



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 2160

UCHWAŁA NR 233/XXII/2017 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 1 marca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleń w latach 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Wieleń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleń na lata 2017-2021, jak w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wieleń.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Mirosław Myszkowski

Załącznik do Uchwały Nr 233/XXII/2017

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 1 marca 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta i Gminy Wieleń na lata 2017-2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieleń jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

DZIAŁ I.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wieleń

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

2. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieleń uregulowane są w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wieleń.

3. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

4. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata 2017-2021,
- 3) określenia zasad polityki czynszowej,
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 6) zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy w postaci lokali socjalnych i tymczasowych.

5. Zauważyć należy tendencję wzrostu zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego).

6. Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania tych lokali.

7. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieleń na dzień 31.12.2016 r., tworzą 94 budynki mieszkalne, w tym 42 budynki z udziałem 100% Gminy i 52 budynki we Wspólnotach Mieszkaniowych. W budynkach Gminy Wieleń znajduje się 138 lokali mieszkalnych o powierzchni 6 989 m², a we wspólnotach 156 lokali o powierzchni 7 389 m², co stanowi 294 lokale mieszkalne o powierzchni 14 378 m². Oprócz tego Administracja Budynków Komunalnych administruje 9 lokalami socjalnymi o powierzchni 263 m². Razem powierzchnia lokali mieszkalnych i socjalnych wynosi 14 641 m² - to są 303 lokale mieszkalne. Ponadto w administrowaniu jest 21 lokali użytkowych o powierzchni 1 468 m². Razem powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z socjalnymi wynosi 16 109 m².

8. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza zakład budżetowy Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu.

9. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieleń

10. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Wieleń przedstawia tabela 1,2,3:

Tabela 1

Wielkość zasobu budynkowego na dzień 31.12.2016 r.

Lp	Wyszczególnienie	Jednostka miary (szt.)
1	Budynki mieszkalne (100% gminne)	42
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych-zarządzanych przez ABK z procentowym udziałem gminy.	52
Razem		94

Tabela 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2016r.

Lp	Wyszczególnienie	Jednostka miary (szt.)	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lokale mieszkalne (gminne)	138	6989
2	Lokale mieszkalne (gminne) we wspólnotach	156	7389
3	Lokale użytkowe	21	1468
4	Lokale socjalne	9	263
Razem		324	16109

Tabela 3

Wielkość zasobu własnościowego we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy na dzień 31.12.2016 r.

Lp	Wyszczególnienie	Jednostka miary (szt.)	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lokale własnościowe	197	13935
Razem		197	13935

11. Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiona w tabeli 4 wskazuje, iż do roku 2021 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2017-2021 przewiduje się zmniejszenie o 25 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

Tabela 4

Prognoza stanu zasobów na lata 2017 – 2021

Lp	Wyszczególnienie	ROK				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1	Budynki (gminne oraz budynki wspólnot)	94	93	92	91	90

	mieszkaniowych z procentowym udziałem gminy)					
2	Powierzchnia użytkowa ogółem	15.859	15.609	15.359	15.109	14.859
3	Powierzchnia lokali mieszkalnych (gminnych)- ilość lokali	6.959 137	6.929 136	6.899 135	6.869 134	6.839 133
4	Powierzchnia lokali mieszkalnych (gminnych) w budynkach wspólnot mieszkaniowych –ilość lokali	7.139 151	6.889 146	6.639 141	6.389 136	6.139 131
5	Powierzchnia lokali własnościowych-ilość lokali	14.185 202	14.435 207	14.685 302	14.935 307	15.185 312
6	Powierzchnia lokali użytkowych –ilość lokali	1.468 21	1.468 21	1.468 21	1.468 21	1.468 21
7	Powierzchnia lokali socjalnych-ilość lokali	293 10	323 11	353 12	383 13	413 14

12. Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2021 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2017-2021 przewiduje się zmniejszenie o 25 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

13. Planowana sprzedaż dotyczy lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostało po jednym lokalu; tj. Kościuszki 1, Kościuszki 12, Kościuszki 41, Kościuszki 52, Kościuszki 66, Mickiewicza 5, Plac Powstańców Wlkp. 6, Plac Powstańców Wlkp. 9, Strzelecka 1A, Fabryczna 6 w Miałach, Fabryczna 8 w Miałach, Mężykowska 2-4 w Miałach, oraz po dwa lokale, tj: Kościuszki 9, Nowe Miasto 34, Kasprzaka 10, Daszyńskiego 9, Plac Powstańców Wlkp.1, Folsztyn 35. W sześciu budynkach znajdują się po dwa lokale tj: 12 sztuk, w trzynastu budynkach po 1 lokalu tj. łącznie 25 sztuk lokali.

14. Sprzedaż jest uzależniona od pozytywnie zakwalifikowanych wniosków i od chęci wykupu lokali przez najemców zainteresowanych ich wykupem.

15. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2017-2021 przedstawia tabela 5:

Tabela 5

Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021

Rok	Ilość lokali w szt.	Powierzchnia w m2
2017	5	250
2018	5	250
2019	5	250
2020	5	250
2021	5	250
Razem	25	1250

16. Ponadto przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Ich pozyskiwanie nastąpi w drodze przekształcenia z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym. Proces przekwalifikowywania mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu zostanie zintensyfikowany. Będzie to możliwe między innymi dzięki zamianie mieszkań.

17. W przypadku pozyskania środków zewnętrznych przez Gminę Wieleń umożliwia się budowę lokali socjalnych. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby Gminy w tym zakresie. Należy pamiętać, że sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wieleń powinna współgrać z racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

18. W latach 2017-2021 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

DZIAŁ II.**Zasady polityki czynszowej w latach 2017-2021**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust.1 powiązany będzie z następującymi działaniami:

- 1) ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Wielenia w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

4. Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

5. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Burmistrza dotyczące aktualizacji stawek czynszu.

6. W okresie realizowania polityki czynszowej w latach 2017-2021 dopuszcza się coroczny wzrost stawki czynszu za lokale mieszkalne nie więcej niż o 5% obowiązującej stawki.

7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

8. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

9. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

10. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

11. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział Gminy na dwie strefy: I „centralna” i II „pozostała”.

- 1) Strefa I – centralna, obejmuje miasto Wieleń,
- 2) strefa II pozostała - obejmuje budynki zlokalizowane poza miastem Wieleń.

12. Stawka czynszu ustalona przez Burmistrza Wielenia podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli 6.

Tabela 6

Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
Brak urządzeń wodociągowych	10	Centralne ogrzewanie w lokalu –dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych	10
Lokal wspólny- wspólne użytkowanie części lokalu –kuchni, łazienki, przedpokoju	5	Lokal w budynku położony w strefie I	10
WC położone poza lokalem	5	Lokal w budynku , w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 01.01.2012 r.	10
Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo)	10	Lokal z przypisanym balkonem, tarasem	10

13. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli 6.

14. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli 6.

15. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Wielenia.

16. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

17. Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

18. Planowane przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych użytkowych na lata 2017 -2021 określa tabela 7:

Tabela 7

Lp	Rodzaj przychodu	2017	2018	2019	2020	2021
1	Czynsze za lokale mieszkalne*	981.283	1.036.359	1.081.377	1.128.306	1.177.221
2	Czynsze za lokale użytkowe*	99.220	104.181	109.390	114.860	120.603
3	Z tytułu zarządzania wspólnotami	196.420	197.120	197.820	198.520	199.220
4	Dotacja przedmiotowa	309.914	320.000	330.000	340.000	350.000

* w planowanych przychodach nie uwzględniono lokali „pustostany”

DZIAŁ III.

Określenie stanu technicznego zasobu:

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową.

2. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

4. Ocena stanu technicznego budynków:

- 1) ilość budynków ze 100 % udziałem Gminy - 42;
- 2) stan dobry - 9 (całkowicie wyremontowane pokrycie dachowe jednak niezbędne są jeszcze bieżące remonty konserwatorskie np. wymiana elektryki, remonty klatek schodowych, wymiana instalacji elektrycznych w lokalach itp.);
- 3) stan zadowalający - 11 (budynek nadaje się do eksploatacji, ale wymaga niezbędnych napraw);
- 4) stan dostateczny - 16 (budynek nadaje się obecnie do eksploatacji jednak należy wykonać niezbędne prace, które zapobiegą dalszej degradacji części budynku);
- 5) stan zły - 6 (to budynki w, których jest wymagany niezbędny remont ponieważ elementy konstrukcyjne wymagają niezbędnych remontów min: Staszica 5, Drawska 2 i 2a, Drawska 9, Szkolna 3, Hanki Sawickiej 15, Fabryczna 2 w Miałach.

