

PROTOKÓŁ nr 2/26

z posiedzenia Komisji Doraźnej ds. Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń

odbytego w dniu **15 stycznia 2026 r.** godz. 11:00 do 12:30

pod przewodnictwem **Pana Rafała Dudzińskiego**

- Przewodniczącego Komisji Doraźnej ds. Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń

Obecni na posiedzeniu członkowie komisji:

1. Dudziński Rafał;
2. Gęsiak Andrzej;
3. Hurylska Katarzyna;
4. Kazimierczak Jacek;
5. Krzemiński Wojciech;
6. Stępień Jarosław.

Spoza członków komisji w posiedzeniu udział wzięli:

1. Paweł Okrasa – Burmistrz Wielunia,
2. Magdalena Majkowska – Sekretarz Miasta,
3. Anna Podgórnika – Skarbnik Miasta,
4. Jarosław Kuźnik – Naczelnik Wydziału Mieszkaniowego i Gospodarki Odpadami (MGO),
5. Romuald Zalwert – Pracownik Wydziału Mieszkaniowego i Gospodarki Odpadami (MGO),
6. Justyna Godszling-Graczyk – Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wieluniu,
7. Marcin Gorzelak – Prezes Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Wieluniu (PK),
8. Jakub Zadworny – Prezes Wieluńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (WTBS).

Lista obecności stanowi załącznik **nr 1**.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia, stwierdzenie kworum, przyjęcie porządku obrad.
2. Informacja o sporządzonym protokole nr 1/25 z posiedzenia Komisji.

3. Informacja Prezesa Przedsiębiorstwa Komunalnego odpowiedzialnego za lokale komunalne dotycząca stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń, potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz kolejki oczekujących na lokale komunalne i socjalne.
4. Informacja Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Wieluniu w zakresie aktualnej sytuacji organizacyjno-finansowej spółki, możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz barier rozwoju budownictwa społecznego.
5. Omówienie założeń i zakresu prac Komisji Doraźnej ds. Strategii Mieszkaniowej, w tym harmonogramu dalszych działań.
6. Zapytania i wnioski radnych.
7. Zamknięcie posiedzenia.

Punkt 1

Otwarcie posiedzenia.

Przewodniczący Rafał Dudziński dokonał otwarcia posiedzenia. Przywitał wszystkich obecnych. Stwierdził kworum. Na 6 radnych, w posiedzeniu komisji udział bierze 6 radnych. Zapytał, czy ktoś zgłasza jakieś uwagi do porządku obrad? *Nikt się nie zgłosił.* Stwierdził, że porządek został przyjęty bez zmian przez komisję.

Porządek obrad stanowi **zał. nr 2.**

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 2

Informacja o sporządzonym protokole nr 1/25 z posiedzenia Komisji.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, czy ktoś z radnych zgłasza jakieś uwagi do sporządzonego protokołu? Nikt się nie zgłosił.

Komisja przyjęła protokół nr 1/25.

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 3

Informacja Prezesa Przedsiębiorstwa Komunalnego odpowiedzialnego za lokale komunalne dotycząca stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń, potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz kolejki oczekujących na lokale komunalne i socjalne.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że obecne na Sali są dziś osoby, które mają realny wpływ na strategię mieszkaniową. Komisja chciałaby zadać wiele pytań i uzyskać informacje, które pomogą szerzej spojrzeć na politykę mieszkaniową i strategię mieszkaniową Wielunia. Chcieliby mieć wiedzę, która pozwoli Komisji wypracować jakąś koncepcję, bądź zaproponować jakiś kierunek jakim Gmina Wieluń mogłaby w najbliższych latach podążać. Następnie prosił o zabranie głosu Pana Prezesa Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. w Wieluniu (PK), który poinformuje jak wygląda zasób mieszkaniowy Gminy Wieluń i jakie są potrzeby remontowe i modernizacyjne odnośnie lokali komunalnych i socjalnych.

Prezes PK Marcin Gorzelak powiedział, że jeżeli chodzi o stan na 2025 rok, to według danych na dzień 31 grudnia 2025 roku mieszkań socjalnych w Gminie Wieluń jest 169, tymczasowych 10, użytkowych 65, komunalnych 545. Odnośnie remontów powiedział, że są one zawsze ustalone z pracownikami Urzędu Miejskiego w Wieluniu, Panią Burmistrz oraz Panem Burmistrzem na spotkaniach z PK. Przedsiębiorstwo Komunalne zgłasza zapotrzebowanie najpilniejszych remontów i te informacje są wysyłane do Gminy. Jak wykonywane są przeglądy, czy to przez Straż Pożarną, czy przez inne instytucje PK zgłasza taką potrzebę, ponieważ Przedsiębiorstwo Komunalne odpowiada za lokale komunalne i wysyła taką informację do właściciela.

Naczelnik Wydziału MGO Jarosław Kuźnik powiedział, że jeżeli chodzi o remonty i naprawy to w miarę pilności Gmina realizuje poszczególne remonty w lokalach obserwując potrzeby bezpośrednio, zwraca również uwagę na coroczne przeglądy techniczne, które wykonywane są na bieżąco.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, czy są takie lokale które mogłyby być wykorzystywane, ale ich stan techniczny na tę chwilę na to nie pozwala?

Naczelnik Wydziału MGO Jarosław Kuźnik powiedział, że Urząd Miejski stara się, aby wszystkie lokale były dopuszczane do użytku i w ramach możliwości budżetowych prowadzone są naprawy i remonty.

Radny Jarosław Stępień zapytał, jaka jest skala zapotrzebowania na te lokale? Ile osób oczekuje na takie mieszkania? Zazaczył, że jest to jakiś wskaźnik, który powie, czy jest to warte jakiegoś głębszego pochylenia się.

Naczelnik Wydziału MGO Jarosław Kuźnik powiedział, że z ostatniej listy która była stworzona we wrześniu, na chwilę obecną oczekuje 12 osób, plus kolejne wnioski które jeszcze spływają z posiedzenia Komisji z listopada jest ich 4, czyli łącznie 16. A jeżeli chodzi o mieszkania socjalne to analizując listę osób oczekujących, według stanu na dzień 14 stycznia br. łącznie będą 34 osoby oczekujące, które są na liście, 7 osób które czeka na wpisanie na listę ze względu na posiedzenie komisji, które odbyło się w listopadzie i jest jeszcze do rozpatrzenia 5 wniosków o najem socjalny, które zostaną rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu. łącznie daje to 41 + 5 czyli w sumie 46 wniosków. Jeśli chodzi o najem socjalny to w większości nie są to rodziny, tylko są to pojedyncze osoby. Tak więc, najwięcej potrzebnych jest lokali socjalnych jednoosobowych.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, czy lokale socjalne też mają jakieś czynsz, opłaty i jak jest jeżeli chodzi o płynność płacenia za czynsz w tych lokalach socjalnych?

Naczelnik Wydziału MGO Jarosław Kuźnik powiedział, że z tym jest różnie. Wysokość opłaty stawki za metr jest to 1.50 zł, i co do płacenia za najem socjalny jest różnie. Dużym wsparciem dla tych najemców są dodatki mieszkaniowe, które pokrywają koszty.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, odnośnie budownictwa socjalnego, jaka jest koncepcja Gminy?

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że najważniejszy, tak jak wynika z danych jest problem lokali socjalnych. Liczba osób oczekujących jest duża i tutaj jest pewnego rodzaju bezsilność, ponieważ jeżeli najemca mieszkania, czy od spółdzielni, czy od prywatnego najemcy nie płaci, dostaje wyrok eksmisyjny z tego lokalu i gmina wówczas ma obowiązek zabezpieczyć lokal socjalny, jeżeli nie zabezpieczy to płaci temu najemcy czynsz i to powoduje, że może być kolejka osób oczekujących na mieszkania socjalne. Problem jest taki, że ostatnio

wybudowane lokale socjalne na ulicy Granicznej w Wieluniu były budowane w 2 rzutach. Niestety wielu z tych najemców nie potrafi w właściwy sposób zadbać o ten majątek, po prostu tego nie szanuje i mieszkania po roku użytkowania są bardzo zdewastowane i zdemolowane. Głównym problemem jest brak lokali dla singli, co wynika z listy osób oczekujących na mieszkania socjalne. Także koncepcją Urzędu Miejskiego w Wieluniu jest, wzorem innych gmin stawianie kontenerów mieszkalnych tj. socjalnych kontenerów mieszkalnych, które są odporne na wandalę i są dużo tańsze niż budowa mieszkań. Odnosnie ostatnich budynków, które Gmina zbudowała na ulicy Granicznej to za metr kwadratowy był około 3000 zł, bez kosztów działki.

Prezes PK Marcin Gorzelak powiedział, że jeżeli część mieszkańców remontuje te lokale, a drzwi, czy okna nie są zniszczone to te rzeczy PK przyjmuje na magazyn. Na ulicy POW była taka sytuacja, gdzie w mieszkaniach socjalnych w jednym lokalu były 3 razy wymienione drzwi. Są też takie sytuacje, że na przykład, jeżeli ktoś wychodzi z więzienia, a jest z Łodzi i pisze do Urzędu Miejskiego w Wieluniu pismo, żeby dostać mieszkanie socjalne, to taka osoba automatycznie nie otrzymuje mieszkania socjalnego w Gminie Wieluń. Tutaj dobrym rozwiązaniem byłaby budowa kontenerów socjalnych. Mieszkania przygotowuje do zamieszkania Przedsiębiorstwo Komunalne na zlecenie gminy często te mieszkania później są w bardzo złym stanie na przykład trzeba wykonać deratyzację.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że wiele miast ma osiedla mieszkań socjalnych z kontenerów. Te kontenery są wyposażone w podstawowe elementy, takie jak ubikacja, czy aneks kuchenny. Jedynym problemem jest wybór lokalizacji, gdzie miałyby powstać takie kontenery socjalne, czy powinny one powstać na ulicy Granicznej w jakiejś innej lokalizacji w Gminie Wieluń. Odnosnie innych lokali powiedział, że Urząd Miejski w Wieluniu w poprzedniej kondycji przygotował koncepcję budowy nowych lokali komunalnych. Przez Wieluńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS) została przygotowana w tym zakresie dokumentacja. Była to dokumentacja projektowa jednego budynku wielorodzinnego na 5 mieszkań. Wówczas na początku gmina ogłosiła ankietę na stronie internetowej gminy. W tych ankietach udział wzięło ponad 200 rodzin, które były chętne na takie mieszkanie. Te mieszkania miałyby standard nieco wyższy niż zwykły lokal komunalny, ale też niższy niż standard mieszkań deweloperskich. Było wówczas dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Finansowanie było dość korzystne, wchodziła tam też partycypacja, czyli Ci

którzy chcieli otrzymać tam mieszkanie musieli do niego dopłacić. Była wówczas przygotowana cała dokumentacja z Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU). Jedynym warunkiem, żeby otrzymać dofinansowanie była własność działki, którą musiał się TBS określić. Ówczesnie na którejś z sesji Rada nie zgodziła się na tą działkę pod ten jeden budynek. Było to między ulicą Agrestową. Był tam również przygotowywany kosztorys. Docelowo jest tam taka działka, aby mogłyby powstać 4 budynki wielorodzinne. Była to formuła TBS-owska która zrodziła się po niestety nieudanym Programie „Mieszkanie Plus”. W ten Program bardzo mocno zaangażowała się Gmina Wieluń, która była jedną z pierwszych gmin, która zawarła listy intencyjne. Gmina Wieluń była bardzo w ten proces zaangażowana do momentu do którego nie otrzymała umowy. Dopiero jak otrzymali umowę wtedy powstała spółka pn. Polski Fundusz Nieruchomościowy (PFN), co było to bardzo niekorzystne, ponieważ całość finansowania tego zadania spoczywała na Gminie. Gmina musiała nawet zapłacić za ewentualne lokale, których nie uda się sprzedać. Gmina nie miała wpływu na to kto będzie ten przetarg przeprowadzał. Firma PFN miała wpływ na to kto jako pierwszy będzie mieszkał w tych mieszkaniach. Następnie powiedział, że np. w Krakowie powstały takie mieszkania z tego Programu w którym zostali osiedleni Ukraińcy i niestety po roku czasu użytkowania przez nich takich lokali zostały one bardzo mocno zdewastowane. Wówczas Gmina Wieluń wycofała się z tego, ponieważ na początku było to bardzo ryzykowne. Jak było to z BGK to promowało to i były tam dobre warunki finansowe. Jak przeszło to do PFN-u zostały zmienione warunki na zupełnie inne, finansowo dużo gorsze. Rada Miejska nie zgodziła na to. Zaproponowała, aby te bloki budować na działkach, które ma TBS, które miały być wstawione między istniejące bloki. Wówczas mieszkańcy tamtych bloków przysłali do Gminy pisma, że nie chcą mieć w tamtym miejscu kilka metrów od swoich bloków innych bloków.

Prezes WTBS Jakub Zadworny powiedział, że drugim mankamentem było budowanie bloku na istniejących działkach nie była aż taka duża różnica między wybudowaniem bloku 16-mieszkaniowego, a 51-mieszkaniowego. Więc lepiej wybudować coś większego dla większej ilości osób niż coś mniejszego.

Przewodnicząca Rady Justyna Godszling-Graczyk zapytała, jakie były wówczas argumenty radnych, że nie zgodzili się aby aportem przekazać tą działkę do TBS-u?

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że argumenty były różne. Przede wszystkim były takie, że było ryzyko, że te budynki nie znajdą takiej ilości mieszkańców. Te argumenty szybko zostały obalone, ponieważ ponad 200 rodzin wypełniło ankiety. Myśl gminy była taka że w Wieluniu brakuje mieszkań dla ludzi, którzy nie mają bogatych rodziców, żeby Ci rodzice wzięli kredyt na zakup mieszkania od dewelopera, a są jeszcze młodzi i nie mają jeszcze zdolności kredytowej żeby sami wziąć kredyt, mają pracę i dochody takie, że są za bogaci na mieszkanie komunalne. Czyli, aby znaleźć balans między mieszkaniem od dewelopera, a mieszkaniem w TBS-ie, gdzie na początek wpłaca się partycypację, a reszta finansuje gmina z kredytu. Potem na 20 lat rozkłada się to nie szukając poręczycieli i ma się taki lokal mając sytuację finansową ustabilizowaną. W tej koncepcji był dość wysoki standard tych mieszkań, były one z windą. Miała być też kuchnia z salonem. Kolejnym argumentem radnych było to, że gmina nie musi przekazać do swojej spółki tej działki, skoro spółka ma działki na których może budować takie budynki. Wówczas Urząd przyznał rację, że rzeczywiście TBS ma takie działki, ale są one małe i mogły być tam budowane tylko obiekty 18-lokalowe. Były to działki które wchodziły bardzo blisko w przestrzeń istniejących budynków. Gmina musiałaby zabrać tam część terenów zielonych. Także nie był to dobry pomysł, bez aportu działki. Potem zaczęła się pandemia koronawirusa i ceny na usługi były wysokie. Obecnie w pierwszej kolejności powinno przeprowadzić się tą samą ankietę, która wówczas została przeprowadzona.

Przewodnicząca Rady Justyna Godszling-Graczyk zapytała, gdzie w Polsce jest TBS do którego nie ma kolejek?

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert powiedział, że tak jest w Oleśnie.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że w ciągu tych 5 lat wiele rzeczy się zmieniło. Po pierwsze w Wieluniu w ostatnim latach powstało wiele nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. Ponownie podkreślił, że obecnie w pierwszej kolejności należy odświeżyć ankietę. Wcześniej była ona na stronach internetowych gminy ponad 3 miesiące. Pytania z tamtej ankiety są, można je ponowić i ponownie przeprowadzić taką ankietę, umieścić również ogłoszenie w Radiu ZW oraz innych lokalnych mediach, żeby zobaczyć jaka jest potrzeba budowy takich mieszkań. Dodał, że zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu w sprawie najmu lokali komunalnych, Gmina nie może proponować lokali będących w zasobie

komunalnym Gminy Wieluń osobom spoza Gminy Wieluń, a tutaj w tym Programie była taka formuła, że w tych budynkach mogli zamieszkać ludzie z zewnątrz.

Przewodnicząca Rady Justyna Godszling-Graczyk powiedziała, że wnioskuje, aby Komisja przegłosowała, żeby gmina ponownie przeprowadziła takie ankiety.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że następnym krokiem Komisji będzie to, że mają zaplanowaną wizytę w Toruniu. Następnie powiedział, że jeżeli robi się taką ankietę to też trzeba mieć wszystkie dane, ile będzie to kosztować, jaka będzie kwota partycypacji, ile będzie kosztował ten budynek z wyliczenia które jest z 2020 roku.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że wtedy były też inne źródła finansowania, teraz też są inne. Wtedy była taka możliwość i gmina chciała z tego skorzystać.

Radny Jarosław Stępień zapytał, jaka będzie jakość takiej ankiety? Czy jest jakiś inny sposób określenia na dzień dzisiejszy jaka jest rzeczywista potrzeba ilości mieszkań i osób potrzebujących mieszkania? Według niego te 200 rodzin o których wcześniej mówił Pan Burmistrz jest bardzo dużo. Obawia się, że Gmina Wieluń wybuduje 200 mieszkań, a 50 z nich będzie stała puste.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że nie ma innej metody, chociaż nie jest to metoda która jest w 100% pewna. Jedyną metodą jest ankietą, czyli zbadanie potrzeb. Ludzie takich ankiet nie wypełniają anonimowo. W tej ankiecie są np. pytania odnośnie stanu rodzinnego, czy są to osoby z Gminy Wieluń, czy spoza Gminy Wieluń? Następnie powiedział że w ciągu tych ostatnich 5 lat zmieniło się na rynku bardzo dużo, ponieważ powstało wiele nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że jeżeli z tych ankiet będzie np. około 100 osób potencjalnych, do chęci zakupy tych mieszkań

to uważa, że dla tych 100 osób warto jest takie ryzyko podjąć.

Zaznaczył, że upatruje w tym dużą szansę, ale trzeba mieć w tej chwili wiedzę, która pozwoli nam na to, że będzie to udane, czyli że jeżeli okaże się że jest 20 rodzin chętnych to jednak to ryzyko jest duże. Dodał, że przedstawią radnym tamtą ankietę. Jeżeli ktoś z radnych ma jeszcze pomysł na formułę tej ankiety to może się tym z Urzędem podzielić, wówczas Urząd

zaktualizuje ankietę, doda do niej coś nowego, poszerzy spektrum danych. Ankieta zostanie medialnie rozpowszechniona.

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert powiedział, że w SIM Olesno jest ciągły nabór. Od stycznia ubiegłego roku aktualne stawki czynszu wynoszą 24 zł za metr kwadratowy. Koszty zarządu oraz składki na fundusz remontowy to 6 zł za metr kwadratowy. Partycypacja w tych kosztach jest rzędu 30%. To nie jest jak mieszkanie deweloperskie, gdzie nie ma nic w środku, tylko gniazdka, nie ma prądu itd. Mieszkania z Olesna są wykończone pod klucz, wykończone są tynki. Są one pomalowane, pokryte panelami, łazienki są wykończone. Koszt wybudowania na Osiedlu Chorwackim to mniej więcej 7000.00 zł w stanie deweloperskim za metr kwadratowy. Natomiast te budynki w Oleśnie nie są tańsze od tych na Osiedlu Chorwackim w Wieluniu. Prawdopodobnie są one droższe.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że deweloper nie otrzymuje bezzwrotnej dotacji na budowę. Jest tutaj Program rządowy, który zapewni, że bezzwrotnie będzie 35% dofinansowania. Na przykład 35% bez udziału działki to sam koszt może się zmieścić w kwocie 3.500,00 zł, ale nie ma pewności czy tak będzie, ponieważ o tym zdecyduje przetarg, ale te 35% dotacji schodzi z kosztów. Jeżeli będzie finansowanie atrakcyjne, czyli nie będzie to komercyjne, czyli będzie WIBOR plus marża 3% to ok. 3 punktów, jest to poniżej inflacji.

Przewodnicząca Rady Justyna Godszling-Graczyk zapytała na jakim poziomie jest we Wrocławiu procent partycypacji?

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że na poziomie 20%. Zapytał Prezesa Przedsiębiorstwa Komunalnego, czy na tą chwilę gmina ma jakieś wolne lokale czy jest kolejka?

Radny Jarosław Stępień zapytał ile osób spoza Gminy Wieluń pracuje u różnych pracodawców w Wieluniu, a skłanialiby się do osiedlania w Gminie Wieluń? Dodał, że większe wpływy do budżetu Miasta np. z podatków.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że wtedy te 5 lat temu w tej ankiecie było pytanie, co powoduje że Pan/Pani chce mieszkać w Wieluniu? Tamto podejście było bardzo ostrożne, ponieważ na początku założono, żeby wybudować jeden blok i zobaczyć jak będzie

to funkcjonowało. Wówczas on Panem Prezesem TBS-u osobiście byli w BGK, gdzie zostali bardzo dobrze przyjęci. TBS zapłacił za cały ten projekt.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, kto jeszcze chciałby zabrać głos w tym punkcie porządku obrad? Nikt się nie zgłosił.

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 4

Informacja Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Wieluniu w zakresie aktualnej sytuacji organizacyjno-finansowej spółki, możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz barier rozwoju budownictwa społecznego.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, jak w obecnej chwili funkcjonuje TBS?

Prezes WTBS Jakub Zadworny powiedział, że w chwili obecnej TBS dysponuje 2 blokami, po 16 mieszkań w każdym bloku, jest pełne obłożenie tych mieszkań. Ostatnia zmiana najemcy była 2 lata temu. W kolejce jest 8 podań, z czego 5 jest powyżej 2 lat. Więc nie wiadomo, czy te podania są nadal aktualne. Jeżeli zwalnia się jakieś mieszkanie wówczas kontaktują się z osobami, które składają podania i dopytują czy dalej te osoby są zainteresowane lokalami, czy nie.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, dlatego koncepcją było powstanie tego na tej mniejszej działce, a podobne koszty były do tego dużego bloku?

Prezes WTBS Jakub Zadworny powiedział, że mniejsze koszty byłyby wbudowania mniejszego bloku, niż na tej mniejszej działce. Jeżeli powstałoby to na mniejszej działce to też jest pewien aspekt społeczny.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że rozumie to. Zapytał, czy jest jedna działka, czy to są 4 działki?

Prezes WTBS Jakub Zadworny powiedział, że koncepcja było powstania jednego bloku. Działki były przy ulicy Porzeczkowej obok Miejskiego Żłobka. W pierwszym etapie było zaplanowane wybudowanie jednego bloku na 51 osób, z tego tytułu że tyle mieli zgłoszeń z tej ankiety. Więc nie chcieli budować mieszkań dla 200 rodzin tylko dla stopniowej ilości rodzin, żeby nie było

takiej sytuacji, że TBS wybuduje ileś mieszkań, a nie będzie na nich chętnych i później TBS będzie musiał spłacać kredyty na te mieszkania.

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert odnośnie lokali socjalnych powiedział, że są takie sytuacje, iż osoby które przekraczają dochód uprawniający ich do przyznania im lokalu socjalnego to urzędnicy wówczas mówią „proszę napisać wniosek o zamianę lokalu na lokal mieszkalny”. Ale oni nie chcą pisać wniosków o zamianę mieszkania, ponieważ mówią że tak jak jest, jest im dobrze.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, jaka jest różnica między opłatami w mieszkaniach socjalnych, a komunalnych?

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert powiedział, że różnica jest tylko w czynszu.

Sekretarz Miasta Magdalena Majkowska zapytała, czy można przymusić kogoś, żeby zmienić mieszkanie?

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert powiedział, że nie mogą nikogo do tego przymusić.

Prezes PK Marcin Gorzelak powiedział, że często zdarzają się takie sytuacje, że proponują jakieś mieszkanie zamienne ludziom, natomiast oni nie przyjmują tych mieszkań i nie chcą nawet ich obejrzeć. Niektórzy wyrażają zgodę na zamianę mieszkania i przyjmują nowy lokal, ale niektórzy tego nie czynią.

Przewodniczący Rafał Dudziński odnośnie mieszkań socjalnych powiedział, że jest problem z lokalizacją, gdzie miałyby one się znajdować. Jest również problem z odbiorem społecznym, gdzie miałyby znaleźć się kontenery.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że on osobiście spotyka się z głosami ze strony społeczeństwa, którzy mówią, że płacą podatki, ciężko pracują, zaciągają kredyt i z ich podatków Gmina buduje komuś dobrze wyposażone lokale socjalne za które płacą 1,50 zł od metra plus Gmina jeszcze płaci im dodatek mieszkaniowy i oni często nie płacą nic za te lokale i w takich lokalach są bezkarni, ponieważ Gmina nie może ich z nich wyrzucić. Dlatego pytaniem podstawowym jest to, czy mieszkanie socjalne ma być nagrodą, ponieważ w wielu przypadkach stanowi nagrodę dla tych ludzi.

Przewodniczący Rafał Dudziński odnośnie odbioru społecznego powiedział, że należy patrzeć na to co było na ulicy Granicznej, gdzie nie wszyscy chcą, żeby w tym miejscu na przykład były usytuowane takie kontenery. Odnośnie mieszkań socjalnych powiedział, że to nie jest tak, że ktoś dostaje i jest całe życie wdzięczny za te lokale, tylko te osoby jeszcze niszczą to co dostały. Z drugiej strony trzeba przygotować grunt pod te lokale.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział że Urząd myślał o tym i jest na Jodłowcu pod lasem działka Gminy pod takie lokale.

Radny Jarosław Stępień powiedział że mając na uwadze to co powiedział Pan Burmistrz, żeby nie było nagrodą takie mieszkanie dla tych ludzi. Zapytał, czy gmina nie obawia się tego, że jeżeli te kontenery umieści się stricte w jednym miejscu i gdzieś daleko to stworzy się taka enklawa dla tych ludzi?

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że pytanie podstawowe jest, czy zagęszczać jeszcze na ul. Granicznej dla osób w mieszkaniach socjalnych i wtedy jest pewne ryzyko, że tworzy się pewna subkultura, czy jednak zrobić to na innym terenie.

Prezes PK Marcin Gorzelak powiedział, że w miejscach, gdzie znajdują się lokale socjalne pracownicy Przedsiębiorstwa Komunalnego mają zakaz chodzenia do tych mieszkań pojedynczo, muszą chodzić w dwójkach z uwagi na to, że dochodzi tam do niebezpiecznych sytuacji. Powiedział, że Jego zdaniem najlepiej byłoby wybudować kontenery socjalne, ale nie powinny być to nowe kontenery, ponieważ jeżeli byłyby to nowo wybudowane mieszkania socjalne to często takie mieszkania Ci ludzie dewastują. Następnie powiedział, że budowa takich nowych mieszkań socjalnych wiąże się z dużymi kosztami.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że teraz dużo osób wychodzi z więzienia często nie mają nic, nie mają meldunku i gmina musi dać im mieszkanie socjalne. Dodał, że takie sytuacje nie są problemem tylko Wielunia, ale też innych miast. Skala więźniów, którzy wychodzą na wolność i wnioskują o mieszkanie socjalne w ostatnim czasie jest duża.

Radny Jarosław Stępień powiedział, że należy odróżnić ludzi, którzy mieszkają w lokalach socjalnych od ludzi, którzy mają za dużą wypłatę, żeby dostać mieszkanie komunalne, a za małą wypłatę, żeby kupić mieszkanie w stanie deweloperskim.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że jeżeli chodzi o lokale socjalne to zapewnienie takich lokali jest obowiązkiem gminy wynikającym z ustawy i o to gmina musi dbać. Natomiast jeżeli chodzi o inne lokale to tym między innymi zajmuje się TBS. Powiedział, że nie wie jak jest w tej chwili, czy w BGK na lokale socjalne są dotacje. Należy znaleźć teren oraz działkę i wybudować mieszkania. Powiedział, że członkowie Komisji wraz z nim muszą ustalić wspólnie, gdzie miałyby być działka przeznaczona na budowę takich mieszkań. Dodał, że Urząd wytypuje kilka działek i Komisja Doraźna do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń wskaże działki, które mogłyby być na budowę tych lokali.

Radny Jarosław Stepien powiedział, że jest jeszcze działka która znajduje się między Kurowem, a Dąbrową, z tyłu. Jest ona trochę zalesiona. Trzeci raz gmina wystawia ją na sprzedaż. Być może ta działka byłaby dobra na budowę takich mieszkań.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że ta działka została już sprzedana.

Radny Jacek Kazimierczak powiedział, że Jego zdaniem lepiej, aby mieszkania socjalne znajdowały się w tych 2 punktach, gdzie znajdują się obecnie, czyli na ulicy POW i na ulicy Granicznej, żeby nie tworzyć kolejnych punktów.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że Urząd rozmawiał z właścicielem działki sąsiedniej na ulicy Granicznej, która znajduje się przy obecnych lokalach socjalnych. Ten właściciel chciał tą działkę gminie sprzedać. Cena tej działki nie była bardzo wysoka. Było to w 2024 roku. Z kolei na ulicy POW też jest działka, gdzie znajduje się stare boisko które nie jest wykorzystywane i można tam postawić część lokali socjalnych i na przykład na ulicy Granicznej postawić kolejne 15 lokali socjalnych, natomiast na ulicy POW drugie 15 lokali socjalnych.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że na budowę takich lokali jest jeszcze działka gminy w Turowie.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że jeżeli chodzi o Turów to jest działka po byłej szkole podstawowej. Dla tego terenu w tamtym roku został zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i teraz można ten teren rozbudować, ponieważ budynek szkoły byłby za mały na lokale socjalne. Dodał, że był taki czas, że na liście oczekujących na mieszkania socjalne było kilka rodzin wielodzietnych i było też kilka matek samotnie wychowujących dzieci. W tamtym miejscu chcieli zrobić około 12, 13 mieszkań, właśnie dla

takich rodzin. Wstępnie mieszkańcy Turowa zaakceptowali ten pomysł, ponieważ wcześniej w tym miejscu był również Dom Samotnej Matki. Jeżeli chodzi o ten teren to w pierwszej kolejności należałoby zabezpieczyć pieniądze na dokumentację, a następnie należałoby stworzyć tą dokumentację. Pierwsza kwestia to jest kwestia lokali socjalnych i tą decyzję musieliby razem z członkami Komisji podjąć jak najszybciej, czyli na przykład z wolnych środków wprowadzają pieniądze na dokumentację, i sprawdzają, czy są jakieś dotacje z BGK na budowę lokali socjalnych. Kiedyś było to pół na pół, czyli połowę płacił BGK, a połowę Gmina. Po jakimś czasie te wskaźniki zostały podniesione. Powiedział, że pomyślą jeszcze nad lokalizacją budowy takich lokali, zobaczą jakie działki gmina posiada w swoich zasobach. Jeżeli zostanie wybrana lokalizacja to musi być wspólna decyzja Burmistrza oraz członków Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń, gdzie budować takie budynki pod te lokale.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że na chwilę obecną gmina potrzebuje 46 takich lokali.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że w marcu tego roku pojadą w miejsca które zostaną wyznaczone pod budowę kontenerów socjalnych i wtedy jak będzie wspólna decyzja Burmistrza i członków Komisji to jak będzie podział wolnych środków, na przełomie maja oraz czerwca tego roku i zabezpieczą środki na dokumentację pod budowę takich kontenerów. W tym roku powinna zostać zrobiona dokumentacja, żeby w przyszłym roku aplikować o środki potrzebne na budowę kontenerów socjalnych. Dodał, że ponownie przygotowują tą ankietę, która była opracowana w 2020 roku.

Przewodniczący Rafał Dudziński przypomniał że w lutym będzie wyjazd członków Komisji Doraźnej do spraw Strategii Miasta i Gminy Wieluń i Burmistrza Wielunia do Torunia, aby zobaczyć jaka jest alternatywa budowy takich mieszkań.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa ponownie zobowiązał się do przesłania członkom Komisji ankiety, która była wykonana w 2020 roku. Dodał, że jeżeli członkowie Komisji będą mieli jakiegokolwiek uwagi odnośnie tej ankiety to Urząd może jeszcze zmienić coś w tej ankiecie. Ankieta zostanie opracowana w marcu tego roku. Zostanie ona rozpowszechniona poprzez Radio Ziemi Wieluńskiej oraz stronę internetową Gminy Wieluń.

Przewodniczący Rafał Dudziński zaproponował, aby ustalić konkretny termin wyjazdu Komisji i Burmistrza do Torunia.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że jak członkowie Komisji ustalą termin, on się do niego dostosuje.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, jaka jest możliwość budowy budynków komunalnych w Wieluniu? Czy na takie budynki są jakieś dofinansowania?

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział że jest to trzeci aspekt o którym wcześniej mówił pod kątem budowy takich mieszkań w Turowie.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że myślał, iż będzie to w tej koncepcji, która jest, gdzie są 4 budynki i jeden z nich mógłby być budynkiem komunalnym.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że takie coś nie jest możliwe. W pierwszej kolejności gmina musi zabezpieczyć potrzeby których nie zabezpiecza rynek komercyjny. Najlepiej, aby mieszkania komunalne znalazły się po budynku dawnej szkoły w Turowie, tak aby było tam mniej więcej 12, 13 lokali dedykowanych dla rodzin wielodzietnych, bądź dla matek samotnie wychowujących dzieci. Powiedział, że jeżeli gmina zdecydowałaby się na budowę lokali komunalnych w tamtej lokalizacji to musiałaby zrezygnować ze sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatą.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że problem polega też na tym, iż niektórzy ludzie mają mieszkania komunalne i mają jeszcze inne nieruchomości.

Pracownik Wydziału MGO Romuald Zalwert powiedział, że nie ma takich sytuacji, ponieważ są one weryfikowane przez Urząd. Jeżeli Urząd dowie się o takich sytuacjach to umowy na mieszkania komunalne są wypowiedzane. Pod koniec czerwca przyszłego roku ustawą Rady Ministrów zostanie przerwana możliwość wykupu mieszkań komunalnych z bonifikatą od gminy.

Burmistrz Wielunia Paweł Okrasa powiedział, że w 2014 roku, kiedy został Burmistrzem widział, że przy budżecie Gminy Wieluń na poziomie 80 milionów złotych około 2 miliony złotych z tego budżetu przeznaczanych jest na mieszkania komunalne. Wówczas musiała zostać podjęta decyzja, czy z roku na rok coraz więcej gmina będzie dokładała pieniędzy

własnych do tych lokali komunalnych. Potem powstały wspólnoty, gdzie były środki na np.; ocieplenie mieszkań, czy wymianę okien. Dzięki powstaniu wspólnot gminie w ciągu roku zmniejszyły się wydatki na bieżące utrzymanie mieszkań komunalnych. Ponownie powiedział, że przygotowują członkom Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń ankietę, która była przeprowadzona w 2020 roku. W marcu pojechaliby ustalić ewentualne działki na których mogłyby powstać mieszkania socjalne.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, kto jeszcze chciałby zabrać głos w tym punkcie porządku obrad? Nikt się nie zgłosił.

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 5

Omówienie założeń i zakresu prac Komisji Doraźnej ds. Strategii Mieszkaniowej, w tym harmonogramu dalszych działań.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, kto chciałby zabrać głos w tym punkcie porządku obrad?

Radny Jarosław Stępień powiedział, że na sesji Rady Miejskiej w Wieluniu, która odbyła się w dniu 28 listopada 2024 roku, Rada przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2024–2028. W tym programie nie ma zapisów dotyczących tego, że Gmina będzie coś w ogóle budowała. Jest tam tylko mowa o utrzymaniu zasobu. Zaproponował, aby może przy okazji pracy Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń te wszystkie uchwały zaktualizować.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział, że takie rzeczy powinny zostać wypracowane przez członków Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń. Uchwały związane z gospodarką mieszkaniową powinny zostać zaktualizowane przez Urząd. Następnie powiedział że on nie jest zwolennikiem wyprzedawania zasobów komunalnych gminy.

Radny Jarosław Stępień powiedział, że w strategii rozwiązywania problemów społecznych jest zapisane, że w 2021 roku została przeprowadzona ankietą. Jednym z jej punktów była zgłoszona uwaga dotycząca budowy mieszkań w oparciu o ceny. Uwaga ta została

uwzględniona jako zadanie piąte w strategii tj. budownictwo społeczne. W opisie jest napisane o budowie mieszkań czynszowych. W ramach programu budownictwa społecznego, w kolejnym punkcie jest mowa o tym, co to jest budownictwo komunalne. Była mowa o grancie z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz o remontach i inwestycjach. Remontach w pustostanach i inwestycjach w budownictwo socjalne i komunalne. To wszystko było wpisane w tym dokumencie. Za uchwalenie odpowiedzialna była Rada Miejska. Zaznaczył, że strategię można byłoby zaktualizować, aby wprowadzić pewne zmiany i ją zmodyfikować. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby członkowie Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń zaktualizowali uchwałę z dnia 28 listopada 2024 roku.

Sekretarz Miasta Magdalena Majkowska powiedziała, że zanotowała tę uwagę radnego Jarosława Stępnia i przekaże ją naczelnikowi Wydziału Mieszkaniowego i Gospodarki Odpadami Urzędu Miejskiego Wielunia, aby się tym zajął.

Przewodnicząca Rady Justyna Godszling-Graczyk powiedziała, że jeżeli zostanie coś wpisane do tej Strategii to znaczy, że ktoś został zobligowany do pewnych działań.

Radny Jarosław Stępień powiedział, że w przeszłości był dokument dotyczący odnowy miejscowości z Gminy Wieluń tj. na przykład Kurowa, Masłowic, Gaszyna, czy Rudy. Strategia była do 2012, bądź 2014 roku. Od tego czasu nie została ona zaktualizowana. Ten dokument jest na stronie Urzędu Miejskiego.

Przewodniczący Rafał Dudziński powiedział że jest to słuszna uwaga. Następnie powiedział, aby w tym momencie członkowie Komisji Doraźnej do spraw Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń ustalili termin wyjazdu do Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Toruniu.

Członkowie Komisji Doraźnej ds. Strategii Mieszkaniowej Miasta i Gminy Wieluń ustalili, że będzie to 19, bądź 20 lutego bieżącego roku.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, kto jeszcze chciałby zabrać głos w tym punkcie porządku obrad? Nikt się nie zgłosił.

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 6

Zapytania i wnioski radnych.

Przewodniczący Rafał Dudziński zapytał, kto chciałby zabrać głos w tym punkcie? *Nikt się nie zgłosił.*

Więcej uwag nie stwierdzono.

Punkt 7

Zamknięcie posiedzenia Komisji.

Przewodniczący Komisji Rafał Dudziński zamknął posiedzenie Komisji. Pożegnał wszystkich obecnych.

Więcej uwag nie stwierdzono.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodniczący Komisji

Rafał Dudziński

Protokół sporządziła:

Adrianna Gajek