

Projekt

z dnia 17.11.2021
Sporadziła Magdalena Moga
Zatwierdziła: Anna Owczarek
Skonsultowano z kancelarią prawną

UCHWAŁA NR XLII/.../2021 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2022-2026

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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Wieruszowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2022-2026.

§ 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 2022-2026, określony w niniejszej uchwale;
- 4) **budynku lub lokalu** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Wieruszów.

§ 3. Celem strategicznym Programu jest racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym poprzez tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych.

§ 4. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki, sprzedaży oraz zapewnienie najmu socjalnego lokali 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 wraz ze zmianą sposobu ogrzewania w budynkach na ekologiczne źródła ogrzewania,
- 4) racjonalizacja zasiedlania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców,
- 6) windykacja należności z tytułu czynszu i minimalizowanie zadłużenia,
- 7) powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wybudowanie nowych budynków, dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu poprzez sukcesywne zmniejszenie niezagospodarowanych w budynkach powierzchni i lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 5. 1. Zadania określone w § 3 Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy, dysponując lokalami stanowiącymi jej własność, zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy.

2. Na koniec października 2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje :

- 1) 82 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3034,51 m² znajdujących się w 13 budynkach stanowiących własność Gminy Wieruszów, w tym: 57 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony o łącznej powierzchni użytkowej 2363,16 m², - 25 w ramach najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 671,35 m².
- 2) 65 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2628,01 m², stanowiących własność Gminy Wieruszów, znajdujących się w budynkach 16 Wspólnot Mieszkaniowych.

§ 6. Aktualną strukturę i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela nr 1 *Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy*

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy na koniec roku	154 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 23)	134 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 21)	129 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 20)	124 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 20)	119 (w tym liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 20)

2. Zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu, przedstawiona w ust. 1 zakłada:

1) ubytek lokali ze względu na:

- a) sprzedaż lokali na rzecz najemców we wspólnotach mieszkaniowych;
- b) wyłączenie z użytkowania lokali na potrzeby budowy łazienek w celu poprawy standardu lokali;
- c) sprzedaż nieruchomości zabudowanych i rozbiórkę budynków ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów;
- d) sprzedaż nieruchomości zabudowanych, w których Gmina jest jedynym – wyłącznym właścicielem lokali mieszkalnych tam położonych, z wyjątkiem jednakże tych nieruchomości, w których choćby jeden z lokali jest najmem socjalnym lub jest przeznaczony na inną funkcję niż funkcja mieszkalna lub lokali w budynkach oddanych do użytkowania po 2021 r. w okresie amortyzacji budynku,

2) zwiększenie liczby lokali ze względu na:

- a) adaptację wolnych powierzchni na lokale,
- b) budowa 2 komunalnych budynków mieszkalnych 6 segmentowych w Wieruszowie przy ul. Kępińskiej w latach 2022-2023.

§ 8. Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	Lata realizacji
Podniesienie standardu lokali położonych w budynku przy ul. Zamkowej 7 poprzez wykonanie w lokalach indywidualnych piecyków gazowych wraz z instalacją C.O. - 6 szt. oraz wydzielenie łazienek dla każdego lokalu – 4 szt.	2022-2024
Podniesienie standardu lokali położonych w budynku przy ul. Kilińskiego 35-37 poprzez wydzielenie łazienek dla każdego lokalu – 7 szt.	2022-2023
Podniesienie standardu lokali położonych w budynkach przy ul.	2023-2024

Warszawskiej 144 poprzez wydzielenie łazienek dla każdego lokalu – 5 szt.	
Remonty wynikające z zaleceń przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich	2022-2026
Termomodernizacja budynku mieszkalnego w Mirkowie 51 Zakres: -docieplenie stropodachu, ścian -wymiana okien I i II piętro -modernizacja kotłowni na palet -izolacja zewnętrzna ścian piwnicy	2022-2023
Przebudowa poddasza i termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Teklinowskiej 18 Zakres: -docieplenie ścian, dachu -wymiana stolarki okiennej w piwnicy -wykonanie klatek schodowych -przebudowa lokali na poddaszu -wykonanie C.O. w każdym lokalu (piec gazowy dwufunkcyjny)	2024-2025
Termomodernizacja budynku mieszkalnego w Lubczynie 13 Zakres: -docieplenie ścian, dachu -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2025-2026

§ 9. W przypadku pozyskania dodatkowych 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.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. W latach 2022-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Wiek zasobu mieszkalnego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

§ 11. 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,
- 2) 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 nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;

3) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie w miarę możliwości technicznych przyłączy gazowych, doposażanie lokali w łazienki i toalety.

§ 12. Analiza potrzeb oraz plan remontów przedstawia się następująco:

Tabela nr 3 *Analiza potrzeb oraz plan remontów w budynkach gminnych w latach 2022-2026*

Rodzaj robót	Lata	Szacunkowy koszt
Wykonanie w lokalach w budynku przy ul. Zamkowej 7 indywidualnych piecyków gazowych wraz z instalacją C.O. - 6 szt. oraz wydzielenie łazienek dla każdego lokalu - 4 szt.	2022-2023	200 000
Wydzielenie łazienek w budynku przy ul. Kilińskiego 35-37 - 7 szt.	2022-2023	200 000
Wydzielenie łazienek w budynku przy ul. Warszawskiej 144	2023-2024	100 000
Remonty wynikające z zaleceń przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich	2022-2026	50 000
Razem		550 000

Tabela nr 4 *Potrzeby inwestycyjne w budynkach gminnych w latach 2022-2026*

Rodzaj inwestycji	lata	Szacunkowy koszt w zł
Budowa 2 komunalnych budynków mieszkalnych 6 segmentowych w Wieruszowie przy ul. Kępińskiej 51	2022-2023	2 400 000
Termomodernizacja budynku mieszkalnego w Mirkowie 51 Zakres: -docieplenie stropodachu, ścian -wymiana okien I i II piętro -modernizacja kotłowni na palet -izolacja zewnętrzna ścian piwnicy	2022- 2023	552 000
Przebudowa poddasza i termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Teklinowskiej 18 Zakres: -docieplenie ścian, dachu -wymiana stolarki okiennej w piwnicy -wykonanie klatek schodowych -przebudowa lokali na poddaszu -wykonanie C.O. w każdym lokalu (piec gazowy dwufunkcyjny)	2024-2025	400 000
Termomodernizacja budynku mieszkalnego	2025-2026	150 000

Lubczyna 13 Termomodernizacja budynku mieszkalnego w Lubczynie 13 Zakres: -docieplenie ścian, dachu -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		
Razem		3 752 000

§ 13. 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 oraz środków pozyskanych z innych źródeł zewnętrznych.

§ 14. Przedstawiona powyżej analiza oraz 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 Gminy (z wyłączeniem lokali mieszkalnych Gminy we wspólnotach mieszkaniowych).

§ 15. 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.

§ 16. Nakłady na remonty budynków i części wspólnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy są gromadzone na kontach funduszy remontowych i sukcesywnie wydatkowane przez wspólnoty. Gmina przekazuje środki na ten cel w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z podjętymi uchwałami przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 17. 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 XXXIX/298/2017 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 27 kwietnia 2017 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania (Dz. U. Woj. Łódz. z 2017 r. poz. 2580 z późn. zm.) zmieniona uchwałą nr XLV/340/2017 z dnia 23 sierpnia 2017 (Dz.U.Woj. Łódz. z 2017 r. poz. 3868)

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

§ 19. 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 5 *Prognoza dotycząca planowanej sprzedaży lokali w latach 2022-2026*

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2022	5
2023	20
2024	5
2025	5
2026	5
Suma	40

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 20. 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 2020 r. poz. 611), stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 21. 1. Organizacja zarządzania budynkami, w których Gmina ma wyłączną własność oraz zarządzania lokalami znajdującymi się we Wspólnotach Mieszkaniowych opiera się od dnia 1 stycznia 2020 r. na zawartym z Przedsiębiorstwem Komunalnym w Wieruszowie S.A. w dniu 31 grudnia 2019 r. *Porozumieniu o powierzenie administrowania i zarządzania mieniem komunalnym oraz podejmowaniu działań zmierzających do poprawy stanu mienia komunalnego.*

2. Przedmiotem porozumienia o którym mowa w ust. 1 jest powierzenie Spółce kształtowania gospodarki mieszkaniowej Gminy, w tym w szczególności administrowanie i zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy stanowiącym mienia komunalne tj. budynki mieszkalne, użytkowe, mieszkalno-użytkowe oraz przyległe tereny przydomowe i lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych w rozumieniu art. 185 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz podejmowaniu działań mających na celu rozwój, ulepszanie i zwiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym planowanie i realizację inwestycji w tym zakresie.

§ 22. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy zmierzają m. in. do:

- 1) działań mających na celu rozwój, ulepszanie i zwiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym planowanie i realizację inwestycji w tym zakresie,
- 2) zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków mieszkalnych, użytkowych, mieszkalno – użytkowych i lokali mieszkalnych we wspólnotach oraz terenów przydomowych,
- 3) obsługi najemców wynikająca z zadań wynajmującego, określonych przede wszystkim przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa,
- 4) obsługi ekonomiczno – finansowej realizowanych zadań, w tym remontów i inwestycji,
- 5) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 6) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
- 7) skuteczniejszego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

§ 23. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach obowiązywania Programu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. 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) rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego;
 - b) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali lub mieszkań chronionych;
 - c) programy z udziałem środków europejskich;
 - d) funduszy celowych;
 - e) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;

- f) z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- g) 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;
- h) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe;
- i) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty;
- j) inne, które w latach obowiązywania Programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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

- 1) koszty bieżącej eksploatacji,
- 2) koszty remontów i konserwacji. W okresie od 2022-2026 r. przewiduje się poniesienie kosztów dla mieszkaniowego zasobu Gminy:

- dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy:

Tabela nr 6 Przewidywane poniesienie kosztów dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty i eksploatacja	626.000 zł	646.000 zł	695.000 zł	730.000 zł	693.000 zł
w tym eksploatacja	445.000 zł	480.000 zł	515.000 zł	530.000 zł	543.000 zł

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

Tabela nr 7 Przewidywane poniesienie kosztów dla lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych oraz na utrzymanie nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
------------------	------	------	------	------	------

Remonty i eksploatacja	427.000 zł	411.000 zł	393.000 zł	371.000 zł	353.000 zł
w tym eksploatacja	407.000 zł	391.000 zł	373.000 zł	351.000 zł	331.000 zł

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.

3. Gmina jako właściciel 65 lokali w 16 budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 2 628,01 m², zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) ponosi koszty zarządu nieruchomościami. Wydatki te w latach 2022 - 2026 kształtują się następująco:

Tabela nr 8 *Przewidywana wysokość poniesienia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2022-2026*

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Powierzchnia w m ² lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	1828	1628	1428	1228	1028
2.	Zaliczki na opłaty eksploatacyjne	12000 zł	10100 zł	8700 zł	7600 zł	6300 zł
3.	Zaliczki dla zarządcy nieruchomością	39000 zł	32500 zł	27800 zł	24600 zł	20700 zł
4.	Zaliczki na fundusz remontowy	36900 zł	32300 zł	27500 zł	23900 zł	20100 zł
Razem poz. 2,3 i 4:		87900 zł	74900 zł	64000 zł	56100 zł	47100 zł

4. Koszty inwestycyjne Gminy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 9 *Przewidywane koszty inwestycyjne Gminy w latach 2022-2026*

	2022	2023	2024	2025	2026
Wydatki inwestycyjne	984.000 zł	252.000 zł	300.000 zł	250.000 zł	300.000 zł

5. Wysokość wydatków inwestycyjnych uzależniona będzie w szczególności od możliwości finansowych Gminy.

Rozdział 9.

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

§ 26. 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 najem socjalny, 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) wynajmowania lokali w nowo wybudowanych budynkach;
- 8) regularnej weryfikacji umów i odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, niezamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu (wstępowanie w najem);
- 9) zwalniające się lokale jednoizbowe, w których nie istniało dotychczas wydzielone pomieszczenie na łazienkę i WC, scalić z lokalami sąsiadującymi chyba, że istnieją warunki techniczne uniemożliwiające wydzielenie w lokalu pomieszczenia na łazienkę i WC, a pozostała w wyniku tych prac powierzchnia pokoju będzie wynosiła co najmniej 10 m².

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

§ 27. 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.

§ 28. 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

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie od 1 stycznia 2022 r.

STANDARD I STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIERUSZÓW

1. Wiek budynków.

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest bardzo zróżnicowany, ulega jednak systematycznej poprawie. Znaczny udział stanowią budynki ze starą substancją mieszkaniową - 9 budynków wybudowano w latach przedwojennych do roku 1945, 19 budynków wybudowano w latach 1945-1988, 1 budynek powstał w roku 1989. Szesnaście 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 147 mieszkań 117 to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. w.c., łazienka i c.o. Pozostałe 30 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 liczba lokali (szt.)	Zasób w budynkach wspólnot liczba lokali (szt.)	Razem: liczba lokali (szt.)	Lokalizacja budynek
lokal z łazienką z w.c. i centralnym ogrzewaniem	52	65	117	
lokal z łazienką z w.c. bez centralnego ogrzewania	13	-	13	ul. Warszawska 144 ul. Zamkowa 7 ul. Kilińskiego 35-37
lokal z w.c. w	5	-	5	ul. Zamkowa 7

lokalu				ul. Kilińskiego 35-37
lokal z w.c. poza budynkiem	3	-	3	ul. Teklinowska 18
W.c. w budynku (zbiorcze w bud. socjalnych)	9	-	9	u. Kilińskiego 35-37 ul. Warszawska 144
Razem:	82	65	147	

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy.

Z ogólnej liczby 13 budynków stanowiących własność Gminy Wieruszów, 5 budynków znajduje się na terenach wiejskich. Budynek w **Jutrkowie 31** jest w dobrym stanie technicznym, budynek wymaga kompleksowej termomodernizacji. W ostatnim okresie zostały wymienione drzwi wejściowe do budynku. W budynku znajduje się lokal spełniający funkcję świetlicy wiejskiej. Budynek w **Lubczynie 13** jest w dobrym stanie technicznym. W budynku znajduje się lokal spełniający funkcję świetlicy wiejskiej. W kolejnych latach planowana jest termomodernizacja budynku obejmująca docieplenie ścian, dachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Budynek w **Kuźnicy Skakawskiej 2** jest w bardzo dobrym stanie technicznym. W budynku znajdują się pomieszczenia niezagospodarowane po zamknięciu oddziału przedszkolnego. Budynek w **Mirkowie 51** jest w dobrym stanie technicznym. Budynek wymaga kompleksowej termomodernizacji, zarówno ścian jak i dachu, wymiany okien na I i II piętrze, modernizacji kotłowni na pelet i izolacji zewnętrznej ścian piwnicy. W budynku na parterze znajduje się punkt przedszkolny. W najgorszym stanie technicznym, mimo przeprowadzonego w latach wcześniejszych remontów jest budynek w miejscowości **Dobrydział 40**. Wobec nieopłacalności remontów wymagających dużych nakładów, budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży po przekwaterowaniu najemców do lokali, które będą wybudowane przy ul. Kępińskiej. Jeśli chodzi o budynki położone w Wieruszowie, to budynek przy ulicy **Kępińskiej 51** jest w dobrym stanie technicznym. Wskazane jest także zabezpieczenie budynku przed wodą przenikającą z przepływającej w pobliżu strugi, drenaż wokół budynku i wykonanie izolacji fundamentów. W następnych latach zaplanowana jest przebudowa poddasza i termomodernizacja budynku w zakresie: docieplenie ścian i dachu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie klatek schodowych, przebudowa lokali na poddaszu, wykonanie C.O w każdym lokalu (piec gazowy dwufunkcyjny, ponieważ budynek posiada przyłącze gazowe, wykonanie izolacji zewnętrznej ścian piwnicy. Stan techniczny budynku przy ulicy **Teklinowskiej 18** jest w stanie umiarkowanym. W poprzednich latach wykonano nowe pokrycie z blachodachówki i wyremontowano kominy. wszystkie zewnętrzne drzwi wejściowe do budynku.

W ostatnich latach wykonano naprawę wejściowych schodów zewnętrznych, przebudowano schody prowadzące na poddasze, wymieniono i przebudowano poziomy instalacji sanitarnej w piwnicy, przebudowano przykanalik kanalizacji sanitarnej oraz zamontowano drzwi stalowe do piwnicy. Budynek nadal jednak wymaga wykonania szeregu prac, z których najważniejsze są wykonanie izolacji fundamentów i termomodernizacja ścian budynku w zakresie docieplenie ścian i dachu, wymianę stolarki okiennej w piwnicy, remont klatek schodowych, przebudowę lokali na poddaszu i zagospodarowanie części poddasza na lokal mieszkalny oraz wykonanie C.O w każdym lokalu (piec gazowy dwufunkcyjny). Budynek przy ulicy **Zamkowej 7** jest w dobrym stanie technicznym, kompleksowo wyremontowano lokal wewnątrz wraz z wydzieleniem w nim łazienki. W kolejnych latach planuje się podniesienie standardu lokali poprzez wykonanie indywidualnych piecyków gazowych wraz z instalacją C.O. oraz wydzielenie łazienek dla każdego lokalu. Budynek przy ulicy **Warszawskiej 144** jest w dobrym stanie technicznym. W części, w której znajdują się lokale o najmie socjalnym przestrzenie wspólne wymagają generalnego odświeżenia planuje się podniesienie standardu lokali poprzez wydzielenie łazienek dla każdego lokalu. W następnych latach planowana jest nadbudowa budynku w celach wygospodarowania dodatkowych lokali mieszkalnych. Wraz z tą inwestycją planowane jest ocieplenie budynku wraz ze zmianą sposobu ogrzewania na gazowe. W budynku o najmie na czas nieoznaczony została pomalowana i odnowiona klatka schodowa oraz zmodernizowano oświetlenie. Budynek przy ulicy **Kępińskiej 53a** i **Teklinowskiej 2** są w dobrym stanie technicznym. Budynek przy ulicy **Kilińskiego 35-37** jest w stanie technicznym umiarkowanym, konieczne jest wykonanie izolacji pionowej fundamentów i ocieplenia. Przestrzenie wspólne wymagają remontu. W niektórych lokalach zostały wykonane gruntowne remonty łącznie z wydzieleniem części sanitarnej, a także łazienek. W kolejnych latach planuje się wydzielenie łazienek, tak aby każdy z lokali posiadał osobną. W celu poszerzenia oferty lokali mieszkalnych, Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A. w ramach wieruszowskiego programu „Własne mieszkanie” wybudowało budynek wielorodzinny przy ul. Bursztynowej 3 w Wieruszowie, który oddano do użytkowania w 2020 r. Budynek jest niepodpiwniczony, czterokondygnacyjny, 24 lokalowy składający się z 8 lokali mieszkalnych o powierzchni 45,20 m², 8 lokali mieszkalnych o powierzchni 56,60 m² i 8 lokali mieszkalnych o powierzchni 65,50 m². Osoby zainteresowane pozyskaniem w tym budynku własnościowego lokalu mieszkalnego dokonują wpłat stałych, w równych miesięcznych ratach na poczet ceny nabycia lokalu. Sprzedaż może nastąpić nie później niż po 30 latach i nie wcześniej niż po 20 latach od dnia zawarcia umowy. 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. Budynek wspólnot mieszkaniowych przy ul. Warszawskiej 6-10, ul.

Dąbrowskiego 1-7, ul. Warszawskiej 2, Mickiewicza 2, ul. Rynek 11, Rynek 27-29, ul. Klemensa Wierusza 6-10, ul. Szkolnej 2, ul. Szkolnej 4, ul. Warszawskiej 49-51, ul. Piskorskiej 8, ul. Handlowej 2, ul. Teklinowskiej 34, ul. Bareły 13, ul. Teklinowskiej 2A są w dobrym stanie technicznym, natomiast w bardzo złym stanie technicznym jest budynek wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Piskorskiej 6. Liczba lokali we wspólnotach mieszkaniowych należących do Gminy przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 liczba lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych.

l.p.	Wspólnota przy ulicy	liczba lokali we wspólnotach należących do Gminy
1	Warszawskiej 6-10	6
2	Dąbrowskiego 6-10	3
3	Warszawskiej 2	1
4	Mickiewicza 2	2
5	Rynek 11	11
6	Rynek 27-29	1
7	Klemensa Wierusza 6-10	1
8	Szkolnej 2	4
9	Szkolnej 4	4
10	Warszawskiej 49-51	6
11	Piskorska 8	11
12	Piskorska 6	3
13	Hndlowa 2	2
14	Teklinowska 34	6
15	Bareły 13	1
16	Teklinowska 2A	3
	Razem	65

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 1. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu, a w efekcie poprawy bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład tego zasobu konieczne jest dalsze urealnianie czynszów.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane jeden raz w roku. Urealnianie czynszów następować będzie etapami i każdorazowo będzie monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie, jak również możliwości ekonomicznych lokatorów.

§ 2. 1. Czynsz obejmuje następujące składniki: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 3. 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. 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 %,
- 6) lokal znajdujący się w budynku wybudowanym i oddanym do użytkowania po 2021 r. 10%

3. 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 lub przynależne znajdujące się poza nim 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 spłuczką, wydzielone przynależne do lokalu pomieszczenie może być położone poza nim na tej samej kondygnacji.

§ 4. 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 kanalizacyjnej: 5 %,
- 3) lokal położony na poddaszu: 5 %,
- 4) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń: 10 %,
- 5) lokal położony w suterenie: 10 %,
- 6) lokal położony w budynku substandardowym: 30 %,
- 7) lokal położony na terenie wsi: 5%

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.

§ 5. 1. W przypadku, gdy dochód najemcy nie przekracza kryterium dochodowego, określonego w obowiązującej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawka czynszu może być obniżona w następujących wysokościach:

Tabela nr 1 Wysokość obniżki czynszu

Lp.	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy	Wysokość obniżki
1.	13% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	5%
2.	7% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	15%
3.	4% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

2. Wyłączeniu podlegają stawki czynszu w budynkach realizowanych w ramach wierszowskiego programu „Własne mieszkanie”.

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm) na Radę Gminy nałożony został obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na co najmniej 5-letni okres. Gmina stosownie do art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Program zawarty w przedłożonym projekcie uchwały jest kontynuacją zasadniczych planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021.

Uchwała zawiera:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,

3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,

8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali

Program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów.

W uchwale przyjęto główne priorytety działań na kolejne lata:

1. Stworzenie instrumentów do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych gospodarstwom domowym o najniższych dochodach;

2. Poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy m.in. poprzez poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;

3. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

a) właściwa polityka czynszowa,

b) doskonalenie zarządzania i poprawa efektywności gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,

c) planowanie wydatków na utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym i uzyskanie stopniowej poprawy stanu technicznego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2022 -2026 został opracowany na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A. w związku zawartym ze Spółką w dniu 31.12.2019 r. *Porozumieniem o powierzenie administrowania i zarządzania mieniem komunalnym oraz podejmowaniu działań zmierzających do poprawy stanu mienia komunalnego.* Dokument uwzględnia zmiany dokonane w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w 2020 r. tj. przejęcia przez Przedsiębiorstwo Komunalne bezpośredniego zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Przedłożony wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów na lata 2022-2026 r. zakłada prowadzenie polityki w zakresie konsekwentnej poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Mając na uwadze powyższe, a także obowiązek nałożony na gminę, podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne.