



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

ul. Krzywa 4
43-430 Skoczów
tel. (33) 479-92-00
www.spk.net.pl
e-mail: sekretariat@spk.net.pl

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów za 2021 rok.

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa na 2022 r.)

Skoczów, marzec 2022 r.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów za 2021 r.

Wieloletni plan 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 2021 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2021 r.

I. 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 roku sprawozdawczym 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.

II. 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 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 punktach 1 i 2 wyszczególnione zostały prace, które były ujęte w przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa Nr XXX/335/2017 Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na 2017-2021.

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

- 1) Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów:
 - a) Zamkowa 2A- wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 9,3 tys. zł,
 - b) Rynek 15 – wykonanie instalacji ogrzewczej w dwóch mieszkaniach z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 9,4 tys. zł,
 - c) Zawisłe 25 – wykonanie zasilania elektrycznego dla pieca akumulacyjnego wraz z montażem pieca zdemontowanego w innym lokalu – wartość robót 1,0 tys. zł,
 - d) Ustrońska 3 - wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 5,0 tys. zł,
- 2) Budynki wspólnot mieszkaniowych – remonty według podjętych uchwał wartość robót 134,2 tys. zł.
- 3) Bielska 14 – odnowienie klatki schodowej – wartość robót 10,0 tys. zł.

2. Zadania wynikające z potrzeb bieżących

- 1) Stalmacha 2 – wymiana rurociągów instalacji c.o. oraz c.w., modernizacja instalacji w jednym z mieszkań – wartość robót 7,4 tys. zł.
- 2) Rynek 15 – awaryjna naprawa gzymsu górnego – wartość robót 1,3 tys. zł.
- 3) Bielska 41 – naprawa instalacji antenowej – wartość robót 1,3 tys. zł.
- 4) Cieszyńska 9 – naprawa konstrukcji dachu oraz wymiana pokrycia dachu szopek lokatorskich – wartość robót 11,3 tys. zł.
- 5) Zawisłe 25 – konserwacja czapek kominowych, poprawa mocowania rur dymowych, wyrównanie dojścia do budynku – wartość robót 1,7 tys. zł.
- 6) Mały Rynek 1 – izolacja ściany zewnętrznej, uszczelnienie korytka odwadniającego, docieplenie balkonu od spodu – wartość robót 3,9 tys. zł.
- 7) Ustrońska 7 – wymiana rynny dachowej na jednym z budynków magazynowych – wartość robót 1,0 tys. zł.
- 8) Kiczyce Gminna 5 – wymiana rynny na balkonie nad wejściem do budynku – wartość robót 1,8 tys. zł.
- 9) Krzywa 4 – wymiana pompy centralnego ogrzewania – wartość 3,9 tys. zł.

W punkcie 3 wyszczególnione zostały prace remontowe (adaptacyjne), które ze względu na swój doraźny charakter nie mogły być uprzednio zapisane w opracowywanym programie, a podyktowane były koniecznością dokonania napraw urządzeń w lokalach lub przygotowaniem lokali do ponownego zasiedlenia po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora.

3. Roboty nie ujęte w planie wykonane z rezerwy

- 1) Bielska 41 – uszczelnienie i naprawa pokrycia dachowego, wymiana śrub mocujących pokrycie – wartość robót 3,2 tys. zł.
- 2) Ciężarowa 15 – wymiana grzejników w jednym z mieszkań – wartość robót 1,9 tys. zł.
- 3) Zawisłe 25 – dostawa i montaż wykładzin podłogowych w jednym z mieszkań – wartość robót 1,4 tys. zł.
- 4) Cieszyńska 9 – docieplenie części elewacji tylnej – wartość robót 4,6 tys. zł.
- 5) Bielska 7 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – wartość robót 19,9 tys. zł.

W przedstawionym powyżej wykazie ujęte zostały zadania, których wartość była równa lub przekroczyła 1 tys. zł.

Ponadto pracownicy spółki wykonali przygotowanie 10 mieszkań wolnych do ponownego zasiedlenia w budynkach: Bielska 41A, Górecka 5, Górecka 7, Kiczyce Gminna 5, Zawisłe 23, Powstańców Śl. 2, Bielska 7, remont pomieszczenia kotłowni po wymianie wężła cieplnego oraz wymianę drzwi wejściowych do budynku w Wiślicy przy ul. Stadionowej 11. Całkowita wartość wykonanych robót remontowych wynosi 295,00 tys. zł.

III. Sprzedaż lokali

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów przeznaczone do sprzedaży znajdują się w 23 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali następuje na wniosek najemcy lokalu. Warunkiem dokonania sprzedaży lokalu jest najem lokalu na czas nieoznaczony przez okres minimum 5 lat oraz niezaleganie przez lokatora z opłatami czynszowymi. Nabywcy lokali mogli ubiegać się o bonifikaty przy zakupie lokali. Wysokość udzielnych bonifikat wynosiła 50% ceny lokalu. Warunki udzielania bonifikat regulowała 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 2021 r. zostały sprzedane 3 lokale przy ulicy: Słonecznej 14, Osiedlowej 10, Łęgowej 11 o łącznej powierzchni użytkowej 120,83 m². Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako umiarkowane. W odniesieniu do roku ubiegłego sprzedano o 1 lokal więcej.

IV. Zasady polityki czynszowej

W 2021 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 wynosiła 7,41 zł/m² w lokalach z pełnym wyposażeniem, o wysokim standardzie. Stawka czynsz najmu lokalu socjalnego wynosiła 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 2021 r. trzech lokatorów skorzystało z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie stolarki okiennej oraz 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 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów. W 2021 r. nie wpłynął żaden wniosek o obniżkę czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowych gminy

W 2021 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. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w odniesieniu do roku poprzedniego nie uległ zmianom i nie przewiduje się zmian na 2022 r.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2021 r.

Finansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oparte jest na przychodach z czynszów za lokale mieszkalne (53,47%) i lokale użytkowe (46,53%). Pozostałe przychody (np. z odsetek za nieterminowe wpłaty czynszu) nie stanowią znaczącej pozycji wpływów w odniesieniu do przychodów za czynsze.

Wpływy za 2021 r. wyniosły: 1 838 tys. zł

Wysokość wydatków w roku 2021 z podziałem rodzajów kosztów

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
484	295	102	30

Razem koszty i wydatki wyniosły: 911 tys. zł

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego w 2021 r. praktycznie nie uległa istotnej zmianie. Sprzedane zostały jedynie 3 lokale 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 2021 r. dokonano zamiany lokali przez 4 lokatorów. Na liście osób oczekujących na zamianę lokalu w 2021 r. znajdowało się 49 rodzin. 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 2021 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 31.12.2021 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 34 rodziny, w tym na najem socjalny lokalu 20 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zwiększyła się o 25%.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur