

**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 2020 r. poz. 611). Sprawozdanie z realizacji programu dotyczy 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w zarządzanych zasobach przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wieluniu było:

- 40 budynków stanowiących własność Gminy, w których mieści się 291 lokali o powierzchni użytkowej 11 239,79 m²,
- 53 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których mieści się 566 lokali o powierzchni użytkowej 24 989,06 m².

W ww. zasobach 183 lokale przeznaczone są na najem socjalny o łącznej powierzchni użytkowej 5 900,63 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/475/2021 z dn. 11.03.2021). Wymienione budynki znajdują się w należytym stanie technicznym, zapewniającym ich dalsze bezpieczne użytkowanie, jednakże dla zapewnienia ich pełnej sprawności technicznej wymagają wykonywania napraw bieżących.

W ramach rozdziału 70004 „**Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej**” wydatkowano kwotę 4.763.979,13 zł, w tym:

1. § 4260 – 1.753.682,33 zł stanowiącą należność za koszty energii cieplnej oraz wody w budynkach komunalnych i socjalnych;
2. § 4270 – 740.724,33 zł stanowiącą należność za zakup usług remontowych w budynkach komunalnych i socjalnych;
3. § 4300 – 1.289.174,94 zł stanowiącą należność za zakup usług pozostałych jak zaliczka na odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów, eksploatację sieci kablowej w budynkach komunalnych i socjalnych;

4. § 4390 – 1.548,58 zł. należności za zarząd nieruchomością wspólną – użytki;
5. § 4400 – 960.762,07 zł stanowiące należność za opłaty czynszowe jak zarząd nieruchomością wspólną w budynkach komunalnych i socjalnych;
6. § 4430 – 18 086,88 zł stanowiącą należność z tytułu ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia cywilnego w budynkach komunalnych i socjalnych.

W ramach rozdziału 70095 „**Pozostała działalność**” wydatkowano kwotę 2952,00 zł, w tym:

1. § 4270 – 2952,00 zł stanowiącą należność za utrzymanie i remont sieci ciepłej w rejonie ulic Długosza i Zawadzkiego.

Planowane w 2020 roku potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawia tabela nr 6 przedmiotowego programu. Wykonanie kształtowało się następująco:

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy			
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt (w zł)	Realizacja
ul. Ignacego Paderewskiego 6	Docieplenie szczytu budynku	22.000,00	Zrealizowano na kwotę 21 437,99 zł
ul. Młodzieżowa 19/3	Remont dachu	25.000,00	Zrealizowano na kwotę 21 959,19 zł
ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46 bl. 1 i 2	Remont elewacji	50.000,00	Nie zrealizowano
ul. Śląska 12	Wykonanie instalacji co i ccw, częściowa wymiana wod-kan	130.000,00	Nie zrealizowano – powstała wspólnota mieszkaniowa
Budynki wspólnot mieszkaniowych			
Adres nieruchomości	Zakres robót	Szacowany koszt (w zł)	Realizacja
ul. Krakowskie Przedmieście 4	Wymiana instalacji wod-kan	152.000,00	Zrealizowano na kwotę 147 163,58 zł
ul. Skłodowskiej 7-9	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na strychu	5.000,00	Nie zrealizowano
ul. 3 Maja 11	Wymiana instalacji wod-kan, utwardzenie terenu wokół budynku kostką brukową	200.000,00	Zrealizowano na kwotę 165 875,27 zł

ul. Okólna 7	Remont schodów wejściowych do budynku	20.000,00	Nie zrealizowano – powstała wspólnota mieszkaniowa
ul. Długosza 1	Wymiana pokrycia dachowego	150.000,00	W trakcie realizacji
ul. 18 Stycznia 1	Docieplenie budynku	300.000,00	Zrealizowano na kwotę 399 726,76 zł
os. Wyszyńskiego 32	Wymiana instalacji wod.-kan. I c.c.w, malowanie klatek schodowych	225.000,00	Nie zrealizowano, brak uchwały wspólnoty
ul. Okólna 2	Wymian instalacji wod.-kan., c.w.	200.000,00	Nie zrealizowano, brak uchwały wspólnoty
wg bieżących potrzeb	Wymian stolarki okiennej w lokalach gminnych	30.000,00	Zrealizowano w wysokości 7 000,00 zł
wg bieżących potrzeb	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	40.000,00	Zrealizowano w wysokości 3 381,22 zł

Ponadto wykonano również inne prace remontowo-modernizacyjne:

- 1) docieplenie bloku nr 1 na os. Wojska Polskiego – 367 946,58 zł;
- 2) docieplenie szczytu Skłodowskiej 12 – 41 688,00 zł;
- 3) wymiana instalacji wod-kan ul. Piłsudskiego 16 – 75 109,39 zł;
- 4) montaż domofonów w budynkach przy ul. Skłodowskiej 2, 6, 10, 12 – 19 700,00 zł;
- 5) docieplenie szczytów oraz montaż instalacji c.o. i c.c.w. ul. Roosevelta 1-3 – 141 264,16 zł;
- 6) wymieniono okienka piwniczne przy ul. Skłodowskiej 8 – 4 569,41 zł;
- 7) remont dachu przy ul. Kilińskiego 23 – 40 419,36 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 2020 roku sprzedano 61 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 611,78 m². Ze sprzedaży lokali wraz z przynależnym gruntem uzyskano kwotę 1 377 895,00 zł.

W roku 2020 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.

Z tytułu korzystania z lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Wieluń zadłużenie najemców wg. stanu na 31.12 2020 r. wyniosło łącznie 1 274 696,32 zł, z czego zadłużenie na lokalach aktualnie będących w użytkowaniu dłużników wyniosło 708 197,45 zł, wobec kwot w wysokości odpowiednio 1 196 172,74 zł oraz 682 434,59 zł wg. stanu na 31.12.2019 r. W trakcie 2020 r. zaobserwowano wzrost zadłużeń najemców w kwotach będących równowartością 2, 3, i 4-krotnością czynszu spowodowany prawdopodobnie stanem pandemii.

W związku ze zmniejszającą się liczbą 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 oczekuje 16 rodzin, natomiast na najem socjalny lokalu 65 rodzin. Celem poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje się działania polegające na proponowaniu i pośrednictwie w zamianie lokali pomiędzy najemcami, co z drugiej strony wpływa również pozytywnie na dostosowanie warunków mieszkaniowych do sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawców. Ponadto w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób w najtrudniejszej sytuacji rodzinnej i materialnej planuje się adaptację istniejących budynków na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych lokali.