

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

Druk Nr ...554...

**Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
za 2020 rok.**

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa na 2021 r.)

Skoczów, marzec 2021 r.

**Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2020 r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2017 – 2021 został przyjęty Uchwałą Nr XXX/335/2017 i obejmuje swoim zakresem między innymi ogół działań w zakresie utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym, poprawę stanu technicznego oraz podwyższenie standardu lokali i budynków. Niniejszy dokument zawiera informacje z realizacji programu za 2020 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2020 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów

Lp.		Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Ilość budynków ze 100% własnością Gminy	42	10425,64
2	Ilość wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	23	5589,02
3	Ilość lokali mieszkalnych	204	8448,62
4	Ilość lokali socjalnych	74	1977,02
5	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	129	5589,02

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **407** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **16014,66 m²**.

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu. W 2020 r. koniecznym było napraw w celu usunięcia skutków pożaru w dwóch budynkach. Poza tym nie miały miejsca żadne inne zdarzenia, w wyniku których zachodziłaby konieczność niezwłocznego dokonywania napraw i remontów, a przeprowadzone przeglądy okresowe wskazały jedynie potrzebę realizacji ujętych w planach i harmonogramach prac remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Skoczów znajdują się lokale o pełnym standardzie wyposażone we wszystkie instalacje zapewniające dostawę mediów oraz lokale o obniżonym standardzie.

2. Prace remontowe oraz inwestycje przeprowadzone w zasobie

Prace remontowe przeprowadzane w zasobie mają na celu przede wszystkim utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Ponadto ważnym celem jest dalsza poprawa stanu bezpieczeństwa użytkownika lokali, podniesienie standardu budynków i lokali oraz ochrona środowiska i poprawa estetyki otoczenia.

Typowanie budynków do remontu prowadzone jest w oparciu o wnioski z dokonywanych przeglądów okresowych lub też wniosków lokatorów. Stanowi to podstawę do opracowywania planów remontowych. Część kwoty przeznaczona na fundusz remontowy zarezerwowana jest na przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych i naprawczych wynikających z konieczności usunięcia awarii.

Prace remontowe ujęte w wieloletnim programie na 2020 r. w przedstawionym poniżej wykazie ujęte zostały zadania, których wartość była równa lub przekroczyła 1 tys. zł.

I. Zadania wynikające z wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 2017-2021

1. Ustrońska 2 – odnowienie klatki schodowej – wartość robót 5,7 tys. zł
2. Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów - remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
 - a) Bielska 13 -Naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej w korytarzu 1,0 tys. zł
3. Bud. wspólnot mieszkaniowych -remonty według podjętych uchwał wartość robót 134,3 tys. zł

II. Zadania wynikające z przeglądów budowlanych i potrzeb bieżących

1. Kiczyce Ochabska 29 – naprawa szkód pożarowych: naprawa szpoki murowanej, naprawa elewacji budynku, naprawa konstrukcji dachu – etap 1 – wartość robót 12,9 tys. zł
2. Górny Bór 1 – naprawa szkód pożarowych: wymiana instalacji elektrycznej korytarza, wymiana skrzydła drzwiowego, uzupełnienie tynków w korytarzu – wartość robót 3,8 tys. zł

III. Roboty nie ujęte w planie wykonane z rezerwy

1. Zawisłe 25 wymiana brodzika natryskowego, montaż nasady kominowej, wymiana czujnika ruchu oświetlenia zewnętrznego – wartość robót 1,7 tys. zł
2. Zawisłe 23- remont mieszkania przed zasiedleniem z wymianą pieca ogrzewczego – wartość robót 1,0 tys. zł
3. Górny Bór 1 – wymiana pieca kuchennego, naprawa pieca pokojowego – wartość robót 2,6 tys. zł
4. Górecka 5- wymiana kabiny natryskowej z brodzikiem, montaż drzwi piwnicznych, remont pieca kuchennego – wartość robót 2,6 tys. zł
5. Górecka 7 – wymiana drzwi wejściowych do mieszkania – wartość 1,0 tys. zł
6. Bielska 18- zabezpieczenie gzymsów elewacyjnych przed gołębiami, remont pomieszczenia sanitarnego w lokalu Solidarność - wartość robót 6,4 tys. zł
7. Bielska 20 – wymiana rynien dachowych – wartość robót 2,8 tys. zł
8. Dolny Bór 1A – naprawa podłogi z wymianą wykładziny podłogowej w jednym lokalu – wartość robót 1,2 tys. zł
9. Mickiewicza 14 – naprawa i malowanie ścian ubikacji, naprawa i regulacja drzwi, wymiana kolanek rur spustowych – wartość robót 1,2 tys. zł
10. Wiślica Powiatowa 85- wymiana kuchni gazowej oraz wstawienie dodatkowego grzejnika – wartość robót 1,2 tys. zł
11. Stalmacha 2- wymiana kotła c.o na kocioł kondensacyjny, wymiana armatury w łazience – wartość robót 4,5 tys. zł
12. Słoneczna 12- remont łazienki w lokalu mieszkalnym przed zasiedleniem – wartość robót 2,0 tys. zł
13. Pogórze Arenda Bielska 89 – naprawa pokrycia dachu – przybudówka, naprawa murka schodowego – wartość robót 2,7 tys. zł
14. Pogórze Przedszkole Bielska 91 – wymiana kotła gazowego na 1 piętrze – wartość robót 6,8 tys. zł

IV. INWESTYCJE

1. Bielska 20 – wykonanie instalacji ogrzewczej lokalu użytkowego z paneli na podczerwień – wartość robót 2,6 tys. zł
2. Cieszyńska 9 - wykonanie instalacji ogrzewczej lokalu użytkowego z paneli na podczerwień, montaż elektrycznego ogrzewacza wody – wartość robót 4,2 tys. zł

W punktach I i II wyszczególnione zostały prace, które były ujęte w przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na 2017-2021. Poza tym były prowadzone prace remontowe (adaptacyjne), które ze względu na swój doraźny charakter nie mogły być uprzednio zapisane w opracowywanym programie i podyktowane były koniecznością dokonania napraw urządzeń w lokalach lub przygotowanie lokalu do ponownego zasiedlenia po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora. Poniższe zestawienie ma na celu uzupełnienie przedstawionych wykazów o informacje o dodatkowych pracach remontowych przeprowadzonych w zasobie mieszkaniowym w 2020 r.

3. Sprzedaż lokali

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów przeznaczone do sprzedaży znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gminne lokale przeznaczone do sprzedaży są w 23 wspólnotach. Sprzedaż lokali następuje na wniosek najemcy lokalu. Warunkiem dokonania sprzedaży lokalu jest najem lokalu na czas nieoznaczony przez okres minimum 5 lat oraz nie zaleganie przez lokatora z opłatami czynszowymi. Nabywcy lokali mogą ubiegać się o bonifikaty przy zakupie lokali. Wysokość udzielnych bonifikat wynosi 50% ceny lokalu. Warunki udzielania bonifikat reguluje Uchwała Nr XI/118/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 23 października 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokali mieszkalnych.

W 2020 r. zostały sprzedane 2 lokale przy: Górny Bór 8b, Ks. J.E. Mocko 1 o łącznej powierzchni użytkowej 81,66 m². Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako znikome. W odniesieniu do roku ubiegłego sprzedaż lokali spadła o 3 lokale.

4. Zasady polityki czynszowej

W 2020 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie. Minimalna stawka w wynosiła 2,60 zł/m² w lokalach o niskim standardzie, a stawka maksymalna wynosi 7,47 zł/m² w lokalach z pełnym wyposażeniem, o wysokim standardzie. Stawka czynsz najmu lokalu socjalnego wynosi 1,30 zł/m². Ostatnia podwyżka czynszu była w 2019r. W stawkach czynszu nie są ujęte opłaty niezależne od właściciela (media – opłaty za wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie). Zapisy Wieloletniego programu dopuszczają możliwość przeprowadzenia remontu lub wprowadzenia ulepszeń przez lokatorów w wynajmowanych lokalach na ich koszt. Rodzaj i zakres planowanych prac wymaga uzyskania akceptacji przez wynajmującego. Z tytułu wykonania prac i po ich odbiorze przez inspektora nadzoru, lokatorowi przysługuje prawo do obniżki czynszu. Wysokość obniżek czynszu zależy od zakresu i rodzaju wykonanych prac. W 2020 r. jeden lokator skorzystał z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie stolarki okiennej.

W szczególnie trudnej sytuacji finansowej lokator może ubiegać się o obniżkę czynszu zgodnie z § 19 Uchwały Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20.10.2015 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W 2020 r. nie wpłynął żaden wniosek o obniżkę czynszu.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy

W 2020 r. budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Skoczów zarządzane były przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów zostały przekazane spółce w użytkowanie. W budynkach wspólnot mieszkaniowych lokale gminne zarządzane były przez Spółkę, natomiast części wspólne budynku przez zarządców wybranych przez właścicieli lokali. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w odniesieniu do roku poprzedniego nie uległ zmianom i nie przewiduje się zmian na 2020 r.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2020 r.

Finansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oparte jest na przychodach z czynszów za lokale komunalne i lokale użytkowe. Pozostałe przychody /np. z odsetek za nieterminowe wpłaty czynszu czy np. sprzedaż złomu/ nie stanowią znaczącej pozycji wpływów w odniesieniu do przychodów za czynsze.

- czynszów za lokale mieszkalne – 56,10 %
- czynszów za lokale użytkowe - 43,90 %

Wpływy za 2020 r. wyniosły:

Rok	Przychody roczne w tys. zł
2020	1760

Wysokość wydatków w roku 2020 z podziałem rodzajów kosztów

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów w tys. zł	Koszty zarządu budynków wspólnot mieszkaniowych w tys. zł	Wydatki inwestycyjne ze środków SPK w tys. zł
2020	455	239	97	83

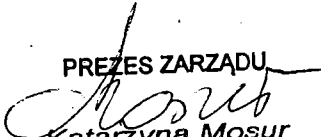
Razem koszty i wydatki: 874 tys. zł

7. Działania mające na celu poprawę wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Wielkość zasoby mieszkaniowego w 2020 r. praktycznie nie uległa istotnej zmianie. Sprzedane zostały jedynie 2 lokale na rzecz dotychczasowych najemców tych lokali. W celu poprawy wykorzystania zasobu w tym dostosowania najmowanych lokali do oczekiwań i możliwości finansowych oraz potrzeb rodzinnych mieszkańców dokonywana jest zamiana lokali. W 2020 r. dokonano zamiany lokali przez 2 lokatorów. Zamiana lokali uwarunkowana jest dysponowaniem pulą wolnych lokali, które można przeznaczyć na zamianę. W

przypadku poprawy sytuacji finansowej najemców lokali socjalnych następuje zmiana umowy najmu z umowy najmu lokalu socjalnego na umowę najmu lokalu mieszkalnego. W 2020 r. nie nastąpiły tego typu zmiany umowy najmu.

Przyjęta Uchwałą Nr XIII/106/2015 procedura rozpatrywania wniosków o zakwalifikowanie na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy nie uległa zmianie. Wnioski złożone przez osoby zainteresowane lokalem gminnym rozpatrywane są średnio w okresie 3 miesięcy od daty złożenia wniosku. Na dzień 31.12.2020 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 27 rodzin, w tym na najem socjalny lokalu 13 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zmniejszyła się o 31%.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur