



**SKOCZOWSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO
KOMUNALNE SP. Z O.O.**

ul. Krzywa 4
43-430 Skoczów
tel. (33) 853-39-94, (33) 853-38-00
fax (33) 486-55-64
www.spk.net.pl
e-mail: sekretariat@spk.net.pl

Druk Nr ...1013...

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

**Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
za 2022 rok.**

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa na 2023 r.)

Skoczów, marzec 2023 r.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022 – 2026 został przyjęty Uchwałą Nr XXXI/359/2021 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 2022 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2022 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów

Lp.		Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Ilość budynków ze 100% własnością Gminy	42	10 425,64
2.	Ilość wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	23	5 468,19
3.	Ilość lokali mieszkalnych	208	8 334,11
4.	Ilość lokali socjalnych	70	2 091,53
5.	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	126	5 468,19

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **404** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **15 893,83 m²**.

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu. W 2022 r. nie miały miejsca żadne 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 użytkowania lokali, podniesienie standardu budynków i lokali oraz ochrona środowiska i poprawa estetyki otoczenia.

Typowanie budynków do remontu prowadzone jest w oparciu o potrzeby wynikające z ustawy antysmogowej, wniosków 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 2022 r. w przedstawionym poniżej wykazie ujęte zostały zadania, których wartość była równa lub przekroczyła 1 tys. zł.

Zadania wynikające z wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 2022-2026

- 1) Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z ustawy antyśmogowej - zmiana sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych:
 - a) Ks. Mocko 3 - wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 9,9 tys. zł
 - b) Stalmacha 2 - wykonanie instalacji grzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień - wartość robót 5,5 tys. zł
 - c) Górecka 7 - wykonanie instalacji grzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień, oraz wymiana pieca grzewczego w jednym z mieszkań - wartość robót 9,2 tys. zł
 - d) Zawisłe 25 - wymiana pieca grzewczego w jednym z mieszkań - wartość robót 1,3 tys. zł
 - e) Kiczyce Ochabska 29 - wymiana pieca grzewczego w jednym z mieszkań - wartość robót 1,3 tys. zł

- 2) Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z przeglądów:
 - a) Bielska 1 - wzmocnienie nadproża drzwi wejściowych do budynku, naprawa oraz uszczelnienie czapki kominowej - wartość robót 1,2 tys. zł
 - b) Bielska 13 - wymiana instalacji gazowej na klatce schodowej, konserwacja konstrukcji dachowej drewnianej - wartość robót 4,9 tys. zł
 - c) Bielska 18 - naprawa pęknięć ścian zewnętrznych według zaleceń ekspertyzy, konserwacja czapek kominowych - wartość robót 2,3 tys. zł
 - d) Bielska 20 - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 6,9 tys. zł
 - e) Bielska 41 - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 1,1 tys. zł
 - f) Bielska 41 A - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 2,7 tys. zł
 - g) Cieszyńska 9 - przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej, likwidacja szamba, naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, konserwacja czapek kominowych - wartość robót 6,3 tys. zł
 - h) Ciężarowa 15 - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 1,7 tys. zł
 - i) Ustrońska 2 - naprawa gzymsu i balustrady dachowej, odnowienie elewacji parterowego skrzydła budynku - wartość robót 5 tys. zł
 - j) Kościelna 11 - naprawa instalacji wodnej, wymiana reduktora, czyszczenie filtra głównego, naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego - wartość robót 2,3 tys. zł
 - k) Mały Rynek 1 - montaż wkładu kominowego - przewód od pieca gazowego z jednego lokalu mieszkalnego - wartość robót 2,3 tys. zł
 - l) Rynek 10 - naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji balkonów, montaż nasady wentylacyjnej na przewodzie z jednego mieszkania, wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej w jednym z mieszkań - wartość robót 3,4 tys. zł

- m) Rynek 15 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 3,9 tys. zł
 - n) Stalmacha 2 – wymiana okien oraz uszczelnienie okien dachowych w jednym lokalu mieszkalnym – wartość robót 2,6 tys. zł
 - o) Górecka 7 – naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej na korytarzach i w piwnicach, naprawa wylazu dachowego – wartość robót 3,4 tys. zł
 - p) Osiedlowa 14 – naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej i wymiana podejścia pod gazomierz w dwóch mieszkaniach oraz wymiana instalacji wod. - kan. w dwóch mieszkaniach. – wartość robót 3,9 tys. zł
 - q) Wiślańska 34 – przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej, likwidacja szamba – wartość robót 1,7 tys. zł
 - r) Zawisłe 23 – wymiana i konserwacja łąw kominiarskich, naprawa obróbki blacharskiej pasa nadrynnowego – wartość robót 1,2 tys. zł
 - s) Górny Bór 1 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa pokryw betonowych studzienek – wartość robót 2 tys. zł
 - t) Kiczycze Ochabska 29 – naprawa pokrycia dachowego – wartość robót 1,6 tys. zł
 - u) Harbutowice ul. Modrzewiowa 1 – konserwacja tarasu – wartość robót 1,2 tys. zł
 - v) Kiczycza 1 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego – wartość robót 3 tys. zł
- 3) Rynek 17 – remont dachu został przełożony na lata następne z powodu braku środków finansowych, w roku 2022r. wykonano natomiast naprawy oraz konserwację pokrycia dachowego na tym budynku – wartość robót 5,9 tys. zł
- 4) Budynki wspólnot mieszkaniowych - remonty według podjętych uchwał wartość robót 128,4 tys. zł

Wyszczególnione zostały prace, które wynikały z przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026. Poza wyżej przedstawionymi pracami remontowymi, pracownicy spółki wykonali przygotowanie 8 mieszkań wolnych do ponownego zasiedlenia w budynkach Bielska 41A, Górecka 7, Zawisłe 23, Bielska 7, Stalmacha 2. Prowadzone prace remontowe (adaptacyjne), 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.

Całkowita wartość wykonanych robót remontowych wynosi **250 tys. zł.**

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.

W 2022 r. nie zostało sprzedane ani jedno mieszkanie. Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako znikome.

4. Zasady polityki czynszowej

W 2022 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie. Minimalna stawka wynosiła 2,60 zł/m² w lokalach o niskim standardzie, a stawka maksymalna wynosi 7,41 zł/m² w lokalach z pełnym wyposażeniem, o wysokim standardzie. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 1,30 zł/m². Ostatnia podwyżka czynszu nastąpiła w 2019 r. Planuje się podwyżkę czynszu od 01.01.2023 r.

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 2022 r. sześciu lokatorów skorzystało z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie stolarki okiennej, wymianie drzwi wejściowych oraz modernizacji systemu ogrzewania.

W szczególnie trudnej sytuacji finansowej lokator może ubiegać się o obniżkę czynszu zgodnie z § 6 Uchwały Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25.08.2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek o obniżkę czynszu.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy

W 2022 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 2022 r. sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w odniesieniu do roku poprzedniego nie uległ zmianom i nie przewiduje się zmian na 2023 r.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2022 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 / nie stanowią znaczącej pozycji wpływów w odniesieniu do przychodów za czynsze.

- czynszów za lokale mieszkalne – 53,13 %
- czynszów za lokale użytkowe – 46,87 %

Wpływy za 2022 r. wyniosły:

Rok	Przychody roczne w tys. zł
2022	1 863

7. Wysokość wydatków w roku 2022 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
2022	574	287	111	122

Razem koszty i wydatki: **1 094 tys. zł**

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

Wielkość zasoby mieszkaniowego w 2022 r. praktycznie nie uległa istotnej zmianie. W celu poprawy wykorzystania zasobu w tym dostosowania najmowanych lokali do oczekiwań i możliwości finansowych oraz potrzeb rodzinnych mieszkańców dokonywana jest zamiana lokali. W 2022 r. dokonano zamiany lokali przez 3 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 2022 r. nastąpiła 1 tego typu zmiana umowy najmu.

Przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa 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 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. Na dzień 31.12.2022 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 39 rodziny, w tym na najem socjalny lokalu 26 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zwiększyła się o 15 %.

PREZES ZARZĄDU
Katarzyna Mosur
Katarzyna Mosur