

**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 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w zarządzanych zasobach przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wieluniu było:

- 1) 42 budynki stanowiące własność Gminy Wieluń o łącznej powierzchni 12 886,94 m², w tym:
 - a) 31 budynków z lokalami mieszkalnymi (285 lokali z najmem na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni 11 088,20 m² i 154 lokale z najmem socjalnym o łącznej powierzchni 5 072,88 m²),
 - b) 6 budynków stanowiących własność Gminy Wieluń z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi – w tym 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 656,66 m²,
 - c) 5 budynków z lokalami użytkowymi – w tym 25 lokali o powierzchni 1 142,08 m²;
- 2) 27 garaży stanowiących własność Gminy Wieluń zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. o łącznej powierzchni 547,24 m²
- 3) 51 budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 24 834,04 m², w tym:
 - a) 47 budynków z lokalami mieszkalnymi (509 lokali z najmem na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni 22 060,35 m² i 18 lokali z najmem socjalnym o łącznej powierzchni 1 453,88 m²),
 - b) 3 budynki z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi (w tym 6 lokali użytkowych) o łącznej powierzchni 1 453,88 m²,
 - c) 1 budynek na który składa się z 21 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1 319,81 m²
- 4) 9 garaży będących własnością Gminy Wieluń znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych o łącznej powierzchni 185,28 m²;

Ponadto Gmina Wieluń posiada lokale w nieruchomościach będących w zarządzaniu innego podmiotu, tj. nieruchomość przy ul. 3 Maja 9 i os. Wyszyńskiego 31 składające się z 27 lokali gminnych o łącznej powierzchni 1 113,41 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 potwierdzają protokoły z przeglądów stanu technicznego wykonane na zlecenie Zarządcy. Wymienione budynki znajdują się w należyłym stanie technicznym, zapewniającym ich dalsze bezpieczne użytkowanie, jednakże dla zapewnienia ich pełnej sprawności technicznej wymagają wykonywania napraw bieżących.

W ramach rozdziału 70007 „Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej” wydatkowano kwotę 5 475 669,22 zł, w tym:

1. § 4260 – 2 130 960,26 zł stanowiącą należność za koszty energii cieplnej oraz wody w budynkach komunalnych i socjalnych;
2. § 4270 – 989 351,68 zł stanowiącą należność za zakup usług remontowych w budynkach komunalnych i socjalnych;
3. § 4300 – 1 325 986,50 zł stanowiącą należność za zakup usług pozostałych jak zaliczka na odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów, eksploatację sieci kablowej w budynkach komunalnych i socjalnych;
4. § 4400 – 998 583,78 zł stanowiące należność za opłaty czynszowe jak zarząd nieruchomością wspólną w budynkach komunalnych i socjalnych;
5. § 4430 – 30 787,00 zł stanowiącą należność z tytułu ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia cywilnego w budynkach komunalnych i socjalnych.

Planowane w 2022 roku potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawia tabela nr 6 przedmiotowego programu. Wykonanie kształtowało się następująco:

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Realizacja
ul. Zawadzkiego 5	Docieplenie budynku	Nie zrealizowano
ul. Krakowskie Przedmieście 18	Remont elewacji budynku	Nie zrealizowano
ul. Długosza 22-24	Docieplenie budynku	Nie zrealizowano
ul. Długosza 26-28	Docieplenie budynku	Nie zrealizowano – powstała wspólnota mieszkaniowa
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wieluń		
Adres nieruchomości	Zakres robót	Realizacja
ul. Różana 3	Docieplenie budynku	Zrealizowano na kwotę 550 627,75 zł

os. Wojska Polskiego 1	Docieplenie budynku	Zrealizowano na kwotę 367 946,58 zł
ul. Sieradzka 41	Docieplenie budynku	Budynek nie stanowi już własności Gminy Wieluń
ul. Królewska 1/ Plac Legionów 1	Remont elewacji, częściowa wymiana rynien	Zrealizowano częściowo (wymiana rynien) – realizacja na kwotę 55 128,60 zł
ul. Okólna 6	Wymiana instalacji wod-kan, c.w.	Nie zrealizowano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
ul. Okólna 7	Docieplenie budynku	Nie zrealizowano – brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej
wg bieżących potrzeb	Wymian stolarki okiennej w lokalach gminnych	Zrealizowano na kwotę 13 934,00 zł
wg bieżących potrzeb	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych	Zrealizowano na kwotę 17 063,33 zł

Ponadto wykonano również inne prace remontowo-modernizacyjne:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa Śląska 12 w Wieluniu – wykonanie węzła i instalacji c.o. i c.w.u. (wartość: 147 498,73 zł brutto),
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa M. C. Skłodowskiej 11 w Wieluniu – docieplenie budynku (wartość: 178 720,28 zł brutto),
- 3) Wspólnota Mieszkaniowa Okólna 4 w Wieluniu – wymiana instalacji wod-kan (wartość: 257 000,00 zł brutto),
- 4) Wspólnota Mieszkaniowa M.C. Skłodowskiej 3-5 w Wieluniu – docieplenie szczytu budynku (wartość 35 748,00 zł brutto),
- 5) Wspólnota Mieszkaniowa Długosza 30-32 w Wieluniu – wymiana instalacji wod-kan (wartość: 79 925,00 zł brutto),
- 6) Wspólnota Mieszkaniowa os. Stare Sady 24 w Wieluniu – wymiana pionu kanalizacyjnego (wartość: 25 000,00 zł brutto),
- 7) Wspólnota Mieszkaniowa os. Wojska Polskiego 5 w Wieluniu – wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów (wartość: 87 996,00 zł brutto).
- 8) Wymiana kuchni i pieców grzewczych w 2022 r. w lokalach Gminy Wieluń (wartość: 22 896,84 zł brutto).
- 9) Roboty remontowe w 2022 r. w lokalach Gminy Wieluń (wartość: 110 672,40 zł brutto).

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 2022 roku sprzedano 22 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1 135,33 m² i 2 garaże o powierzchni użytkowej 17,74 m².

Ze sprzedaży lokali wraz z przynależnym gruntem uzyskano kwotę 714 835,00 zł.

W roku 2022 w zasobie mieszkaniowym gminy obowiązywały stawki czynszu najmu przyjęte Zarządzeniem Nr 213/21 Burmistrza Wielunia z dnia 30 listopada 2021 r. Zarządzeniem tym stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Gminy Wieluń określone zostały w wysokości 3,99 zł za najem lokali na czas nieoznaczony oraz 1,38 zł za najem socjalny lokalu/pomieszczenia tymczasowe. 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 31.12.2022 r. wyniosło łącznie 1 215 028,07 zł, z czego zadłużenie na lokalach aktualnie będących w użytkowaniu dłużników wyniosło 1 043 607,09 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 ostatnich lat obserwuje się znaczący wzrost zadłużeń najemców w kwotach będących równowartością 2, 3 i 4-krotnością czynszu.

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. Na dzień sporządzania informacji na najem lokalu mieszkalnego oczekuje 24 rodzin, natomiast na najem socjalny lokalu 50 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.

W Z. BURMISTRZA
Joanna Skotnicka-Fiuk
Zastępczyni Burmistrza Wielunia

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
Bartosz Skupień