

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

**Informacja z realizacji Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za
2019 rok.**

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa
na 2020 r.)

Skoczów, maj 2020 r.

Informacja z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2019 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 nie pogorszonym, poprawę stanu technicznego oraz podwyższenie standardu lokali i budynków. Niniejszy dokument zawiera informacje z realizacji programu za 2019 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2019 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	5670,68
3	Ilość lokali mieszkalnych	204	8448,62
4	Ilość lokali socjalnych	74	1977,02
5	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	131	5670,68

Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **409** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **16096,32 m²**

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu. W 2019 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 nie pogorszonym. 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.

W wieloletnim programie na 2019 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. Mały Rynek 1- Wymiana okien w lokalach mieszkalnych oraz w pomieszczeniach MZO – wartość robót 40 tys. zł
2. Zawisłe 25- Wymiana okien oraz wymianę 2 szt. okien dachowych - wartość robót 28,2 tys. zł
3. Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów - remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
 - a) Górecka 5, 7 - Wymiana wyczystek kominowych, usunięcie awarii kominowej – zadymienie mieszkania – wartość robót 1,7 tys. zł
 - b) Bielska 13 -Docieplenie przewodu wentylacyjnego, montaż nasad wentylacyjnych – wartość robót 1,1 tys. zł
4. Bud. wspólnot mieszkaniowych -remonty według podjętych uchwał wartość robót 138 tys. zł

II. Zadania wynikające z przeglądów budowlanych i potrzeb bieżących

1. Bielska 13 - Konserwacja pokrycia dachu oficyny - wartość robót 5,1 tys. zł
2. Ustrońska 3 - Konserwacja pokrycia dachowego z blachy - wartość robót 19,9 tys. zł

III. Roboty nie ujęte w planie wykonane z rezerwy

1. Zawisłe 25 Wymiana instalacji wodnej z piwnicy do 6 mieszkań , montaż zabezpieczeń na dachu przeciw gołębiom – wartość robót 4,8 tys. zł
2. Górny Bór 8B Wymiana okien w mieszkaniu przed ponownym zasiedleniem wartość robót 2,5 tys. zł
3. Harbutowice Modrzewiowa 11 - Remont łazienki z montażem kabiny prysznicowej w mieszkaniu przed ponownym zasiedleniem, montaż drzwi zewnętrznych do mieszkania wartość robót 2,7 tys. zł
4. Bielska 13 Przygotowanie mieszkania wolnego do ponownego zasiedlenia – wartość robót 11,0 tys. zł
5. Bielska 1 - Remont balkonu, montaż zabezpieczeń na dachu przeciw gołębiom, wymiana oszklenia witryny w lokalu użytkowym wartość robót 2,9 tys. zł
6. Bielska 6 - Zabezpieczenie elewacji w podwórzu, naprawa instalacji elektrycznej sklep – wartość robót 1,3 tys. zł
7. Bielska 14- Naprawa pęknięć ścian klatki schodowej, naprawa drzwi wejściowych od podwórza, naprawa instalacji gazowej kotłownia mieszkaniowa – wartość robót 2,0 tys. zł
8. Bielska 18- Uzupełnienie wyposażenia łazienki w mieszkaniu przed zasiedleniem, naprawa zapadniętej nawierzchni na wjeździe do podwórza, wymiana rynny dachowej od strony podwórza wartość robót 1,3 tys. zł
9. Bielska 41A - wymiana grzejnika, bojlera oraz skrzydła drzwiowego w jednym z mieszkań, naprawa pokrycia dachowego - wartość robót 1,8 tys. zł
10. Cieszyńska 9 - Naprawa pokrycia dachowego nad lokalem użytkowym w podwórzu - wartość robót 4,0 tys. zł
11. Ustrońska 3 - Wymiana pompy c.o. oraz płytki elektronicznej sterownika pieca c.o., wymiana rynny, śniegołapów i ław kominiarskich, wymiana okna w jednym z mieszkań- wartość robót 8,9 tys. zł
12. Ustrońska 10 – hotel - Przebudowa instalacji c.w.u z wymianą zbiornika – wartość robót 7,0 tys. zł

13. Kościelna 11- Wymiana termostatu węzła grzewczego, wymiana płyty czołowej spłuczki, naprawa pęknięć ścian – lokal mieszkalny przed zasiedleniem, usunięcie awarii instalacji c.o i cw, naprawa pokrycia dachowego – wartość robót 4,6 tys. zł
14. Wiślica Powiatowa 85- Naprawa pieca c.o- wartość robót 2,0 tys. zł
15. Wiślica Powiatowa 142 -Wymiana drzwi wejściowych do budynku, naprawa schodów wejściowych do sklepu, remont balkonu – wartość robót 3,7 tys. zł
16. Rynek 18 - Naprawa schodów wejściowych do lokali użytkowych, malowanie podbitki dachowej – wartość robót 1,3 tys. zł
17. Sportowa 1- Naprawa schodów wejściowych – wartość robót 1,2 tys. zł
18. Stalmacha 2- Bieżące naprawy pokrycia dachowego oraz naprawa schodów wejściowych do lokalu użytkowego – wartość 1,3 tys. zł
19. Stalmacha 37- Wymiana instalacji wodociągowej, naprawa instalacji gazowej, drobne naprawy pokrycia dachowego- wartość robót 6,9 tys. zł
20. Mickiewicza 13- Uzupełnienie płytek w kuchni, naprawa instalacji gazowej – lokal mieszkalny przed zasiedleniem, naprawa ściany, wymiana drzwi w piwnicy- wartość robót 1,4 tys. zł
21. Cieszyńska 42- Wymiana drzwi wejściowych do budynku – wartość robót 1,2 tys. zł
22. Kiczyce Ochabska 29 - Wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, wymiana wyczystek - wartość robót 1,1 tys. zł

INWESTYCJE

1. Bielska 18, 20 - Zakończenie inwestycji, zrealizowano zmianę sposobu ogrzewania na ogrzewanie gazowe w ostatnich 3 lokalach – wartość robót 62 tys. zł
2. Bielska 13 - Zmiana sposobu ogrzewania w mieszkaniu wolnym przed ponownym zasiedleniem – wartość 18,1 tys. zł
3. Ciężarowa 15 - Docieplenie elewacji budynku - wykonanie audytu, studium wykonalności analiz techniczno- finansowych oraz wniosku o dofinansowanie – wartość prac 7,1 tys. zł
4. Ks. Mocko 3- Zmiana sposobu ogrzewania w jednym lokalu mieszkalnym, rozbiórka pieca kaflowego, montaż paneli elektrycznych podczerwień- wartość robót 2,8 tys. zł
5. Mały Rynek 1- Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalu użytkowym - roboty wykonane przez najemcę, odliczenie od czynszu – wartość robót 5,3 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 2019 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 udziałnych 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 2019 r. zostało sprzedanych 5 lokali przy: ul. Osiedlowa 10; 14; Górny Bór 8b, Ks. J.E. Mocko 1;12 o łącznej powierzchni użytkowej 191,34 m². Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako umiarkowane. W odniesieniu do roku ubiegłego sprzedaż lokali utrzymała się na tym samym poziomie.

4. Zasady polityki czynszowej.

W 2019 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy uległy zmianie. Podwyżki stawek czynszu obowiązują od lipca 2019 r. Minimalna stawka w 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 czynsz najmu lokalu socjalnego wynosi 1,30 zł/m². Poprzednia podwyżka czynszu była w 2017 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 2019 r. dwóch lokatorów skorzystało z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie stolarki okiennej i wymianie drzwiowej oraz instalacji elektrycznej i przebudowie instalacji wodno-kanalizacyjnej.

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 2019 r. nie wpłynął żaden wniosek o obniżkę czynszu.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy.

W 2019 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 2019 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 2019 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.

- czynsze za lokale mieszkalne – 54,40 %
- czynsze za lokale użytkowe - 45,60 %

Wpływy za 2019 r. wyniosły:

Rok	Przychody roczne w tys. zł
2019	1770

Wysokość wydatków w roku 2019 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
2019	464	356	99	88

Razem koszty i wydatki: 1007 tys. zł

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego w 2019 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 mieszkańców dokonywana jest zamiana lokali. W 2019 r. nastąpiły zamiany lokali przez 5 lokatorów. Zamiana lokali uwarunkowana jest dysponowaniem pulą wolnych lokali, które można przeznaczyć na zamianę. W 2019 r. nie doszło do zamiany lokali pomiędzy lokatorami, która byłaby efektem dwustronnego porozumienia. W związku z poprawą sytuacji finansowej najemców zostały zmienione umowy z najmu socjalnego lokalu na umowy najmu mieszkalnego lokali. Dotyczyło to dwóch lokatorów.

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 31.12.2019 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 39 rodzin, w tym na najem socjalny lokalu 24 rodziny. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zmniejszyła się o 17%.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur