



Sprawozdanie z realizacji Wieloletniego programu

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń
na lata 2019-2023

przyjętego Uchwałą nr XI/228/19 Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 17 czerwca 2019 roku

Rada Miejska w Wieluniu Uchwałą nr XI/228/19 z dnia 17 czerwca 2019 roku przyjęła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2019-2023. Podstawą prawną do opracowania programu stanowił art. 21 Ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309). Sprawozdanie z realizacji programu dotyczy 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w zarządzanych zasobach przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wieluniu było:

- 40 budynków stanowiących własność Gminy o 305 lokalach i powierzchni użytkowej 11.781,54 m²,
- 52 budynków wspólnot mieszkaniowych o 623 lokalach i powierzchni użytkowej 27.642,67 m².

W ww. zasobach wyodrębniono 185 lokali z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 5.903 m².

Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń został przedstawiony w Rozdziale 2, tabeli nr 2 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2019-2023 i zasadniczo nie uległ zmianie co potwierdza przegląd stanu technicznego dokonany przez Zarządcę nieruchomości (przesłany pismem NM/413/2020 z dn. 10.03.2020). Wymienione budynki znajdują się w należytych stanie technicznym, zapewniającym ich dalsze bezpieczne użytkowanie, jednakże dla zapewnienia ich pełnej sprawności technicznej wymagają wykonywania napraw bieżących.

Planowane w 2019 roku potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawia tabela nr 5 przedmiotowego programu. Wykonanie kształtowało się następująco:

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy			
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt (w zł.)	Realizacja
ul. Krakowskie Przedmieście 2	Docieplenie budynków	160.000,00	Nie wykonano z powodu braku ofert po postępowaniu przetargowym
ul. Skłodowskiej 12	Docieplenie szczytów budynku	45.000,00	W trakcie realizacji
ul. Roosevelta 12	Wykonanie instalacji c.o. i c.w., ocieplenie szczytów	120.000,00	W trakcie realizacji
ul. Palestrancka 5	Remont dachu przy użyciu papy termozgrzewalnej	10.000,00	Wykonano
ul. Młodzieżowa 19	Remont drogi dojazdowej, budowa wc w lokalach, częściowa wymiana stolarki okiennej, izolacja fundamentów	319.000,00	Wykonano
Budynki wspólnot mieszkaniowych			
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt (w zł.)	Realizacja
ul. Paderewskiego 1-3	Wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod.-kan.	202.700,00	Nie wykonano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
ul. Paderewskiego 5-7	Wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod.-kan.	215.553,00	Nie wykonano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
ul. Paderewskiego 9-11	Wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod.-kan.	205.215,00	Nie wykonano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
ul. Paderewskiego 12	Wykonanie instalacji c.o. i c.w., częściowy remont instalacji wod.-kan.	110.000,00	Nie wykonano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
Według bieżących potrzeb	Wymiana stolarki okiennej w lokalach gminnych	30.000,00	22.659,00
Według bieżących potrzeb	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40.000,00	53.532,00 Przekroczono w związku z częstymi awariami instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych. (instalacje aluminiowe)

W omawianym okresie wykonano niżej wymienione prace remontowo-modernizacyjne:

- 1) pokrycie papą termozgrzewalną dachu budynku garażu położonego przy ul. Kilińskiego 23 w Wieluniu na kwotę 5.479,65 zł,
- 2) remont pokrycia dachowego budynku położonego na os. W. Polskiego 5 w Wieluniu na kwotę 28.080,00 zł,
- 3) wymiana drzwi wejściowych oraz zainstalowanie domofonu do budynku przy ul. 3 Maja 11 w Wieluniu na kwotę 20.131,20 zł,
- 4) malowanie antykorozyjne dachu budynku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2 w Wieluniu na kwotę 11.394,43 zł,
- 5) malowanie klatek schodowych i piwnic w budynku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 7 – 9 w Wieluniu na kwotę 11.880,00 zł,
- 6) malowanie klatek schodowych i piwnic w budynku na os. Wojska Polskiego 4 w Wieluniu na kwotę 32.400,00 zł,
- 7) częściowa wymiana rynien i rur spustowych w budynku przy Placu Legionów 1 w Wieluniu na kwotę 55.128,60 zł.

W okresie sprawozdawczym odnotowano spadek liczby lokali mieszkalnych co jest związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Sprzedaż następuje w atrakcyjnej formule związanej z udzieleniem bonifikat sięgających nawet 85 % wartości lokalu. Ogółem w 2019 roku sprzedano 58 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.748,77 m². Ze sprzedaży uzyskano kwotę 1.196.275,51 zł. Na koniec 2019 r. sporządzono 58 operatów szacunkowych lokali mieszkalnych o których wykup ubiegają się ich najemcy.

W roku 2019 stawki czynszu najmu w zasobie mieszkaniowym gminy nie uległy zmianie. Burmistrz Wielunia Zarządzeniem Nr 539/13 z dnia 13 lutego 2013 r. uregulował zasady ustalania stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Gminy Wieluń. Ustalona stawka miesięczna czynszu ulega zmianie w zależności od sumy czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową 1 m² lokalu (standard lokalu).

W dniu 30 września 2019 roku pomiędzy Gminą Wieluń a Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o. o. w Wieluniu została zawarta Umowa nr 385/2019 o powierzeniu zadania w zakresie zarządzania zasobem komunalnym Gminy Wieluń. Umowa reguluje czynności zarządzania zasobem komunalnym w tym mieszkaniowym gminy w szczególności:

- obsługę mieszkańców i najemców,
- prawidłową eksploatację budynków i terenów przydomowych,
- obsługę finansowo-księgową,
- utrzymanie porządku i czystości.

Omawiana umowa jest na bieżąco aktualizowana w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wieluniu zarządza 50 wspólnotami mieszkaniowymi, w których właścicielem lokali mieszkalnych jest Gmina Wieluń.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali oraz pomieszczeń tymczasowych,
- wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- środki z budżetu Gminy.

W ramach rozdziału 70004 „*Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej*” w 2019 r wydatkowano z budżetu Gminy Wieluń kwotę 4.391.546,99 zł, w tym:

1. § 4210 – 172,86 zł stanowiącą należność za zakup materiałów i wyposażenia w budynkach komunalnych i socjalnych;
2. § 4260 – 1.931.606,00 zł stanowiącą należność za koszty energii elektrycznej i ciepłej oraz wody w budynkach komunalnych i socjalnych;
3. § 4270 – 1.234.957,00 zł stanowiącą należność za zakup usług remontowych w budynkach komunalnych i socjalnych;
4. § 4300 – 97.637,60 zł stanowiącą należność za zakup usług pozostałych jako zaliczka na odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów, eksploatację sieci kablowej w budynkach komunalnych i socjalnych;
5. § 4400 – 1.088.933,17 zł stanowiące należność za opłaty czynszowe jak zarząd nieruchomością wspólną w budynkach komunalnych i socjalnych;
6. § 4430 – 13.791,38 zł stanowiącą należność z tytułu składek na ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia cywilnego w budynkach komunalnych i socjalnych;
7. § 4480 – 22.946,00 zł stanowiącą należność za podatek od nieruchomości – zasoby komunalne;
8. § 4610 – 1.502,98 zł stanowiącą należność z tytułu zastępstwa prawnego.

W ramach rozdziału 70095 „Pozostała działalność” wydatkowano kwotę 2.952,00 zł, w tym:

1. § 4270 – 2.952,00 zł stanowiącą należność za utrzymanie i remont sieci ciepłej w rejonie ulic Długosza i Zawadzkiego;

W związku ze zmniejszającą się ilością lokali mieszkalnych coraz trudniej będzie zaspokajać potrzeby lokalowe rodzin zakwalifikowanych na listę do najmu lokalu mieszkalnego oraz najmu socjalnego lokalu. Obecnie na najem lokalu mieszkalnego oczekują 22 rodziny natomiast na najem socjalny lokalu 58 rodzin. Celem poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje się działania polegające na proponowaniu i pośrednictwie w zamianie lokali pomiędzy najemcami. Celem zamiany jest dostosowanie warunków mieszkaniowych do sytuacji materialnej i rodzinnej najemców.

BURMISTRZ WIELUNIA

Paweł Okrasa

ZASTĘPCA
BURMISTRZA WIELUNIA

Joanna Skońska-Fiuk