



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 302

UCHWAŁA NR XXXIII/251/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2017-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Wieruszowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2017-2021.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Wieruszów;
- 2) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Wieruszów;
- 3) **Programie** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale;
- 4) **budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Wieruszów.

§ 3. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali socjalnych i zamiennych.

§ 4. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbioru, sprzedaży oraz lokali socjalnych osobom eksmitowanym na podstawie wyroku sądowego z zasobów innych właścicieli;
- 2) poprawa struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego mieszkań i budynków komunalnych;
- 4) racjonalizacja zasiedlania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

Rozdział 2

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. 1. Zadania określone w § 3 Gmina Wieruszów wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy, dysponując lokalami stanowiącymi jej własność.

2. Aktualną wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. W latach 2017-2021 planuje się:

- 1) kontynuację sprzedaży lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż nieruchomości zabudowanych ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów;
- 3) rozbiórkę budynków mieszkalnych m.in. ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów oraz w związku planami inwestycyjnymi Gminy;
- 4) budowę kontenerów socjalnych;
- 5) zdejmowanie lokali z ewidencji oraz sukcesywną likwidację mieszkań w placówkach oświatowych.

2. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budowy mieszkań lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

§ 7. 1. Prognozuje się w latach 2017-2021 wzrost wielkości zasobu lokali socjalnych o około 1 lokal rocznie.

2. Zakłada się, że źródłami pozyskiwania lokali socjalnych będzie m.in. zwalnianie mieszkań komunalnych o obniżonym standardzie i budowa kontenerów socjalnych.

3. Przewiduje się wydzielenie z zasobu komunalnego Gminy 1 pomieszczenie tymczasowe.

4. Planowane jest zbycie nieruchomości gminnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz udział Gminy w rządowym programie „Mieszkanie Plus”.

5. Przewiduje się ograniczanie zasiedlania na prawach lokalu socjalnego lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 8. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela nr 1 *Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy*

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec danego roku	217	212	207	202	197
w tym liczba lokali socjalnych	43	44	45	46	47

§ 9. W celu poszerzenia ofert, lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowania mieszkańców z budynków przeznaczonych do rozbiórki, sprzedaży, remontu lub modernizacji zakłada się budowę kontenerów socjalnych.

Rozdział 3

Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 10. Diagnozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz analizę potrzeb remontowych określa Załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 11. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast remonty i modernizacje będą finansowane ze środków budżetu Gminy, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych.

§ 12. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:

- 1) remonty lokali i budynków zasobu mieszkaniowego, w tym m. in. remonty instalacji, oraz niezbędne rozbiorczy budynków komunalnych;
- 2) systematyczne wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, wynikające z podjętych przez wspólnoty uchwał i w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziałów Gminy w nieruchomości wspólnej;
- 3) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych w tym m. in. remonty dachów, termomodernizacje, docieplenia ścian, remonty elewacji, drenaż i wykonanie izolacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej przebudowa i wymiana pieców grzewczych.

§ 13. 1. W latach 2017-2021 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z terenem przyległym prognozuje się przeznaczyć kwotę około 1.703.000,00 zł (słownie: jeden milion siedemset trzy tysiące złotych 00/100).

2. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane nakłady na poszczególne grupy remontów.

Tabela nr 2 *Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych na lata 2017-2021.*

Lp.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remonty dachów wraz z remontami kominów	400.000	20.000	150.000	15.000	15.000
2.	Termomodernizacje, docieplenia ścian, remonty elewacji	20.000	200 000	200.000	100.000	80.000
3.	Drenaż i wykonanie izolacji	8.000	20.000	3.000	15.000	4.000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5.	Remonty instalacji wod.-kan.	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
6.	Remonty instalacji elektrycznej	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
7.	Przebudowa i wymiana pieców grzewczych	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
8.	Pozostałe remonty lokali i pustostanów	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
9.	Inwentaryzacje, ekspertyzy i przeglądy	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
10.	Malowanie i remont klatek schodowych (raz na 5 lat)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	Razem	478.000	290.000	403.000	180.000	149.000

Tabela nr 3 *Plan remontów lokali komunalnych we wspólnotach na lata 2017-2021*

Lp.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	16.000	8.000	8.000	8.000	8.000
2.	Remonty instalacji wod.-kan.	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
3.	Remonty instalacji c.o.	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
4.	Remonty instalacji elektrycznej	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
5.	Remonty balkonów	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
6.	Pozostałe remonty lokali i pustostanów	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
7.	Inwentaryzacje, ekspertyzy i przeglądy	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Razem	47.000	39.000	39.000	39.000	39.000

3. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych Gminy oraz plan remontów lokali mieszkalnych Gminy we wspólnotach mieszkaniowych nie obejmują planowanych inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym (tj. nowe zagospodarowanie terenu przyległego do budynków gminnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych m. in. urządzania dróg wewnętrznych i terenów zielonych, budowy wiat śmietnikowych, budowy kontenerów socjalnych itp.).

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali

§ 14. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców, w tym wysokość udzielanych bonifikat w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, reguluje uchwała Nr XLIII/333/2010 z dnia 25 marca 2010 r. Rady Miejskiej w Wieruszowie w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania (Dz. U. Woj. Łódz. z 2010 r. Nr 131 poz. 1042, z późn. zm.).

2. Planuje się zmianę uchwały, określonej w ust. 1 w części dotyczącej wysokości udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego co może przyczynić się do zbycia większej ilości lokali.

§ 15. 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, tj. sprzedaż:

- 1) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
- 2) lokali wolnych.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych, sporządzona przy założeniu stabilności rynku oraz z uwzględnieniem wdrożenia w życie prowadzonych prac związanych z intensyfikacją sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat ubiegłych, przedstawia się następująco:

Tabela nr 4 *Prognoza dotycząca planowanej sprzedaży lokali w latach 2017-2021.*

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych	Wpływy ze sprzedaży do budżetu Gminy w przy udzieleniu 50% bonifikaty (zł)	Wpływy ze sprzedaży do budżetu Gminy w przy udzieleniu 70% bonifikaty (zł)
2017	5	200	220.000	132.000
2018	5	200	220.000	132.000
2019	5	200	220.000	132.000
2020	5	200	220.00	132.000
2021	5	200	220.000	132.000
Suma	25	1000	1.100.000	660.000

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 17. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), stanowią Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 18. 1. Organizacja zarządzania budynkami, w których Gmina ma wyłączną własność opierać się będzie do dnia 31 marca 2017 r. na zarządzaniu przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A., a od dnia 1 kwietnia 2017 r. na utworzeniu nowego wydziału w Urzędzie Miejskim w Wieruszowie, który będzie zarządzał mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Organizacja zarządzania lokalami znajdującymi się we Wspólnotach Mieszkaniowych będzie opierać się w dalszym ciągu na zarządzaniu przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A.

§ 19. Zakłada się stopniową likwidację funkcji mieszkalnej i wyłączenie z użytkowania komunalnych lokali mieszkalnych położonych w placówkach oświatowych gminy.

§ 20. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać z monitoringu oraz prowadzonych analiz i zmierzać będą m. in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 2) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;
- 3) skuteczniejszego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in. z czynszów za najem lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich,
 - b) środki z budżetu gminy;
- 2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
 - a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych,
 - b) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
 - c) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczone na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii,
 - d) środki Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 - 2020, w tym także przeznaczone na wsparcie działań zwiększających energooszczędność budynków mieszkalnych,
 - e) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe,
 - f) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty,
 - g) inne.

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 Wieruszów jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 22. 1. W skład kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy wchodzi głównie:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty remontów i konserwacji. W okresie od 2017-2021 r. przewiduje się poniesienie kosztów dla mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Wieruszów:

Tabela nr 5 *Przewidywane poniesione koszty dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy w latach 2017-2021*

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty i eksploatacja	818.000	647.000	778.000	574.000	563.000
w tym eksploatacja	340.000	357.000	375.000	394.000	414.000

- dla lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych oraz na utrzymanie nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych:

Tabela nr 6 *Przewidywane poniesione koszty dla lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych oraz na utrzymanie nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017-2021*

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty i eksploatacja	575.000	572.000	565.000	555.000	541.000
w tym eksploatacja	364.000	355.000	350.000	340.000	330.000

2. Udział w kosztach bieżącej eksploatacji, remontów i konserwacji nieruchomości wspólnej należącej do Gminy we wspólnotach mieszkaniowych finansowany jest z budżetu Gminy w wysokości wynikającej z różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a wpływami z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe stanowiącymi zaliczkę na fundusz remontowy i bieżącą konserwację oraz koszty zarządu, po otrzymaniu co miesięcznego rozliczenia i faktury.

3. Gmina jako właściciel 115 lokali w 14 budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 4686,41 m², zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi. Wydatki te w latach 2017-2021 kształtują się następująco:

Tabela nr 7 *Przewidywana wysokość poniesionych kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2017-2021*

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Powierzchnia w m ² lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wieruszów we wspólnotach mieszkaniowych	4486	4286	4086	3886	3686
2.	Zaliczki na opłaty eksploatacyjne	19.500	18.700	18.000	17.300	16.600
3.	Zaliczki dla zarządcy nieruchomości wspólną	81.100	78.670	76.310	74.020	71.800
4.	Zaliczki na fundusz remontowy	82.000	79.000	77.000	73.000	66.000
	Razem poz. 2,3 i 4:	182.600	176.370	171.310	164.320	154.400

4. Wydatki inwestycyjne Gminy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 8 *Przewidywane wydatki inwestycyjne Gminy w latach 2017-2021*

Wydatki inwestycyjne	2017	2018	2019	2020	2021
	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 23. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) zasiedlania nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;

- 3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 5) uzyskania we wspólnotach mieszkaniowych struktury własnościowej pozwalającej na stworzenie właściwych warunków do realizowania przez Gminę uprawnień właścicielskich z tytułu posiadanych udziałów w nieruchomościach;
- 6) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- 7) utworzenia w strukturach Urzędu Miejskiego wydziału mieszkaniowego zajmującego się zarządzaniem budynkami w których Gmina ma 100% udziałów.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą systemowe zamiany lokali, sprzedaż lokali oraz budowa kontenerów socjalnych.

§ 24. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą w oparciu o:

- 1) aktualizowaną na bieżąco bazę danych lokali zadłużonych oraz lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanej z zamianami;
- 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi.

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem.

§ 25. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane m. in. na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione – tworzone dla osób kierowanych przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wieruszowie jako osoby potrzebujące wsparcia lecz dążące do usamodzielnienia się.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą na czas nieokreślony do dyspozycji Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wieruszowie, który zapewni środki finansowe związane z ich utrzymaniem.

Rozdział 10 **Postanowienia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wieruszowa.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieruszowie

Adam Śpigel

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/251/2016
Rady Miejskiej w Wieruszowie
z dnia 28 grudnia 2016 r.

WIELKOŚĆ I STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieruszów

Na koniec 2016 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodziły budynki Gminne i lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowiące własność Gminy. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieruszów obejmuje:

- 1) 107 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.945,17 m², znajdujących się w 21 budynkach stanowiących własność Gminy Wieruszów, w tym:
 - 65 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.912,90 m²,
 - 42 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.032,27 m²;
- 2) 115 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4.686,41 m², stanowiących własność Gminy Wieruszów, znajdujących się w budynkach 14 Wspólnot Mieszkaniowych.

Liczba mieszkań stanowiących własność Gminy systematycznie maleje. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy ma sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym. Najwięcej mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach dużych wspólnot, w których udziały Gminy w nieruchomości wynoszą 7-79%. W roku 2014 w wyniku remontów budynków szkolnych w Mirkowie i Kuźnicy Skakawskiej - uzyskano 9 mieszkalnych lokali socjalnych. Ogólna liczba lokali socjalnych wynosi 42 o łącznej powierzchni 1032,27 m² i znajdują się one w budynkach stanowiących własność Gminy. Gmina w 2015 r. zawarła na te lokale umowy najmu. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy. Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne S.A. Gmina w dniu 30 października 2016 r. wypowiedziała Przedsiębiorstwu Komunalnemu S.A. w Wieruszowie dotychczasową umowę o zarządzanie która na mocy zawartego porozumienia zostanie rozwiązana z dniem 31 marca 2017 r. W związku z tym Gmina planuje utworzyć wydział mieszkaniowy w strukturach Urzędu Miejskiego, który będzie zajmował się zarządzaniem budynkami w których Gmina posiada 100% udziałów. Zarządzaniem lokalami Gminy we wspólnotach w dalszym ciągu będzie zajmowało się Przedsiębiorstwo Komunalne S.A. w Wieruszowie w związku z przeprowadzonymi w IV kwartale 2016 r. zebraniem ogółu właścicieli we wspólnotach.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Regulacje ustawowe zobowiązują Gminy do podejmowania działań prowadzących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez:

- powiększanie zasobu lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz realizację eksmisyjnych wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- zapewnianie lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody.

Podstawę działań w zakresie udostępniania mieszkań z zasobu Gminy stanowią przepisy uchwały nr XLVIII/379/2010 z dnia 9 lipca 2010 Rady Miejskiej w Wieruszowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów (Dz. U. Woj. Łódz. z 2010 r. Nr 250, poz. 2029, z późn. zm.).

Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz wyniki przeprowadzonych przez Gminę w 2012 i w 2015 r. naborów wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, odzwierciedlają poziom potrzeb i możliwości Gminy w tym zakresie. W 2016 r. odnotowano tendencję spadkową liczby wniosków składanych przez osoby uprawnione do otrzymania mieszkania komunalnego.

Tabela Nr 1. Realizacja wniosków o przydział lokali mieszkalnych

Rodzaje lokali	Ogólna liczba wniosków			Liczba wniosków przyjętych po weryfikacji			Liczba przydzielonych lokali		
	2012	2015	2016	2012	2015	2016	2012	2015	2016
lokale komunalne	15	13	2	10	11	2	3	8	2
lokale socjalne	3	9	12	3	7	3	0	12	2

W latach 2012-2016 zarejestrowano w Gminie łącznie 30 wyroków eksmisyjnych, z czego wyroków 19 wydano z powództwa Gminy, a pozostałe z powództwa innych podmiotów.

Tabela Nr 2. Realizacja wyroków eksmisyjnych w latach 2012-2016

Lata	Liczba zrealizowanych wyroków (szt.)
2012	3
2013	3
2014	6
2015	0
2016	1
Razem	13

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/251/2016
Rady Miejskiej w Wieruszowie
z dnia 28 grudnia 2016 r.

STANDARD I STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIERUSZÓW ORAZ ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH

1. Wiek budynków

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wieruszów jest bardzo różnicowany, ulega jednak systematycznej poprawie.

Znaczny udział stanowią budynki ze starą substancją mieszkaniową. 17 budynków wybudowano w latach przedwojennych do roku 1945, 9 w latach 1945-1960, 6 w latach 1961-1970, 2 w latach 1971-1980, jeden budynek powstał w roku 1989. Czternaście z tych budynków to obecnie własność Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale mieszkalne.

2. Standard mieszkaniowego zasobu Gminy

Biorąc pod uwagę standard lokali mieszkalnych, to z liczby 180 mieszkań 148 to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. w.c., łazienka i c.o.

Pozostałe 32 lokale to lokale o obniżonym standardzie.

Tabela nr 1. Struktura lokali mieszkalnych wg wyposażenia lokalu w w.c., centralne ogrzewanie, łazienkę - w podziale na budynki 100% Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Rodzaje lokalu ze względu na wyposażenie w pomieszczenia	Zasób w budynkach komunalnych	Zasób w budynkach wspólnot	Razem:
	liczba lokali (szt.)	liczba lokali (szt.)	liczba lokali (szt.)
lokal z łazienką z w.c. i centralnym ogrzewaniem	52	109	1
lokal z łazienką z w.c. bez centralnego ogrzewania	12	6	2
lokal z w.c. w lokalu	10	0	2
lokal z w.c. poza budynkiem	9	0	3
W.c. w budynku (zbiorcze w bud.)	24	0	0

socjalnych)			
Razem:	107	115	8

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy.

Z ogólnej liczby **21 budynków komunalnych** stanowiących własność Gminy Wieruszów, 5 budynków znajduje się na terenach wiejskich.

Budynek w **Jutrkowie** jest w dobrym stanie technicznym, wykonano remont kapitalny dachu. Podobnie w **Lubczynie** wykonano remont kapitalny dachu oraz wymieniono stolarkę okienną w lokalach mieszkalnych i drzwi wejściowe do części mieszkalnej oraz zmodernizowano kotłownię zgodnie z zaleceniami Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej, zamontowano także piec na eko groszek. Należałoby rozważyć termomodernizację budynku. Budynek w **Kuźnicy Skakawskiej** jest w bardzo dobrym stanie technicznym. W ramach remontu kapitalnego adaptowano na pierwszym i drugim piętrze pomieszczenia szkolne na sześć lokali socjalnych. Wymieniono wszystkie instalacje wewnętrzne. Wykonano remont dachu oraz wykonano termomodernizację ścian i nową elewację.

W budynku w **Mirkowie** pomieszczenia szkolne adaptowano na cztery lokale socjalne. Mimo wykonanych prac remontowych wewnątrz budynku należy rozwiązać problem wentylacji powstałych lokali mieszkalnych, a także przebudować odcinek awaryjnego przyłącza kanalizacyjnego. Budynek wymaga także kompleksowej termomodernizacji, zarówno ściany jak i dach.

W najgorszym stanie technicznym, mimo przeprowadzonego w latach wcześniejszych remontu kapitalnego dachu jest budynek w miejscowości **Dobrydział**. Wymaga nadal poniesienia znacznych nakładów finansowych. Największym problemem jest wilgoć niszcząca fundamenty budynku. Konieczne byłoby w pierwszym etapie wykonanie drenażu wokół niego, naprawa fundamentów oraz wykonanie ich izolacji.

Jeśli chodzi o budynki położone w Wieruszowie, bezwzględnie najpilniej należy wykonać remont kapitalny dachu, wymianę więźby dachowej oraz jego pokrycia, na budynku przy ulicy **Kępińskiej 51** oraz budynku gospodarczym. Wskazane jest także zabezpieczenie budynku przed wodą przenikającą z przepływającej w pobliżu strugi, drenaż wokół budynku i wykonanie izolacji fundamentów. Należało by także rozważyć termomodernizację budynku, docieplenie fundamentów i ścian oraz zmianę sposobu ogrzewania lokali. Budynek posiada przyłącze gazowe. Ewentualnie wobec planowanych tak dużych nakładów należy rozważyć możliwość przekwaterowania najemców do innych lokali, w celu sprzedaży nieruchomości.

Poprawił się stan techniczny budynku przy ulicy **Teklinowskiej 18**. Wymieniono stolarkę okienną we wszystkich lokalach i częściach wspólnych oraz wszystkie zewnętrzne drzwi wejściowe. Wykonano nową instalację elektryczną począwszy od zabezpieczenia przyłącza głównego do zabezpieczeń w lokalach mieszkalnych. Budynek nadal jednak wymaga wykonania szeregu prac, z których najważniejsze są przebudowa instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku do studzienki rewizyjnej, wykonanie izolacji fundamentów i termomodernizacja ścian budynku.

Zły stan techniczny jest w 5 budynkach przy **ulicy Fabrycznej** numery 8 do 8d. Należy rozważyć dalszą formę eksploatacji budynków.

W związku z wykonanymi robotami poprawił się stan techniczny budynku przy **ulicy Zamkowej 7**-oficyna wschodnia. Wykonano remont dachu, wymieniono stolarkę okienną i drzwiową, wyremontowano lokal wewnątrz, docieplono ściany zewnętrzne. Stan techniczny budynków Warszawska 144, Kępińska 53a, Teklinowska 2 i Teklinowska 2A jest dobry. Jedynie w przypadku budynku przy ulicy Teklinowska 2A należy dokończyć prace związane z izolacją fundamentów oraz rozważyć docieplenie ścian zewnętrznych.

