



Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2023 rok.

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa na 2024 r.)

Skoczów, marzec 2024 r.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2023 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 2023 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2023 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 2023 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 2023 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) Rynek 17 – remont dachu – wykonanie pokrycia dachu z gontów bitumicznych - wartość robót 50,5 tys. zł- zadanie przesunięte z roku poprzedniego
- 2) Ciężarowa 15 – docieplenie elewacji budynku - zostało przełożone na lata następne powodu braku środków finansowych
- 3) Mały Rynek 1 – dokończenie wymiany stolarki okiennej - zostało przełożone na lata następne powodu braku środków finansowych
- 4) Rynek 15 - odnowienie klatki schodowej – wartość robót 13 tys. zł
- 5) Wiślica Powiatowa 142 – wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku– wartość robót 2,7 tys. zł – rozpoczęcie zadania z planu na rok 2024
- 6) Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej - zmiana sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
 - a) Bielska 14 - wymiana kotłów gazowych w dwóch mieszkaniach - wartość robót 11,0 tys. zł
 - b) Bielska 13 - wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 5,2 tys. zł
 - c) Rynek 15 - wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 5,9 tys. zł
 - d) Stalmacha 2 – wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 4,7 tys. zł
 - e) Ks. Mocko 3 - wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 4,0 tys. zł
 - f) Górecka 5 - wykonanie instalacji ogrzewczej w czterech mieszkaniach z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 15,3 tys. zł
 - g) Zawisłe 25 - wykonanie instalacji ogrzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 7,7 tys. zł
 - h) Kiczyce Ochabska 29 – wymiana kuchni węglowej w jednym z mieszkań – wartość robót 1,5 tys. zł
- 7) Prace remontowe budynków według potrzeb bieżących oraz wynikających z przeglądów
 - a) Bielska 41 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa balkonów, naprawa kotła gazowego – wartość robót 7,7 tys. zł

- b) Pogórze Bielska 89 – naprawa muru oporowego, przebudowa komina dymowego z pieca ogrzewczego w mieszkaniu, konserwacja rury gazowej, czyszczenie rynien – wartość robót 1,7 tys. zł
 - c) Cieszyńska 13 – naprawa konstrukcji dachu oraz wymiana pokrycia dachowego szopek – wartość robót 3,8 tys. zł
 - d) Ustrońska 2 – awaryjna naprawa instalacji gazowej, wymiana odcinka rynny, naprawa i konserwacja czapek kominowych, uzupełnienie płytek schody zewnętrzne – wartość robót 2,6 tys. zł
 - e) Ustrońska 3 – naprawa i uzupełnienie tynków zewnętrznych – wartość robót 1,1 tys. zł
 - f) Kościelna 11 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa rury spustowej, konserwacja konstrukcji balkonu - wartość robót 4,1 tys. zł
 - g) Mickiewicza 13 – naprawa murków ogrodzeniowych, naprawa rury spustowej – wartość robót 1,1 tys. zł
 - h) Mały Rynek 1 – naprawa i konserwacja czapek kominowych, naprawa rury spustowej – wartość robót 1,5 tys. zł
 - i) Rynek 10 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa i konserwacja czapek kominowych, naprawa rury spustowej, naprawa balustrady schodowej – wartość robót 2,9 tys. zł
 - j) Rynek 15 – naprawa schodów drewnianych na klatce schodowej prowadzącej do mieszkań na poddaszu – wartość robót 4,1 tys. zł
 - k) Rynek 18 – naprawa i konserwacja czapek kominowych, uzupełnienie obróbki blacharskiej ogniomuru, malowanie podbitki - wartość robót 1,3 tys. zł
 - l) Rynek 19 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa i konserwacja czapek kominowych – wartość robót 1,2 tys. zł
 - m) Słoneczna 14 – wykonanie zaleceń ekspertyzy dotyczącej wzmocnienia konstrukcji stropów – wartość robót 1,9 tys. zł
 - n) Stalmacha 2 – naprawy i uszczelnienia pokrycia dachowego, naprawa i konserwacja czapek kominowych, wymiana okien dachowych – wartość robót 22,0 tys. zł
 - o) Górecka 5 – naprawa i konserwacja czapek kominowych, naprawa osłony śmietnikowej, naprawa rury spustowej, likwidacja masztu antenowego – wartość robót 2,7 tys. zł
 - p) Górecka 7 - naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej, naprawa osłony śmietnikowej, przełożenie drzwi wejściowych do budynku – wartość robót 1,3 tys. zł
 - q) Targowa 13 – wymiana instalacji elektrycznej w jednym z mieszkań – wartość robót 4,3 tys. zł
 - r) Kiczyce Gminna 5 – naprawa i konserwacja pokrycia dachowego, naprawa i konserwacja czapek kominowych – wartość robót 1,3 tys. zł
 - s) Kiczyce Ochabska – naprawa pokrycia dachowego – wartość robót 2,3 tys. zł
 - t) Wiślica Powiatowa 142 – przebudowa wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, wykonanie pałaków ochronnych drabiny na dach – wartość robót 5,6 tys. zł
 - u) Kiczycka 1 – naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa daszku wejście do budynku – wartość robót 1,9 tys. zł
- 8) Budynki wspólnot mieszkaniowych - remonty według podjętych uchwał wartość robót 139,0 tys. zł

Poza wyżej przedstawionymi pracami remontowymi, pracownicy spółki wykonali przygotowanie 11 mieszkań wolnych do ponownego zasiedlenia w budynkach Bielska 41A, Górecka 5, Zawisłe 23, Zawisłe 25, Rynek 15, Stalmacha 2, Ks. Mocko 3, oraz montaż okien w jednym mieszkaniu budynku Pogórze ul. Bielska 89. 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 w zasobach mieszkaniowych spółki wynosi 329,8 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 2023 r. nie zostało sprzedane ani jedno mieszkanie. Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako znikome.

4. Zasady polityki czynszowej

W 2023 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy uległy zmianie. Nowe stawki wprowadzone zarządzeniem Burmistrza nr 0050.180.2022 z dnia 21 września 2022 roku, obowiązują od dnia 1 stycznia 2023r. Minimalna stawka wynosiła 3,74 zł/m² w lokalach o niskim standardzie, a stawka maksymalna wynosi 8,30 zł/m² w lokalach z pełnym wyposażeniem, o wysokim standardzie. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 1,87 zł/m².

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 2023 r. jeden lokator skorzystał z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie drzwi wejściowych.

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.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy

W 2023 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 2023 r. sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w odniesieniu do roku poprzedniego nie uległ zmianom i nie przewiduje się zmian na 2024 r.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2023 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.

Przychody w odniesieniu procentowym przedstawiają się następująco:

Typ lokalu	2023	2022
lokale mieszkalne	58,24 %	53,13%
lokale użytkowe	41,76%	46,87%

Wzrost przychodów z czynszów lokali mieszkalnych spowodowany jest podniesieniem stawki czynszowej, natomiast spadek przychodów za lokale użytkowe spowodowany jest brakiem zainteresowania wynajmem ze strony potencjalnych najemców.

Przychody roczne z tytułu pobieranych czynszów wyniosły łącznie 2 076 394,02 zł.

7. Wysokość wydatków w roku 2023 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
2023	584	329	121	46

Razem koszty i wydatki: **1 080 tys. zł**

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

Wielkość zasoby mieszkaniowego w 2023 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 2023 r. dokonano zamiany lokali przez 1 lokatora. 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.

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 31.12.2023 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 49 rodziny, w tym na najem socjalny lokalu 33 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zwiększyła się o 25 %.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Reczka