

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

**Informacja z realizacji Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za
2018 rok.**

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego, Komisji Budżetu
Polityki Finansowej i Administracji i Rady Miejskiej Skoczowa
na 2019 r.)

Skoczów, czerwiec 2019 r.

Informacja z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2018 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 2018 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2018 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	24	5862,02
3	Ilość lokali mieszkalnych	204	8448,62
4	Ilość lokali socjalnych	74	1977,02
5	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	136	5862,02

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **414** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **16287,6608 m²**

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu. W 2018 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 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 2018 r. w przedstawionym poniżej wykazie ujęte zostały zadania, których wartość była równa lub przekroczyła 1 tys. zł.

I. Remonty z planu remontów:

1. Rynek 17 -odnowienie klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych wraz z osuszeniem ścian parteru, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji wartość robót 156 tys. zł,
2. Rynek 19- odnowienie klatki schodowej wraz z osuszeniem ścian parteru wartość robót 6,3 tys. zł,
3. Remont budynków według potrzeb wynikających z przeglądów - remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych.
 - a. Rynek 15 -Wymiana kotła gazowego w lokalu użytkowym – Tapicerstwo wartość robót 6,9 tys. zł,
 - b. Bielska 18 -remont instalacji wodno – kanalizacyjnej zasilającej 3 mieszkania wartość robót 2,9 tys. zł,
 - c. Bielska 12 -wymiana kotła gazowego w lokalu mieszkalnym wartość robót 6,1 tys. zł
 - d. Rynek 18 - montaż wkładu kominowego do pieca c.o w lokalu mieszkalnym wartość robót 1,9 tys. zł,
4. Bud. wspólnot mieszkaniowych -remonty według podjętych uchwał wartość robót 156 tys. zł.

II. Zadania wynikające z przeglądów budowlanych i potrzeb bieżących

1. Bielska 1 - naprawa konstrukcji i pokrycia dachu daszku nad schodami wejściowymi wartość robót 4,9 tys. zł,
2. Bielska 18 - konserwacja pokrycia dachowego z blachy wartość robót 23,2 tys. zł,
3. Bielska 20 - konserwacja pokrycia dachowego z blachy – po szczegółowej wizji dachu stwierdzono, że malowanie istniejącego pokrycia dachu nie jest zasadne, gdyż jego stan jest zły. Podjęto decyzję o wymianie pokrycia w roku 2019,
4. Górecka 5,7 - wymiana drzwi wejściowych wartość robót 3,6 tys. zł,
5. Ustrońska 3 - renowacja drzwi wejściowych frontowych i tylnych -wartość robót 5,8 tys. zł,
6. Zawisłe 25 - wymiana łąw kominiarskich - wykonano wymianę uszkodzonych łąw kominiarskich oraz impregnację pozostałych łąw, ponadto wykonano usunięcie awarii instalacji wody, montaż nasady kominowej wentylacyjnej oraz remont i konserwację urządzeń na placu zabaw wartość robót 2,6 tys. zł.

III. Prace remontowe wykonane z funduszu rezerwowego

1. Powstańców Śl. 2 - przygotowanie mieszkania wolnego do ponownego zasiedlenia wartość robót 4,4 tys. zł,
2. Bielska 12 - przygotowanie mieszkania wolnego do ponownego zasiedlenia wartość robót 3,2 tys. zł,
3. Zamkowa 2 A - przygotowanie mieszkania wolnego do ponownego zasiedlenia wartość robót 8,2 tys. zł,
4. Ustrońska 3 - wymiana okien w jednym lokalu mieszkalnym wartość robót 2,6 tys. zł
5. Rynek 10 - remont elewacji - zakończenie robót rozpoczętych w roku 2017 - wartość robót 24,5 tys. zł,
6. Stalmacha 37 - remont ubikacji, malowanie korytarza, montaż osłon przewodów wentylacyjnych na dachu wartość robót 3,2 tys. zł,

INWESTYCJE

1. Bielska 18, 20 - zmiana sposobu ogrzewania – kontynuacja inwestycji (kolejne 3 mieszkania) wartość robót 51,7 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 2018 r.

Z przedstawionego zestawienia wynika, w rezultacie wykonanych prac remontowych nastąpiła poprawa stanu bezpieczeństwa w lokalach w wyniku wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w instalacjach wentylacyjnych oraz zmianie sposobu ogrzewania z zamianą paliwa stałego na gazowe. Tym samym został podniesiony standard tych lokali. Wymienione prace mają wpływ na ochronę środowiska /likwidacja niskiej emisji i ograniczenie zużycia ciepła/.

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 35% i 50% ceny lokalu. Warunki udzielania bonifikat reguluje Uchwała Nr XXIII/268/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18 października 2016 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokali mieszkalnych.

W 2018 r. zostało sprzedanych 5 lokali przy: ul. Osiedłowa 10; 14; 24, Powstańców Śl. 2, Mickiewicza 39 o łącznej powierzchni użytkowej 247,57 m². Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako umiarkowane. W odniesieniu do roku ubiegłego sprzedano o 2 lokale więcej.

4. Zasady polityki czynszowej.

W 2018 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie w i zostały utrzymane na poziomie stawek obowiązujących w 2017 r. Minimalna stawka w wynosiła 2,15 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 1,08 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 2018 r. czterech lokatorów skorzystało z tej możliwości. Prace w 3 przypadkach polegały na zainstalowaniu centralnego ogrzewania a w jednym na wymianie stolarki drzwiowej

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 2018 r. nie wpłynął żaden wniosek o obniżkę czynszu.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy.

W 2018 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 2018r. Gmina Skoczów była właścicielem 136 lokali w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2018 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 – 52,53 %
- czynszów za lokale użytkowe - 47,47 %

Wpływy za 2018 r. wyniosły:

Rok	Przychody roczne w tys. zł
2018	1735

Wysokość wydatków w roku 2018 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
2018	424	481	99	135

Razem koszty i wydatki: 1139 tys. zł

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

Wielkość zasoby mieszkaniowego w 2018 r. uległa nieznacznej zmianie w związku ze sprzedażą 5 lokali 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 2018r. nastąpiły zamiany lokali przez 7 lokatorów. Zamiana lokali uwarunkowana jest dysponowaniem pulą wolnych lokali, które można przeznaczyć na zamianę. W 2018 r. nie doszło do zamiany lokali pomiędzy lokatorami, która byłaby efektem dwustronnego porozumienia.

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 31.12.2018 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 47 rodzin, w tym na lokale socjalne 28 rodzin.

PREZES ZARZĄDU
Mosur
Katarzyna Mosur

Dyrektor
dz. Nieruchomości
A. Szewczyk
Andrzej Szewczyk