Budynek Baryły 13 jest po przeprowadzonej termomodernizacji i nie wymaga większych nakładów remontowych. Budynek Kilińskiego 35-37 wymaga termomodernizacji.

Z wszystkich budynków gminnych tylko 4 (Baryły 13, Kuźnica Skakawska, Teklinowska 2 i Teklinowska 2A) mają przeprowadzoną termomodernizację. Pozostałe wymagają gruntownych remontów i modernizacji.

Remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych finansowane są z wyodrębnionego funduszu remontowego, na które Gmina Wieruszów jako członek wspólnot dokonuje wpłat bezpośrednio z budżetu. W ostatnich latach nastąpiła znaczna poprawa ich stanu technicznego.

Budynki Szkolna 2 i 4 oraz Warszawska 49-51 dzięki inwestycji Gminy Wieruszów zostały podłączone do sieci C.O. Zlikwidowane zostały w lokalach piece kaflowe, a przy okazji prowadzonych prac wyremontowano klatki schodowe w budynkach. Na dziewięciu budynkach wykonano kompleksowe ich termomodernizacje począwszy od izolacji i docieplenia fundamentów, docieplenia ścian i dachów, remontów kominów i w zależności od potrzeb wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych. Są to następujące budynki: Szkolna 2 i 4, Warszawska 49-51, Warszawska 2, Rynek 27-29, Świerczewskiego 8, 19-go Stycznia 6-10, Mickiewicza 2 i Dąbrowskiego 1-7. Ponadto docieplono ściany oficyny zachodniej budynku wspólnoty Rynek 11.

W trzech wspólnotach tj. Teklinowska 34, Handlowa 2, Świerczewskiego 6 nie przeprowadzono termomodernizacji. Wspólnoty te będą generować duże nakłady na remonty i modernizacje.

4. Analiza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

W analizie potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono zróżnicowane usytuowanie lokali - w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Analizę wykonano w oparciu o stopień technicznego zużycia oszacowany na podstawie dokonanych przeglądów i ocen.

Nakłady na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy są gromadzone na kontach funduszy remontowych i sukcesywnie wydatkowane przez wspólnoty. Miasto przekazuje środki na ten cel w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków komunalnych niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych. Część remontów została już wykonana. W części budynków komunalnych dokonano modernizacji polegającej na ociepleniu ścian.

Tabela nr 2. *Potrzeby remontowe budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi, okres realizacji 5 lat:*

Lp.	Rodzaj robót	Szacunkowy koszt
1.	Remonty dachów wraz z remontami kominów	600.000
2.	Termomodernizacje, docieplenia ścian, remonty elewacji, wymiany rynien i rur spustowych, obróbki blacharskie	600.000
3.	Drenaż i wykonanie izolacji	50.000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40.000
5.	Wymiana i remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	20.000
6.	Remonty instalacji elektrycznej	25.000
7.	Przebudowa i wymiana pieców grzewczych	10.000
8.	Remonty pozostałe lokali i pustostanów	50.000
9.	Inwentaryzacje, przeglądy i ekspertyzy	30.000
10.	Malowanie i remont klatek schodowych(raz na 5 lat)	75.000
	Razem	1.500.000

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów przewyższa możliwości finansowania z wpływów z czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Przedstawiony powyżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje zatem prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynek przed dalszą degradacją. Plan ten obejmuje lokale mieszkalne i socjalne Gminy Wieruszów (z wyłączeniem lokali mieszkalnych Gminy Wieruszów we wspólnotach mieszkaniowych).

Remonty 115 mieszkań stanowiących własność Gminy Wieruszów znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych obejmują przede wszystkim wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i c.o.

Tabela nr 3. *Potrzeby remontowe lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych, okres realizacji 5 lat:*

Lp.	Rodzaj robót	Szacunkowy koszt
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	48.000
2.	Remonty instalacji wod-kan.	30.000
3.	Remonty instalacji c.o.	20.000
4.	Remonty instalacji elektrycznej	40.000

5.	Remonty balkonów	15.000
6.	Pozostałe remonty lokali i pustostanów	30.000
7.	Inwentaryzacje, ekspertyzy i przeglądy	20.000
	Razem	203.000

Remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których właścicielem części lokali mieszkalnych jest Gmina Wieruszów finansowane są z wyodrębnionego funduszu remontowego poszczególnych wspólnot na które Gmina Wieruszów jako członek wspólnoty dokonuje wpłat bezpośrednio z budżetu. Remonty te obejmują m.in. remonty dachów, elewacji, wymiany instalacji elektrycznej, c.o., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej w częściach wspólnych oraz termomodernizację budynków.

Poprawa stanu technicznego budynków wspólnot, w których Gmina Wieruszów jest właścicielem części mieszkań wymaga poniesienia na ten cel wydatków stanowiących sumę niezbędną do remontów samych lokali tj. w okresie 5 lat kwotę ok. 203.000 zł oraz wpłat w okresie 2017-2021 na fundusz remontowy poszczególnych wspólnot, których wielkość uzależniona będzie od ilości lokali Gminy we wspólnocie (ich sumarycznej powierzchni użytkowej) oraz od wysokości stawek uchwalonych przez wspólnoty.

Nowego zagospodarowania terenu wymagają tereny przyległe do budynków gminnych oraz przestrzenie pomiędzy budynkami wspólnot mieszkaniowych z którego korzystają ich właściciele tj. urządzenie dróg wewnętrznych, terenów zielonych, budowa wiat śmietnikowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/251/2016
Rady Miejskiej w Wieruszowie
z dnia 28 grudnia 2016 r.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 1. Gmina Wieruszów prowadzi politykę czynszową zmierzającą do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

§ 2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Wieruszowa w oparciu o niżej wymienione zasady polityki czynszowej, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 3. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości w wypadkach gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą ww. usług.

§ 4. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 5. 1. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu:

1) lokal z centralnym ogrzewaniem 5%;

- 2) lokal z gazem sieciowym 5%;
- 3) lokal z łazienką 5%;
- 4) lokal z w.c. 5%;
- 5) lokal znajdujący się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację poprzez docieplenie ścian zewnętrznych budynku i stropów 5%.

4. Przez wyposażenie lokalu określone jako:

- 1) lokal z centralnym ogrzewaniem - należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej w tym etażowej;
- 2) łazienkę - należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłą wodę dostarczaną centralnie, bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową);
- 3) w.c. - należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spluczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem na tej samej kondygnacji.

§ 6. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu w związku z położeniem lokalu mieszkalnego:

- 1) brak bezpośredniego nasłonecznienia kuchni w lokalu (brak okna) 5%;
- 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej 5%;
- 3) lokal położony na parterze 5%;
- 4) lokal położony na IV piętrze 5%;
- 5) lokal położony na poddaszu 5%;
- 6) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń 10%;
- 7) lokal położony w suterenie 10%;
- 8) lokal położony na terenie wsi 10%;
- 9) lokal położony w budynku substandardowym 30%.

2. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 30% stawki czynszu, jednakże gdy lokal położony jest w budynku substandardowym, wówczas suma obniżek nie może przekroczyć 60% stawki czynszu. Ustalając stawkę czynszu stosuje się czynniki obniżające, o których mowa w ust. 1 najkorzystniejsze dla najemcy.

3. Przez czynniki obniżające określone jako:

- 1) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna - należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu;
- 2) lokal położony na poddaszu - należy rozumieć lokal położony na ostatniej kondygnacji budynku posiadający skośne sufity w pokojach lub gdy ich wysokość w świetle jest mniejsza od 2,20 m;
- 3) lokal położony w suterenie - należy rozumieć lokal, którego podłoga (posadzka) znajduje się poniżej otaczającego terenu co najmniej 0,90 m;
- 4) lokal w budynku substandardowym - należy rozumieć lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki lub remontu kapitalnego na podstawie orzeczenia organu ds. nadzoru budowlanego;
- 5) lokal położony na terenie wsi - należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Wieruszowa;
- 6) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń - należy rozumieć lokal z używalnością kuchni, łazienki, w.c. lub przedpokoju przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe.