

**UCHWAŁA NR XI/228/19
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 17 czerwca 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wieluń na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496, Dz. U. z 2019 r. poz. 756) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieluniu


Tomasz Akulicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELUŃ NA LATA 2019-2023

Rozdział 1.

Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Wieluniu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 5) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2019-2023, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 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 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 koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń w latach 2019-2023

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń według stanu na dzień 31 maja 2019 roku tworzą:

- 1) budynki stanowiące własność Gminy;
- 2) budynki będące współwłasnością Gminy;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy;
- 4) lokale Gminy w budynkach Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 5) budynki znajdujące się w posiadaniu samoistnym Gminy.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń według stanu na dzień 31 maja 2019 roku przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń

Rodzaj własności	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
Własność Gminy	42	309	11 967,12
Wspólnoty mieszkaniowe	53	666	29 619,70

3. Budynki mieszkalne z uwagi na ich wiek, podzielić można na 3 grupy:

- 1) wybudowane przed 1946 rokiem – 30 budynków, co stanowi 32,97% zasobu;
- 2) wybudowane w latach 1946-1989 – 50 budynków, co stanowi 54,94% zasobu;
- 3) wybudowane po 1989 roku – 11 budynków, co stanowi 12,09% zasobu.

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń (stan na dzień 31.05.2019 r.)

L.p.	Adres nieruchomości	Rok budowy	Stan techniczny
1	18 Stycznia 1	1961	zadawalający
2	18 Stycznia 2	1961	dobry
3	18 Stycznia 31	1906	zadawalający
4	3 Maja 11	1959	zadawalający
5	3 Maja 9	1959	dobry
6	Częstochowska 19	1926	zadawalający
7	Częstochowska 23	1918	zadawalający
8	Częstochowska 34	1926	dobry
9	Długosza 1	1914	zadawalający
10	Długosza 14/16	1914	dobry
11	Długosza 18/20	1914	dobry
12	Długosza 22/24	1914	zadawalający
13	Długosza 26/28	1914	zadawalający
14	Długosza 30/32	1957	dobry
15	Fabryczna 45	1993	zadawalający
16	Gaszyn, ul. Graniczna 24/1	2014	dobry
17	Gaszyn, ul. Graniczna 24/2	2015	dobry
18	Gaszyn, ul. Graniczna 24/3	2018	dobry
19	Gaszyn, ul. Graniczna 24/4	2018	dobry

20	Gaszyn, ul. Graniczna 24/5	2018	dobry
21	Kaliska 19	1900	dobry
22	Krakowskie Przedmieście 2	1933	zadawałający
23	Krakowskie Przedmieście 17	1925	dobry
24	Krakowskie Przedmieście 18	1877	zadawałający
25	Krakowskie Przedmieście 28	1925	dobry
26	Krakowskie Przedmieście 4	1961	zadawałający
27	Krakowskie Przedmieście 6	1960	dobry
28	Kurów, ul. Wieluńska 9	1979	dobry
29	Młodzieżowa 19/1	1976	zadawałający
30	Młodzieżowa 19/2	1977	zadawałający
31	Młodzieżowa 19/3	1993	zadawałający
32	Moniuszki 1	1959	zadawałający
33	Narutowicza 9	1925	zadawałający
34	Okólna 2	1964	zadawałający
35	Okólna 4	1964	zadawałający
36	Okólna 6	1963	zadawałający
37	Okólna 7	1955	dobry
38	os. Bugaj 7/27	1989	dobry
39	os. Stare Sady 12	1988	dobry
40	os. Stare Sady 2/23	1986	dobry
41	os. Stare Sady 24	1987	dobry
42	os. Wojska Polskiego 1	1973	zadawałający
43	os. Wojska Polskiego 2	1973	zadawałający
44	os. Wojska Polskiego 3	1973	dobry
45	os. Wojska Polskiego 4	1973	dobry
46	os. Wojska Polskiego 5	1973	zadawałający
47	os. Wojska Polskiego 6	1973	dobry
48	os. Wyszyńskiego 31	1984	dobry
49	os. Wyszyńskiego 32	1984	zadawałający
50	Ożarów 3	brak danych	niezadawałający
51	P.O.W. 11	1930	dobry
52	P.O.W. 14	1967	dobry
53	P.O.W. 46/1	2002	dobry
54	P.O.W. 46/2	2004	dobry
55	P.O.W. 46/3	2003	dobry
56	P.O.W. 46/4	2004	dobry
57	P.O.W. 46/5	2006	dobry
58	P.O.W. 46/6	2006	dobry
59	Paderewskiego 1/3	1942	zadawałający
60	Paderewskiego 12	1942	zadawałający
61	Paderewskiego 17/19	1942	zadawałający
62	Paderewskiego 18/20	1942	zadawałający
63	Paderewskiego 5/7	1942	zadawałający
64	Paderewskiego 6	1942	zadawałający
65	Paderewskiego 9/11	1942	zadawałający
66	Piłsudskiego 16	1959	dobry
67	Popiełuszki 64	2003	dobry

68	Roosevelta 1/3	1942	zadawalający
69	Roosevelta 21	1958	zadawalający
70	Różana 3	1966	zadawalający
71	Sieradzka 41	1962	zadawalający
72	Skłodowskiej 10	1955	dobry
73	Skłodowskiej 11	1955	dobry
74	Skłodowskiej 12	1955	zadawalający
75	Skłodowskiej 13	1955	zadawalający
76	Skłodowskiej 14	1955	zadawalający
77	Skłodowskiej 16	1955	zadawalający
78	Skłodowskiej 17	1955	zadawalający
79	Skłodowskiej 2	1955	zadawalający
80	Skłodowskiej 3/5	1955	zadawalający
81	Skłodowskiej 6	1955	dobry
82	Skłodowskiej 7/9	1955	zadawalający
83	Skłodowskiej 8	1955	zadawalający
84	Stodolniana 2	1995	dobry
85	Stodolniana 6	1998	dobry
86	Śląska 12	1946	zadawalający
87	Św. Barbary 41	1905	zadawalający
88	Św. Barbary 51	1934	dobry
89	Targowa 7	1959	zadawalający
90	ul. P.O.W. 14a/5	1967	dobry
91	Warszawska 29	1968	zadawalający
92	Warszawska 29 A	1968	zadawalający
93	Zamenhofa 15	1916	zadawalający
94	Zawadzkiego 3	1960	zadawalający
95	Zawadzkiego 5	1960	zadawalający

- 1) dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
- 2) zadowalający stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 3) niezadowalający stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 4) zły stan techniczny – obiekt kwalifikujący się do generalnego remontu lub rozbiórki.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 1) wiek budynku;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj konstrukcji budynku;
- 4) rodzaj i stan pokrycia dachowego;
- 5) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 6) warunki gruntowe;
- 7) sposób utrzymania budynku;
- 8) sposób użytkowania przez mieszkańców.

§ 6. Analiza stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń pozwala stwierdzić, że:

- 1) budynki te charakteryzują się długim okresem eksploatacji – 28,72% obiektów zostało wybudowanych przed 1946 rokiem;
- 2) jeden budynek charakteryzuje się niezadowalającym stanem technicznym, przez co pilnie wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na wymianie co najmniej jednego z elementów obiektu, tj. budynek mieszkalny Ożarów 3;
- 3) w perspektywie najbliższych 5 lat 55,78% budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na wymianie co najmniej jednego z elementów obiektu.

§ 7. 1. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne oraz pomieszczenia pomocnicze według stanu na dzień 31.05.2019 roku przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne oraz pomieszczenia pomocnicze (stan na dzień 31.05.2019 r.)

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia	Liczba lokali posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia
1	instalacja wodociągowa	94	965
2	instalacja kanalizacyjna	94	965
3	instalacja ciepłej wody	47	668
4	instalacja centralnego ogrzewania	60	769
5	łazienka	84	905
6	wspólna łazienka	5	36
7	wc	89	942

2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne ocenia się jako zadowalające:

- 1) 98,97% lokali posiada wyposażenie w instalację wodociągową;
- 2) 98,97% lokali posiada wyposażenie w instalację kanalizacyjną;
- 3) 68,51% lokali posiada wyposażenie w instalację ciepłej wody;
- 4) 78,87% lokali posiada wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania.

§ 8. 1. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy na przestrzeni 5 lat przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w latach 2019-2023

Wyszczególnienie (prognoza na dzień 31 grudnia danego roku)	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali mieszkalnych	747	665	623	592	561
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	33 665,99	30 196,43	28 446,43	27 146,43	25 856,43
Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe	188	190	192	193	194
Powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe	6 240,83	6 350,39	6 420,39	6 460,39	6 490,39

2. W latach 2019-2023 prognozuje się zmniejszenie liczby lokali poprzez ich sprzedaż na rzecz najemców.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 9. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom lokali. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. W latach 2019-2023 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określana będzie w uchwałach budżetowych.

§ 10. Zarządcy zasobu mieszkaniowego na podstawie przeprowadzanych przeglądów technicznych zdefiniowali potrzeby remontowe w poszczególnych latach opisując je w tabelach poniżej.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2019

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Krakowskie Przedmieście 2	docieplenie budynków	160 000,00
ul. Skłodowskiej 12	docieplenie szczytów budynku	45 000,00
ul. Roosevelta 1/3	wykonanie instalacji c.o., c.w., ocieplenie szczytów	120 000,00
ul. Palestrancka 5	remont dachu przy użyciu papy termozgrzewalnej	10 000,00
ul. Młodzieżowa 19	remont drogi dojazdowej, budowa wc w lokalach, częściowa wymiana stolarki okiennej, izolacja fundamentów	319 000,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Paderewskiego 1/3	wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod-kan	202 700,00
ul. Paderewskiego 5/7	wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod-kan	215 553,00
ul. Paderewskiego 9/11	wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod-kan	205 215,00
ul. Paderewskiego 12	wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod-kan	110 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40 000,00

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2020

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Paderewskiego 6	docieplenie szczytu budynku	22 000,00
ul. Młodzieżowa 3	remont dachu	25 000,00
ul. POW 46/1-2	remont elewacji	50 000,00
ul. Śląska 12	wykonanie instalacji c.o. i c.c.w., częściowa wymiana wod-kan	130 000,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Krakowskie Przedmieście 4	wymiana instalacji wod-kan	152 000,00
ul. Skłodowskiej 7/9	wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na strychu	5 000,00
ul. 3-go Maja 11	wymiana instalacji wod-kan, utwardzenie terenu wokół budynku kostką brukową	200 000,00
ul. Okólna 7	remont schodów wejściowych do budynku	20 000,00

ul. Długosza 1	wymiana pokrycia dachowego	150 000,00
ul. 18 Stycznia 1	docieplenie budynku	300 000,00
os. Wyszyńskiego 32	- wymiana instalacji wod-kan, c.c.w. - malowanie klatek schodowych	225 000,00
ul. Okólna 2	wymiana instalacji wod-kan, c.w.	200 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40 000,00

Tabela nr 7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2021

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Narutowicza 9	docieplenie elewacji oraz malowanie antykorozyjne pokrycia dachowego (część budynku w oficynie)	180 000,00
ul. Reformacka 3	docieplenie budynku	100 000,00
ul. Krakowskie Przedmieście 18	remont elewacji budynku	100 000,00
ul. Długosza 1	docieplenie ścian budynku	250 000,00
ul. P.O.W. 46/3-6	remont elewacji	100 000,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Paderewskiego 17/19	docieplenie szczytów i stropu budynku	75 000,00
ul. Paderewskiego 18/20	wymiana pokrycia dachowego, docieplenie szczytów i stropu budynku	220 000,00
ul. Roosevelta 21	wymiana pokrycia dachowego, remont kominów	120 000,00
ul. Okólna 4	wymiana instalacji wod-kan, c.w.	200 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40 000,00

Tabela nr 8. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2022

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Zawadzkiego 5	docieplenie budynku	50 000,00
ul. Krakowskie Przedmieście 18	remont elewacji budynku	100 000,00
ul. Długosza 22,24	docieplenie budynku	100 000,00
ul. Długosza 26,28	docieplenie budynku	100 000,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Różana 3	docieplenie budynku	400 000,00
os. Wojska Polskiego 1	docieplenie budynku	400 000,00
ul. Sieradzka 41	docieplenie budynku	100 000,00
ul. Królewska, Plac Legionów	remont elewacji, częściowa wymiana rynien	300 000,00
ul. Okólna 6	wymiana instalacji wod-kan, c.w.	200 000,00
ul. Okólna 7	docieplenie budynku	250 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40 000,00

Tabela nr 9. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2023

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Częstochowska 23	malowanie elewacji	50 000,00
ul. Warszawska 29a	wymiana instalacji wod-kan	40 000,00
ul. Kaliska 19	wykonanie instalacji c.o. i c.c.w., częściowa wymiana wod-kan	110 000,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt zadania (w zł)
ul. Moniuszki 1	wymiana instalacji wod-kan i c.w.	150 000,00
ul. Targowa 7	wymiana instalacji wod-kan i c.w.	150 000,00
ul. Warszawska 29	malowanie antykorozyjne dachu	30 000,00
ul. Fabryczna 45	docieplenie budynku	250 000,00
os. Wojska Polskiego 5	remont pokrycia dachowego	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30 000,00
według bieżących potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40 000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

§ 11. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu.

2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wieluń jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków ze sprzedaży do budżetu Gminy.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale przeznaczone na najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu;
- 2) za najem socjalny lokalu;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 13. Dochody z tytułu czynszów za najem lokalu, najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe przeznaczane są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń.

§ 14. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń ustalane są przez Burmistrza Wielunia.

2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego (z wyłączeniem miasta Łodzi) określanego przez Wojewodę Łódzkiego.

3. Stawka bazowa, o której mowa w ust. 2, może być podwyższana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 5% dotychczasowej stawki bazowej.

4. W okresie funkcjonowania Programu przewiduje się podwyżki stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 3.

§ 15. 1. Za standardowy lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń przyjmuje się lokal położony w budynku charakteryzującym się zadowalającym stanem technicznym, wyposażony w łazienkę oraz instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

2. Dla standardowego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę bazową czynszu najmu.

§ 16. 1. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uzależniona jest od następujących czynników:

- 1) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 2) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje wprowadza się następujące zróżnicowanie stawek czynszu najmu:

- 1) brak instalacji wodociągowej – obniżka stawki bazowej czynszu o 6,0%;
- 2) brak instalacji kanalizacyjnej – obniżka stawki bazowej czynszu o 2,0%;
- 3) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka stawki bazowej czynszu o 4,0%;
- 4) brak centralnej instalacji ciepłej wody – obniżka stawki bazowej czynszu o 2,0%;
- 5) brak wc w lokalu – obniżka stawki bazowej czynszu o 2,0%;
- 6) brak łazienki w lokalu – obniżka stawki bazowej czynszu o 2,0%;
- 7) brak łazienki w lokalu oraz dostępu do łazienki wspólnej – obniżka stawki bazowej czynszu o 5,0%.

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku wprowadza się następujące zróżnicowanie stawek czynszu najmu:

- 1) budynek po termomodernizacji (docieplenie całego budynku) – podwyżka stawki bazowej czynszu o 10%;
- 2) budynek po częściowej termomodernizacji (m.in. docieplenie stropu, docieplenie części elewacji, wymiana okien, wymiana centralnego ogrzewania) – podwyżka stawki bazowej czynszu o 4%;
- 3) budynek do remontu kapitalnego lub rozbiórki – obniżka stawki bazowej czynszu o 10%.

§ 17. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń wylicza się według następującego wzoru:

stawka czynszu najmu = stawka bazowa czynszu najmu * suma wskaźników procentowych wynikających z zastosowanych obniżek i podwyżek.

§ 18. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

§ 19. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń realizowana jest zasada rozdzielania funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń jest zarządzany od 2015 r. przez Przedsiębiorstwo Komunalne na podstawie umowy o zarządzanie.

3. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Wieluniu zatrudnia osobę posiadającą stosowne uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami.

4. Do obowiązków Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Wieluniu wynikających z zawartej umowy należy w szczególności:

- 1) utrzymywanie zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie niepogorszonym, przy uwzględnieniu stopnia normalnego zużycia;
- 2) dokonywanie niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu umowy;
- 3) utrzymywanie porządku i czystości, a także utrzymywanie zieleni na terenach przyległych do budynków będących przedmiotem umowy;
- 4) ubezpieczenia przedmiotu umowy;
- 5) współdziałania z Gminą Wieluń w zakresie zarządu lokalami będącymi przedmiotem umowy.

§ 20. W latach 2019-2023 planuje się zmianę sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń poprzez powierzenie zadań z tym związanych jednostce organizacyjnej Gminy Wieluń;

§ 21. 1. Celem działania jednostki organizacyjnej Gminy Wieluń będzie zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń oraz gospodarowanie lokalami użytkowymi stanowiącymi jej własność.

2. Do zadań jednostki organizacyjnej Gminy Wieluń będzie należało w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości gminy w zakresie obejmującym zarządzane lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie niezbędnych usług i dostaw;
- 3) przygotowywanie projektów wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) reprezentowanie Gminy Wieluń we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez Burmistrza Wielunia;
- 5) zawieranie, rozwiązywanie i zmiana umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 6) dbałość o stan techniczny zarządzanego zasobu, planowanie i realizacja prac remontowych i modernizacyjnych;
- 7) prowadzenie innych spraw związanych z efektywnym gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz przyległymi do nich terenami.

§ 22. 1. Czynności zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wieluń wykonywane będą przez jej jednostkę organizacyjną we własnym zakresie lub przez inne podmioty na podstawie odrębnych umów.

2. Czynności zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych podejmowane będą zgodnie z decyzjami wspólnot mieszkaniowych, po podjęciu stosownych uchwał przez właścicieli lokali.

§ 23. Zakres działań Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Wieluniu będzie obejmował czynności zarządzania nieruchomościami polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość - w porozumieniu z Gminą Wieluń.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Wieluń są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) środki z budżetu Gminy;
- 4) zewnętrzne źródła finansowania, w szczególności pożyczki i dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

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 koszty inwestycyjne

§ 25. Przewidywane koszty na bieżącą eksploatację budynków mieszkalnych oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł)

Rodzaj wydatku	2019	2020	2021	2022	2023
Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy					
Koszty bieżącej eksploatacji	1741	1592	1517	1461	1405
Koszty remontów, w tym:	610	557	531	511	491
remonty budynków	450	371	354	340	327
remonty lokali	160	186	177	171	164
Koszty modernizacji, w tym:	1194	1092	1040	1001	962
modernizacja budynków	904	819	780	751	722
modernizacja lokali	290	273	260	250	240
Budynki wspólnot mieszkaniowych					
Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (bez funduszu remontowego)	965	883	839	807	775
Zaliczki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji (fundusz remontowy)	994	910	865	832	799
Pozostałe wydatki					
Wydatki inwestycyjne	654	227	730	350	200

§ 26. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy ustalono w oparciu o koszty ponoszone przez Gminę w 2018 r.

§ 27. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będzie z uchwał właścicieli lokali.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 28. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) powiększać zasób lokali przeznaczonych na najem socjalny poprzez włączanie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie;
- 2) zapewnić możliwość spłaty zadłużenia czynszowego najemcom i osobom bez tytułu prawnego do lokalu w formie świadczenia rzeczowego;
- 3) powiększać zasób lokali poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy na cele mieszkalne;

- 4) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub też niezamieszkujących na stałe w lokalu;
- 5) stosować jawne i czytelne zasady przydzielenia lokali mieszkalnych przy zachowaniu ścisłej kontroli zachowania procedur;
- 6) egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia;
- 7) wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 8) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontu i modernizacji budynków mieszkalnych;
- 9) współpracować z podmiotami zarządzającymi mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 10.

Uwagi końcowe

§ 29. Zasób lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie ulegał zmniejszeniu z uwagi na planowaną sprzedaż lokali. Zjawisko to będzie potęgowane przez działania polegające na przekwalifikowaniu części lokali o obniżonym standardzie na najem socjalny.

§ 30. Duża liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte programem. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Wieluniu

Tomasz Akulicz

