



Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2024 rok.

(Zgodnie z planem pracy Komisji Rozwoju Infrastruktury
Komunalnej i Zagospodarowania Przestrzennego i Rady Miejskiej
Skoczowa na 2025 r.)

Skoczów, marzec 2025 r.

Sprawozdanie z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy za 2024 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 nie pogorszonym, poprawę stanu technicznego oraz podwyższenie standardu lokali i budynków. Niniejszy dokument zawiera informacje z realizacji programu za 2024 r. i podane w nim dane przedstawiają stan na 31 grudnia 2024 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **404** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **15 903,92 m²**.

Lp.		Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Liczba lokali mieszkalnych	199	8 276,19
2.	Liczba lokali socjalnych	79	2 159,54
3.	Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	124	5 389,79
4.	Liczba lokali socjalnych we wspólnotach mieszkaniowych	2	78,40

Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów znajdują się w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Lp.		Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Liczba budynków ze 100% własnością Gminy	42	10 435,73
2.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	23	5 468,19

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu. W 2024 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, 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 tabeli poniżej ujęte zostały zadania zrealizowane w budynkach, w których wartość wykonanych robót była równa lub przekroczyła 1.000,00 zł.

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

Adres	Opis prac	Wartość robót w tys. zł
Cieszyńska 42	wymiana okien na klatce schodowej, odnowienie klatki schodowej	6,0
Wiślica Stadionowa 11	wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku	4,7
Prace remontowe budynków według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej - zmiana sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych		
Bielska 14	wymiana kotła gazowego w jednym mieszkaniu	3,0
Kiczyce Gminna 5	wymiana pieców grzewczych na piece spełniające wymagania ekoprojektu w dwóch mieszkaniach	3,0
Zawiśle 25	wykonanie instalacji grzewczej w jednym z mieszkań z grzejników elektrycznych konwekcyjnych	2,3
Górecka 7	wykonanie instalacji grzewczej w jednym mieszkaniu z paneli elektrycznych na podczerwień	5,1
Górecka 5	wykonanie instalacji grzewczej w jednym mieszkaniu z paneli elektrycznych na podczerwień	5,1
Ks. Mocka 5	wykonanie instalacji grzewczej w dwóch mieszkaniach z paneli elektrycznych na podczerwień lub konwekcyjnych	6,1
Cieszyńska 11	wykonanie instalacji grzewczej w jednym z mieszkań z paneli elektrycznych na podczerwień	10,9

Prace remontowe budynków według potrzeb bieżących oraz wynikających z przeglądów		
Bielska 1	naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa nawierzchni podwórza, naprawa drzwi wejściowych	4,0
Kiczycka 1	awaryjna naprawa dachu - pokrycie gontem bitumicznym	16,3
Rynek 19	naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, montaż wkładu kominowego dla kotła kondensacyjnego	3,1
Rynek 15	naprawa i uszczelnienie dachu, naprawa i konserwacja czapek i ścian kominów, czyszczenie rynien	3,2
Rynek 9	docieplenie od spodu mieszkania, naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, przeróbka instalacji wodnej	5,9
Mały Rynek 1	naprawa i uszczelnienie pokrycia oraz okien dachowych, naprawa schodów zewnętrznych	6,1
Wiślica Powiatowa 85	naprawa ściany i sufitu w łazience mieszkania	1,1
Kościelna 11	naprawa dachu - wykonanie nowego pokrycia dachowego , naprawa, konserwacja i usunięcie nieszczelności rozdzielaczy c.o.	64,9
Ustrońska 3	naprawa i uszczelnienie pokrycia oraz okna dachowego	5,2
Ustrońska 2	naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa rynien, naprawa schodów zewnętrznych	4,0
Ciężarowa 15	naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego	1,7
Bielska 20	wymiana okien dachowych, wymiana wyłącznika różnicowego	7,0
Bielska 18	docieplenie elewacji przybudówki mieszkalnej	9,8
Bielska 41	naprawa i uszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa schodów zewnętrznych, naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej w skrzynce głównej	6,8
Wiślica Powiatowa 142	przebudowa instalacji elektrycznej z wykonaniem tablicy głównej na zewnątrz budynku, naprawa tynków elewacji, wymiana uszkodzonych uchwytów instalacji odgromowej, naprawa i konserwacja czapek kominowych	14,3
Wiślica Stadionowa	montaż śniegołapu od strony sąsiedniej działki, naprawa rynny	1,6
Kiczyce Ochabska	wykonanie ubikacji dla mieszkań w budynku	4,0
Górny Bór 8B	wymiana instalacji elektrycznej w jednym z mieszkań	3,7
Zawiśle 25	wymiana 2 okien dachowych, czyszczenie i naprawa rynien	5,5

Zawiśle 23	naprawa okien, naprawa podłogi w jednym z mieszkań, wymiana okna dachowego	3,6
Górecka 5	naprawa drzwi wejściowych, wymiana uszkodzonych uchwytnów instalacji odgromowej, naprawa i konserwacja czapek kominowych	2,7
Górecka 5	naprawa drzwi wejściowych, wymiana uszkodzonych uchwytnów instalacji odgromowej, naprawa i konserwacja czapek kominowych	2,2
Stalmacha 37	wymiana wyłączników różnicowo – prądowych	1,0
Stalmacha 2	naprawa szpalet okien dachowych , wymiana ocieplenia i okładzin sufitów z płyt gipsowych - mieszkanie poddasze	3,3
Budynki wspólnot mieszkaniowych	remonty według podjętych uchwał	145,5

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 12 mieszkań wolnych do ponownego zasiedlenia w budynkach Bielska 41A, Górecka 5, Górecka 7, Zawiśle 23, Zawiśle 25, Rynek 15, Dolny Bór 1A, Ks. Mocko 5, Osiedlowa 10 oraz rozbiórki pieców kaflowych w 3 mieszkaniach. Prowadzone prace remontowe (adaptacyjne), ze względu na swój doraźny charakter nie mogły być uprzednio zapisane w opracowywanym programie. Podyktowane były koniecznością dokonania napraw urządzeń lub koniecznością przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora.

Całkowita wartość wykonanych robót remontowych w zasobach mieszkaniowych spółki wynosi 243,4 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 2024 r. nie zostało sprzedane ani jedno mieszkanie. Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako znikome.

4. Zasady polityki czynszowej

W 2024 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie. 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 2024 r. dwóch lokatorów skorzystało z tej możliwości. Prace remontowe polegały na wymianie kotła c.o. i wymianie instalacji wodno – kanalizacyjnej.

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 2024 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 2024 r. sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w odniesieniu do roku poprzedniego nie uległ zmianom.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2024 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	2024
lokale mieszkalne	58,24 %	58,67%
lokale użytkowe	41,76%	41,33%

Przychody roczne z tytułu pobieranych czynszów wyniosły łącznie 2 132 238,81 zł.

7. Wysokość wydatków w roku 2024 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
2024	606	437	135	59

Razem koszty i wydatki: **1 237 tys. zł**

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego w 2024 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 2024 r. dokonano zamiany 2 lokali przez 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 roku sprawozdawczym przepisano dwie takie 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 3 miesięcy od daty złożenia wniosku. Na dzień 31.12.2024 r. na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów było 52 rodziny, w tym na najem socjalny lokalu 34 rodzin. W odniesieniu do roku ubiegłego ilość rodzin oczekujących na najem lokalu gminnego zwiększyła się o 6 %. W roku sprawozdawczym podpisano 11 nowych umów na najem z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów, w tym 8 na najem socjalny.

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Reczka