 50 % najniższej emerytury brutto.

3/ w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.

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**

##### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

§ 24. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu Gminy Wieluń sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów i wykazuje konieczność wymiany lub naprawy pokryć dachowych w 11 budynkach, naprawy elewacji lub uzupełnienie tynków w 22 budynkach, wymiany stolarki okiennej, malowania elewacji. Ekspertyza budowlana stanu technicznego budynków komunalnych stanowi załącznik nr 5. Ekspertyza budowlana stanu technicznego budynków stanowiących wspólnoty stanowi załącznik nr 6.

2. Szczegółowy zakres planowanych remontów i modernizacji w okresie od 2005 r. do 2010 r. określa załącznik nr 6, może on ulec zmianie w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację, zmiany priorytetów.

3. Planowane prace modernizacyjne to termomodernizacja budynków przy ul. M.C. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego i ul. Roosevelta polegająca na doprowadzeniu c.o. i c.w. Planowane jest także dokończenie dociepleń budynków komunalnych na osiedlach: kard. St. Wyszyńskiego, Stare Sady oraz docieplenie i remont elewacji budynków przy ul. Okólnej i ul. Różanej.

4. Co roku planowana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej nakwotę 100 tys. zł

5. Przedstawione prace modernizacyjne zostały ujęte w załączniku nr 7 jako roboty finansowane z czynszów i budżetu Gminy. Planowane jest na ten cel uzyskanie środków na rewitalizację i w przypadku ich uzyskania załącznik nr 7 ulegnie zmianie. Środki na modernizację zostaną przesunięte na remonty i na prace modernizacyjne.

#### **ROZDZIAŁ V**

##### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIELUŃ**

§ 25. Budynkami stanowiącymi zasób Gminy Wieluń jak i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza licencjonowany Zarządca.

§ 26. 1. Podstawą zarządzania zasobem Gminy Wieluń jest umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Gminą Wieluń a licencjonowanym Zarządcą oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. / Dz. U. z 2005 r. Nr.31 poz. 266/.

2. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Wieluń zobowiązuje zarządcę 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 przedmiotów i 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 uchwalonym w uchwałach rady Miejskiej,

4/ ubezpieczania budynków będących przedmiotem dzierżawy na własny koszt a także zawrzeć ubezpieczenie 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.

7/ szczegółowe warunki zarządzania określa zawarta umowa dzierżawy.

§ 27. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / tekst jedn. Dz .U. 80 poz. 903 z 2000r./

## **ROZDZIAŁ VI ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 28. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń pokrywane są z czynszu za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu Gminy Wieluń w wysokości różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów. Gmina w latach 2005 -2010 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi Uchwała budżetowa na dany rok. Jednocześnie, aby dokonywać modernizacji budynków planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych. Rewitalizacji podlegają budynki znajdujące się w centrum miasta oraz osiedla „Cukrowni”. Do roku 2010 planuje się dokonanie termomodernizacji budynków przy ul . M.C. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego, ul. Roosevelta w Wieluniu finansowanych ze środków pozabudżetowych oraz środków z budżetu Gminy. W przypadku uzyskania środków pozabudżetowych i przystąpienia do rewitalizacji oraz do termomodernizacji budynków środki ujęte w załączniku nr 7 na ten cel zostaną przesunięte na cele remontowe.

2. Planuje się dodatkowo przeznaczyć 50 % środków uzyskanych ze sprzedaży lokali gminnych na bieżące remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń.

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

3. Powyższy sposób finansowania gospodarki mieszkaniowej przewiduje się w kolejnych sześciu latach tj. od 2005 roku do 2010 r. chyba, że przepisy będą stanowiły inaczej.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **KOSZTY WYDATKÓW NA UTRZYMANIE I MODERNIZACJĘ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIELUŃ**

§ 29. 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 2005 r. do 2010 r.

2. Prognozy wysokości wydatków w kolejnych latach od 2005 r. do 2010 r. określa załącznik nr 8.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **DZIAŁANIA W KIERUNKU WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA ZASOBEM GMINY WIELUŃ**

§ 30. 1. Wielkość zasobu komunalnego, który Gmina Wieluń nabyła w wyniku „komunalizacji” został omówiony w § 3 i 4.

2. Proces prywatyzacji majątku gminnego-komunalnego realizowany jest od roku 1990 i polega na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez wynajmujących. Realizowany jest on na podstawie przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Rady Miejskiej określającą zasady i tryb sprzedawania lokali mieszkalnych, która daje możliwość pierwszeństwa w nabywaniu lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę.

3. Celem dotychczasowego działania jest :

1/ wyzbycie się części majątku w celu pozyskania dochodu dla budżetu gminy,

2/ zmniejszenie obciążenia budżetu Gminy w kosztach utrzymania substancji lokalowej.

4. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną w całości na wydatki remontowo – modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń oraz na zakup mieszkań na rynku wtórnym.

§ 31. Z analizy dotychczasowej prywatyzacji wynika, że w ostatnich trzech latach Gmina Wieluń dokonywała średnio sprzedaży około 8 lokali rocznie.

§ 32. 1. Gmina Wieluń wytypuje nieruchomości lokalowe, które nie będą sprzedawane w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem Gminnym.

§ 33. Przed planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych na lata 2005 – 2010 określone zostaną:

1/ wielkość zasobu, który nie będzie podlegał prywatyzacji,

2/ analiza dotychczasowej prywatyzacji w aspekcie wyzbycia się lokali mieszkalnych w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, wykaz wspólnot dużych i małych wykazany jest w załączniku nr 9.

3/ wytypowanie budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji.