

**UCHWAŁA NR XXV/305/12  
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 18 grudnia 2012 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675 i z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224 poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2013-2017, 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.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XVII/197/08 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 23 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2008-2012 (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 132, poz. 1296, zm. z 2009 r. Nr 269, poz. 2346).

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wieluniu



**Piotr Radowski**

Załącznik do Uchwały Nr XXV/305/12  
Rady Miejskiej w Wieluniu  
z dnia 18 grudnia 2012 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELUŃ NA LATA 2013-2017

### Rozdział 1. Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Wieluniu wieloletniego programu 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 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 służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 5) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń na lata 2013-2017, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na pomieszczenia tymczasowe, lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**Rozdział 2.**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wieluń w latach 2013-2017 z podziałem na pomieszczenia tymczasowe, lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń według stanu na dzień 31 października 2012 roku tworzą:

- 1) budynki stanowiące własność Gminy;
- 2) budynki będące współwłasnością Gminy;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy;
- 4) lokale Gminy w budynkach Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 5) budynki znajdujące się w posiadaniu samoistnym Gminy.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń według stanu na dzień 31 października 2012 roku przedstawiono w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń**

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa lokali (w m <sup>2</sup> )	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
własność Gminy	35	154	124	7 785,96	3 929,11
współwłasność Gminy	2	3	0	158,60	0,00
wspólnoty mieszkaniowe	51	658	8	28 594,00	208,97
spółdzielnia mieszkaniowa	2	4	0	210,69	0,00
posiadanie samoistne	1	2	0	94,27	0,00
<b>Razem:</b>	<b>91</b>	<b>821</b>	<b>132</b>	<b>36 843,52</b>	<b>4 138,08</b>

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

- 1) wybudowane przed 1946 rokiem – 30 budynków, co stanowi 32,97 % zasobu;
- 2) wybudowane w latach 1946-1989 – 50 budynków, co stanowi 54,94 % zasobu;
- 3) wybudowane po 1989 roku – 11 budynków, co stanowi 12,09 % zasobu.

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń przedstawiono w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2. Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń (stan na dzień 31.10.2012 r.)**

Wyszczególnienie	Liczba budynków zasobu mieszkaniowego (bez wspólnot mieszkaniowych)	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych
<i>Wybudowane przed 1946 rokiem, w tym budynki charakteryzujące się:</i>	18	12
dobrym stanem technicznym	12	5
zadawalającym stanem technicznym	3	7
niezadawalającym stanem technicznym	2	0
złym stanem technicznym	1	0
<i>Wybudowane w latach 1946-1989, w tym budynki charakteryzujące się:</i>	15	35
dobrym stanem technicznym	11	24
zadawalającym stanem technicznym	4	11
niezadawalającym stanem technicznym	0	0
złym stanem technicznym	0	0
<i>Wybudowane po 1989 roku, w tym budynki charakteryzujące się:</i>	7	4
dobrym stanem technicznym	6	3
zadawalającym stanem technicznym	1	1
niezadawalającym stanem technicznym	0	0
złym stanem technicznym	0	0

- 1) dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
- 2) zadawalający stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 3) niezadawalający stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki;
- 4) zły stan techniczny – obiekt kwalifikujący się do generalnego remontu lub rozbiórki.

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 – 32,97 % obiektów zostało wybudowanych przed 1946 rokiem;
- 2) budynek mieszkalny położony w Wieluniu przy ul. Śląskiej 13 charakteryzuje się złym stanem technicznym, przez co kwalifikuje się do generalnego remontu lub rozbiórki;
- 3) dwa budynki charakteryzują się niezadowalającym stanem technicznym, przez co pilnie wymagają przeprowadzenia prac remontowych polegających na wymianie co najmniej jednego z elementów obiektu, w tym:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Św. Barbary 48,
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Częstochowskiej 19;
- 4) w perspektywie najbliższych 5 lat 29,67 % budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na wymianie co najmniej jednego z elementów obiektu.

§ 7. 1. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne oraz pomieszczenia pomocnicze według stanu na dzień 31.10.2012 roku przedstawiono w tabeli nr 3.

**Tabela nr 3. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne oraz pomieszczenia pomocnicze (stan na dzień 31.10.2012 r.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia	Ilość lokali posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia
1.	Instalacja wodociągowa	90	951
2.	Instalacja kanalizacyjna	88	948
3.	Instalacja ciepłej wody	41	518
4.	Instalacja centralnego ogrzewania	60	738
5.	Łazienka	82	809
6.	Wspólna łazienka	9	57
7.	Wc	84	891

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

- 1) 99,79 % lokali posiada wyposażenie w instalację wodociągową;

- 2) 99,48 % lokali posiada wyposażenie w instalację kanalizacyjną;
- 3) 54,35 % lokali posiada wyposażenie w instalację ciepłej wody;
- 4) 77,44 % lokali posiada wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania.

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

**Tabela nr 4. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w latach 2013-2017**

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość lokali socjalnych	142	143	154	155	166
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	4 520	4 550	4 970	5 000	5 420
Ilość lokali mieszkalnych	815	812	809	806	803
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	36 570	36 480	36 390	36 300	36 3210

2. W latach 2013-2017 prognozuje się zwiększenie ilości lokali socjalnych poprzez:

- 1) przebudowę budynku położonego w Gaszynie przy ul. Granicznej;
- 2) zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Wieluniu przy ul. Krakowskie Przedmieście 17.

3. W latach 2013-2017 prognozuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez:

- 1) sprzedaż budynku mieszkalnego położonego w Wieluniu przy ul. Śląskiej 13;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 3) zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Wieluniu przy ul. Krakowskie Przedmieście 17.

4. W latach 2013-2017 prognozuje się zwiększenie ilości pomieszczeń tymczasowych poprzez zmianę funkcji odzyskanych lokali socjalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Wieluniu przy ul. Częstochowskiej 19.

§ 9. Z uwagi na obligatoryjne obowiązki gminy wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) należy dążyć w okresie objętym programem do zwiększenia ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 10. 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 2013-2017 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określana będzie w uchwałach budżetowych.

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

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2013

ROK 2013				
Zakres robót	Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)
WYKAZ PRAC REMONTOWYCH				
Remont dachu	2	270 000	1	90 000
Remont klatek schodowych			3	28 000
Remont instalacji wewnętrznych	1	200 000	2	157 000
Remont lokali	10	100 000		
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20 000		
Pozostałe prace remontowe			1	13 000
WYKAZ PRAC MODERNIZACYJNYCH				
Wykonanie instalacji ciepłej wody	1	50 000	2	90 000
Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	1	200 000	1	100 000
Pozostałe prace modernizacyjne	1	15 000		

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2014

ROK 2014				
Zakres robót	Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)
WYKAZ PRAC REMONTOWYCH				
Remont dachu	1	70 000		
Remont kominów	1	100 000		
Remont lokali	10	100 000		
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20 000		
WYKAZ PRAC MODERNIZACYJNYCH				
Termomodernizacja budynku	1	200 000	3	491 000



Tabela nr 7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2015

ROK 2015				
Zakres robót	Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)
WYKAZ PRAC REMONTOWYCH				
Remont dachu			2	147 000
Remont instalacji wewnętrznych	1	80 000	2	238 000
Remont lokali	10	100 000		
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20 000		
Pozostałe prace remontowe	2	40 000		
WYKAZ PRAC MODERNIZACYJNYCH				
Termomodernizacja budynku	1	70 000	3	286 000
Wykonanie instalacji ciepłej wody	1	40 000		
Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	1	80 000		

Tabela nr 8. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2016

ROK 2016				
Zakres robót	Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)
WYKAZ PRAC REMONTOWYCH				
Remont klatek schodowych			1	10 000
Remont instalacji wewnętrznych			4	351 000
Remont lokali	10	100 000		
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20 000		
WYKAZ PRAC MODERNIZACYJNYCH				
Wykonanie instalacji ciepłej wody			3	100 000
Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania			2	146 000

Tabela nr 9. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń w roku 2017

ROK 2017				
Zakres robót	Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)	Ilość budynków lub lokali	Wartość robót (w zł)
WYKAZ PRAC REMONTOWYCH				
Remont instalacji wewnętrznych	1	30 000	5	419 000
Remont lokali	10	100 000		
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20 000		
WYKAZ PRAC MODERNIZACYJNYCH				
Wykonanie instalacji ciepłej wody	1	25 000	2	68 000
Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	1	45 000	2	130 000

## **Rozdział 4.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017**

§ 12. 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 socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 13. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 14. Dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przeznaczane są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń.

§ 15. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń ustalane są przez Burmistrza Wielunia.

2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego (z wyłączeniem miasta Łodzi) określanego przez Wojewodę Łódzkiego.

3. Stawka bazowa, o której mowa w ust. 2, może być podwyższana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 5% dotychczasowej stawki bazowej.

§ 16. 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.

§ 17. 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 różnicowanie 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%.

§ 18. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń wylicza się według następującego wzoru:

$$\text{stawka czynszu najmu} = \text{stawka bazowa czynszu najmu} * \text{suma wskaźników procentowych wynikających z zastosowanych obniżek i podwyżek}.$$

§ 19. Dla lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 20. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieluń jest zarządzany od 2001 roku przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Wieluniu na podstawie umów dzierżawy.

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

4. 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.

§ 21. 1. Utrzymanie obecnych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń wymagać będzie zgody jej organu stanowiącego na zawarcie kolejnych umów dzierżawy z Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. w Wieluniu.

2. W latach 2013-2017 planuje się zmianę sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieluń poprzez powierzenie zadań z tym związanych:

- 1) jednostce organizacyjnej Gminy Wieluń,
- 2) Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o.o. w Wieluniu.

§ 22. 1. Celem działania jednostki organizacyjnej Gminy Wieluń będzie zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieluń oraz gospodarowanie lokalami użytkowymi stanowiącymi jej własność.

2. Do zadań jednostki organizacyjnej Gminy Wieluń będzie należało w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości gminy w zakresie obejmującym zarządzane lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie niezbędnych usług i dostaw;
- 3) przygotowywanie projektów wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) reprezentowanie Gminy Wieluń we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez Burmistrza Wielunia;
- 5) zawieranie, rozwiązywanie i zmiana umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 6) dbałość o stan techniczny zarządzanego zasobu, planowanie i realizacja prac remontowych i modernizacyjnych;
- 7) prowadzenie innych spraw związanych z efektywnym gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz przyległymi do nich terenami.

§ 23. 1. Czynności zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wieluń wykonywane będą przez jej jednostkę organizacyjną we własnym zakresie.

2. Czynności zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych powierzone zostaną Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o.o. w Wieluniu – po podjęciu stosownych uchwał przez właścicieli lokali.

§ 24. 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.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 25. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Wieluń są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych 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.

#### **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

§ 26. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2013-2017 przedstawia poniższa tabela.

**Tabela nr 10. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł)**

Rodzaj wydatku	2013	2014	2015	2016	2017
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY</b>					
Koszty bieżącej eksploatacji	1 987	2 066	2 148	2 234	2 323
Koszty remontów, w tym:	390	290	330	120	150
remonty budynków	270	170	210	-	30
remonty lokali	120	120	120	120	120
Koszty modernizacji, w tym:	465	200	100	-	70
modernizacja budynków	465	200	100	-	70
modernizacja lokali	-	-	-	-	-
<b>BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH</b>					
Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (bez funduszu remontowego)	720	750	780	810	843
Zaliczki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji (fundusz remontowy)	742	776	967	1070	938
<b>POZOSTAŁE WYDATKI</b>					
Wydatki inwestycyjne	1 000	30	1 000	30	1 000

§ 27. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy ustalono w oparciu o dane przekazane przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Wieluniu.

§ 28. 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**

§ 29. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) powiększać zasób lokali socjalnych poprzez włączanie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie;
- 2) stworzyć program zamiany mieszkań w zasobie komunalnym w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) zapewnić możliwość spłaty zadłużenia czynszowego najemcom i osobom bez tytułu prawnego do lokalu w formie świadczenia rzeczowego;
- 4) powiększać zasób lokali mieszkalnych poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy na cele mieszkalne;

- 5) 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;
- 6) stosować jawne i czytelne zasady przydzielenia lokali mieszkalnych przy zachowaniu ścisłej kontroli zachowania procedur;
- 7) egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia, wpisywać dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
- 8) wypowiadać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 9) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontu i modernizacji budynków mieszkalnych;
- 10) współpracować z podmiotami zarządzającymi mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział 10. Uwagi końcowe**

§ 30. Zasób lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie ulegał zmniejszeniu z uwagi na planowaną sprzedaż lokali oraz dokonanie wyłączenia budynku przy ul. Śląskiej 13 w Wieluniu z eksploatacji. Zjawisko to będzie potęgowane przez działania polegające na przekwalifikowaniu części lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne.

§ 31. Aby zminimalizować skutki zjawiska opisanego w § 30 planuje się adaptować budynek położony w Wieluniu przy ul. Granicznej na lokale socjalne, co umożliwi szybszą realizację wyroków eksmisyjnych z lokali mieszkalnych.

§ 32. Duża ilość osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego 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 rocznych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
*Piotr Radowski*