DZIAŁ IV.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego

1. Gmina Wieleń odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

2. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- 1) nabywanie budynków przez Gminę Wieleń i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym oraz dzielenie lokali komunalnych o dużym metrażu na mniejsze;
- 3) tworzenie nowych lokali socjalnych.

3. Przewiduje się możliwość budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe Gminy Wieleń, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o obowiązujące akty prawne, które przewidują udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych. Należy dążyć do odzyskiwania pustych lokali w celu przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

DZIAŁ V.

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.

2. Ponadto na wskazanie lokalu przez Gminę oczekują:

- 1) osoby posiadające 3-letnie wypowiedzenie stosunku najmu w budynkach prywatnych;
- 2) osoby oczekujące na zamianę lokali „z urzędu”;
- 3) wychowankowie domów dziecka.

3. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów - jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych na kolejne lata.

4. Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były zadysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

DZIAŁ VI.

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Administrację Budynków Komunalnych w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

3. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich);
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
- 3) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

4. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Wieleń są następujące:

1) w zakresie budynków:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja gazowa (dot. ogrzewania gazowego) z aktualnym protokołem badań szczelności,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków ,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki.

2) w zakresie lokali mieszkalnych:

- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

5. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

6. Potrzeby remontowe budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wieleń na lata 2017-2021 przedstawia tabela 7:

						Tabela 7
Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	
1 Dekarskie	553.884	400.000	400.000	400.000	400.000	
2 Murarsko - tynkarskie	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	
3 Malarskie	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	
4 Elektryczne	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
5 Wodno - kanalizacyjne	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	
6 Zduńskie	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	
7 Wymiana stolarki	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
8 Odpis na fundusz remontowy –udział gminy we wspólnotach	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	

7. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

8. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

9. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

10. W każdym roku objętym programem Gmina Wieleń będzie przekazywała Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu środki na wykonanie remontu pokrycia dachowego oraz elewacji. Środki te będą przekazywane w postaci dotacji celowej do budynków, których stan został określony jako zły. Administracja Budynków Komunalnych co roku przedłoży wniosek o dofinansowanie wytypowanego budynku, którego stan będzie zagrożeniem pod względem technicznym dla najemców.

DZIAŁ VII.

Działania skierowane na poprawę ściągłości czynszu

1. Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami, obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- 1) wezwania do zapłaty;
- 2) wypowiedzenia umów najmu;
- 3) postępowania windykacyjne.

2. W związku z możliwością od 2012 r. przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, będą na bieżąco realizowane.

3. Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- 1) rozkładanie zaległości na raty (ugody);
- 2) odraczania terminów płatności;
- 3) zamianę lokali mieszkalnych;
- 4) możliwości odpracowania należności;
- 5) umarzanie należności zgodnie z obowiązującymi aktami prawa miejscowego.

DZIAŁ VIII.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Wielen zarządzają zakłady budżetowe pod nazwą Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu.

2. Zasadniczym zadaniem Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym.

DZIAŁ IX.**Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wielen**

1. Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu zarządza budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Reprezentantem Gminy, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych jest dyrektor Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu posiadający stosowne pełnomocnictwa.

3. Gmina Wielen może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących uzyskania przez wspólnoty tytułu prawnego do przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłyne to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.

4. Rola Gminy w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- 1) Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu występuje w imieniu Gminy, wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
- 2) Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu kontroluje sposób rozliczenia udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

DZIAŁ X.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- 2) dotacji przedmiotowej;
- 3) dotacji celowych;
- 4) opłat z tytułu reklam i szyldów;
- 5) pozostałych przychodów.

2. Gmina Wielen, w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym, będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość;
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia;
- 4) kontynuowanie programu zamian mieszkań pomiędzy najemcami realizowanego przez Administrację Budynków Komunalnych w Wieleniu;
- 5) dzielenie lokali mieszkalnych.

DZIAŁ XI.**Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych**

Zakłada się przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach Gminy, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie. W mieszkaniowym zasobie Gminy wytypowane zostały budynki, w których lokale mieszkalne z chwilą ich zwolnienia zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne. W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na socjalny. Ponadto planuje się zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli). Istotnym celem jest dążenie, by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Wieleń były adekwatne do potrzeb remontowych. W celu redukcji zadłużenia, najemcom lokali komunalnych będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, zakłada się stwarzanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych przez wykonanie prac remontowych na rzecz gminnego zasobu mieszkaniowego.