

UCHWAŁA NR X/130/24
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2024-2028, 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieluniu

Justyna Godszling-Graczyk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELUŃ NA LATA 2024-2028

Rozdział 1.

Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Wieluniu wieloletniego planu 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 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 służy realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2024-2028 zwany dalej Programem, 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 2024-2028

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń tworzą:

- 1) budynki stanowiące własność Gminy;
- 2) budynki będące współwłasnością Gminy;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń według stanu na dzień 31 stycznia 2024 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Rodzaj własności	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
Własność Gminy	37	285	11088,11
Wspólnoty mieszkaniowe	52	480	20750,82

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

- 1) wybudowane przed 1946 rokiem – 30 budynków, co stanowi 33,7% zasobu;
- 2) wybudowane w latach 1946-1989 – 48 budynków, co stanowi 53,9% zasobu;
- 3) wybudowane po 1989 roku – 11 budynków, co stanowi 12,4% zasobu.

§ 5. 1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń na dzień 30 lipca 2024 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

L.p.	Adres nieruchomości	Rok budowy	Stan techniczny
1	Wieluń, ul. 18 Stycznia 1	1961	zadowalający
2	Wieluń, ul. 18 Stycznia 2	1961	zadowalający
3	Wieluń, ul. 18 Stycznia 31	1906	zadowalający
4	Wieluń, ul. 3 Maja 11	1959	zadowalający
5	Wieluń, ul. 3 Maja 9	1959	dobry
6	Wieluń, ul. Częstochowska 19	1926	zadowalający
7	Wieluń, ul. Częstochowska 23	1918	zadowalający
8	Wieluń, ul. Częstochowska 34	1926	zadowalający
9	Wieluń, ul. Jana Długosza 1	1914	zadowalający
10	Wieluń, ul. Jana Długosza 14-16	1914	zadowalający
11	Wieluń, ul. Jana Długosza 18-20	1914	zadowalający
12	Wieluń ul. Jana Długosza 22-24	1914	zadowalający
13	Wieluń ul. Jana Długosza 26-28	1914	zadowalający
14	Wieluń ul. Jana Długosza 30-32	1957	zadowalający
15	Wieluń, ul. Fabryczna 45	1993	zadowalający
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	Wieluń ul. Kaliska 19	1900	zadowolający
22	Wieluń ul. Krakowskie Przedmieście 2	1933	zadowolający
23	Wieluń, ul. Krakowskie Przedmieście 17	1925	zadowolający
24	Wieluń, ul. Krakowskie Przedmieście 18	1877	zadowolający
25	Wieluń, ul. Krakowskie Przedmieście 4	1961	zadowolający
26	Wieluń, ul. Krakowskie Przedmieście 6	1960	zadowolający
27	Kurów, ul. Wieluńska 9	1979	zadowolający
28	Wieluń, ul. Młodzieżowa 19/1	1976	zadowolający
29	Wieluń, ul. Młodzieżowa 19/2	1977	zadowolający
30	Wieluń, ul. Młodzieżowa 19/3	1993	zadowolający
31	Wieluń, ul. Stanisława Moniuszki 1	1959	zadowolający
32	Wieluń, ul. Gabriela Narutowicza 9	1925	zadowolający
33	Wieluń, ul. Okólna 2	1964	zadowolający
34	Wieluń, ul. Okólna 4	1964	zadowolający
35	Wieluń, ul. Okólna 6	1963	zadowolający
36	Wieluń, ul. Okólna 7	1955	zadowolający
37	Wieluń, Osiedle Stare Sady 12	1988	zadowolający
38	Wieluń, Osiedle Stare Sady 24	1987	zadowolający
39	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 1	1973	zadowolający
40	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 2	1973	zadowolający
41	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 3	1973	zadowolający
42	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 4	1973	zadowolający
43	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 5	1973	zadowolający
44	Wieluń, Osiedle Wojska Polskiego 6	1973	zadowolający
45	Wieluń, Osiedle im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 31	1984	dobry
46	Wieluń, Osiedle im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 32	1984	zadowolający
47	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 11	1930	zadowolający
48	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 14	1967	zadowolający
49	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/1	2002	zadowolający
50	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/2	2004	zadowolający
51	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/3	2003	zadowolający
52	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/4	2004	zadowolający
53	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/5	2006	zadowolający
54	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/6	2006	zadowolający
55	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 1-3	1942	zadowolający
56	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 12	1942	zadowolający
57	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 17-19	1942	zadowolający
58	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 18-20	1942	zadowolający
59	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 5-7	1942	zadowolający
60	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 6	1942	zadowolający
61	Wieluń, ul. Ignacego Paderewskiego 9-11	1942	zadowolający
62	Wieluń, ul. Józefa Piłsudskiego 16	1959	zadowolający
63	Wieluń, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 64	2003	zadowolający
64	Wieluń, ul. Franklina Roosevelta 1-3	1942	dobry
65	Wieluń, ul. Franklina Roosevelta 21	1958	zadowolający
66	Wieluń, ul. Różana 3	1966	zadowolający
67	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 10	1955	zadowolający
68	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11	1955	zadowolający

69	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 12	1955	zadowalający
70	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 13	1955	zadowalający
71	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 14	1955	zadowalający
72	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 16	1955	zadowalający
73	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 17	1955	zadowalający
74	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2	1955	zadowalający
75	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3-5	1955	zadowalający
76	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 6	1955	zadowalający
77	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 7-9	1955	zadowalający
78	Wieluń, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 8	1955	zadowalający
79	Wieluń, ul. Stodolniana 35/2	1995	zadowalający
80	Wieluń, ul. Śląska 12	1946	zadowalający
81	Wieluń, ul. św. Barbary 41	1905	zadowalający
82	Wieluń, ul. św. Barbary 51	1934	dobry
83	Wieluń, ul. Targowa 7	1959	zadowalający
84	Wieluń, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 14a/15	1967	zadowalający
85	Wieluń, ul. Warszawska 29	1968	zadowalający
86	Wieluń, ul. Warszawska 29a	1968	zadowalający
87	Wieluń, ul. Ludwika Zamenhofa 15	1916	zadowalający
88	Wieluń, ul. Tadeusza Zawadzkiego ps. Zośka 3	1960	zadowalający
89	Wieluń, ul. Tadeusza Zawadzkiego ps. Zośka 5	1960	zadowalający
90	Ożarów 3	brak danych	zadowalający/średni

- 1) dobry stan techniczny – elementy obiektu są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;
- 2) zadowalający stan techniczny – elementy obiektu wykazują nieznaczne cechy zużycia. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji;
- 3) średni stan techniczny – w elementach obiektu występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagany jest częściowy remont;
- 4) zły stan techniczny – w elementach obiektu występują znaczne uszkodzenia i ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu. Wymagany jest remont lub wymiana elementów;
- 5) awaryjny stan techniczny - elementy obiektu podlegają natychmiastowej wymianie lub rozbiórce, ponieważ zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia oraz bezpieczeństwu konstrukcji obiektu.

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 - około 30 % obiektów zostało wybudowanych przed 1946 rokiem;
- 2) w perspektywie najbliższych 5 lat większość budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na wymianie co najmniej jednego z elementów obiektu;

§ 7. 1. Wyposażenia budynków w instalacje techniczne oraz pomieszczenia pomocnicze według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia	Liczba lokali posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia
1	instalacja wodociągowa	88	755
2	instalacja kanalizacyjna	88	755
3	instalacja ciepłej wody	49	483
4	instalacja c.o.	60	543
5	łazienka	72	688
6	wspólna łazienka	1	2
7	wc	16	55

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

- 1) 98,69% lokali posiada wyposażenie w instalację wodociągową;
- 2) 98,69% lokali posiada wyposażenie w instalację kanalizacyjną;
- 3) 63,14% lokali posiada wyposażenie w instalację ciepłej wody;
- 4) 70,98% lokali posiada wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania.

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

Tabela nr 4.

Wyszczególnienie (prognoza na dzień 31 grudnia danego roku)	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych (przeznaczony na najem na czas nieoznaczony)	590	570	550	535	520
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	25947	25067	24188	23528	22868
Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe	162	164	166	167	168
Powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe (m ²)	5320	5412	5478	5511	5544

2. W latach 2024-2028 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 2024-2028 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określana będzie w uchwałach budżetowych.

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

Tabela nr 5.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Adres nieruchomości	Zakres robót	Planowany termin realizacji (rok)
Kurów, ul. Wieluńska 9	Wymiana kotła c.o.	2024
ul. 18 Stycznia 31	Według zaleceń PINB usunięcie rys i pęknięć tynków oraz ich uzupełnienie, wykonanie zabezpieczenie poszycia dachu	2024
ul. Krakowskie Przedmieście 18	Remont elewacji	2024-2025
ul. Ludwika Zamenhofa 15	Wykonanie instalacji odgromowej	2025
ul. Krakowskie Przedmieście 17	Wykonanie instalacji odgromowej	2025
ul. Ignacego Paderewskiego 6	Wykonanie instalacji odgromowej	2025
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2	Docieplenie budynku oraz wymiana stolarki okiennej	2025
ul. Młodzieżowa 19 /1-3	Izolacja fundamentów, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwi naprawa pokrycia dachowego, naprawa tynków malowanie części wspólnej,	2025-2026
ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 46/1-6	Remont elewacji oraz uzupełnienie instalacji odgromowej	2025-2027
ul. Gabriela Narutowicza 9	Docieplenie budynku oraz malowanie antykorozyjne pokrycia dachowego, odbudowa kominów,	2026

	wykonanie instalacji odgromowej	
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 6	Docieplenie budynku oraz wymiana stolarki okiennej	2027
ul. Franklina Roosevelta 1-3	Docieplenie budynku oraz wykonanie instalacji odgromowej	2027
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 12	Docieplenie budynku oraz wymiana stolarki okiennej	2028
ul. Reformacka 3	Docieplenie budynku oraz wymiana stolarki okiennej	2028
Wg bieżących potrzeb	Wymiana stolarki okiennej	2024-2028
Wg bieżących potrzeb	Wymiana instalacji elektrycznej	2024-2028
Wg bieżących potrzeb	Wymiana kuchni, pieców	2024-2028
Wg bieżących potrzeb	Roboty remontowe	2024-2028

2. W zakresie budynków wspólnot mieszkaniowych – wykonywanie remontów i inwestycji zgodnie z decyzjami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych na podstawie podejmowanych przez te wspólnoty odrębnych uchwał.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

§ 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. W okresie funkcjonowania Programu przewiduje się podwyżki stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2.

§ 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 do 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. W latach 2024-2028 nie planuje się zmiany sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń.

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

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

§ 21. 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

§ 22. 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 oraz Banku Gospodarstwa Krajowego.

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

§ 23. Przewidywane koszty na bieżącą eksploatację budynków mieszkalnych oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela nr 10 (w tys. zł.).

Tabela nr 10.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy

	2024	2025	2026	2027	2028
Rodzaj wydatku:					
Koszty bieżącej eksploatacji	4550	4485	4420	4430	4355
Koszty remontów oraz koszty modernizacji:	1148	1063	1142	1145	1126
Koszty zarządu i nieruchomościami wspólnymi	1250	1152	1238	1240	1219
Koszty inwestycyjne	52	300	600	685	900
Razem:	7000	7200	7400	7500	7600

§ 24. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy ustalono w oparciu o koszty ponoszone przez Gminę w 2023 r.

§ 25. 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

§ 26. 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) powiększać zasób lokali poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy na cele mieszkalne;
- 3) 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;
- 4) stosować jawne i czytelne zasady przydzielenia lokali mieszkalnych przy zachowaniu ścisłej kontroli zachowania procedur;
- 5) egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia;
- 6) wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 7) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontu i modernizacji budynków mieszkalnych;
- 8) współpracować z podmiotami zarządzającymi mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 10.

Uwagi końcowe

§ 27. 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.

§ 28. 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. Zwiększenie zasobów lokali socjalnych nastąpić może poprzez adaptację istniejących lokali w budynkach gminnych jak również budowę nowych w miarę posiadanych środków finansowych.