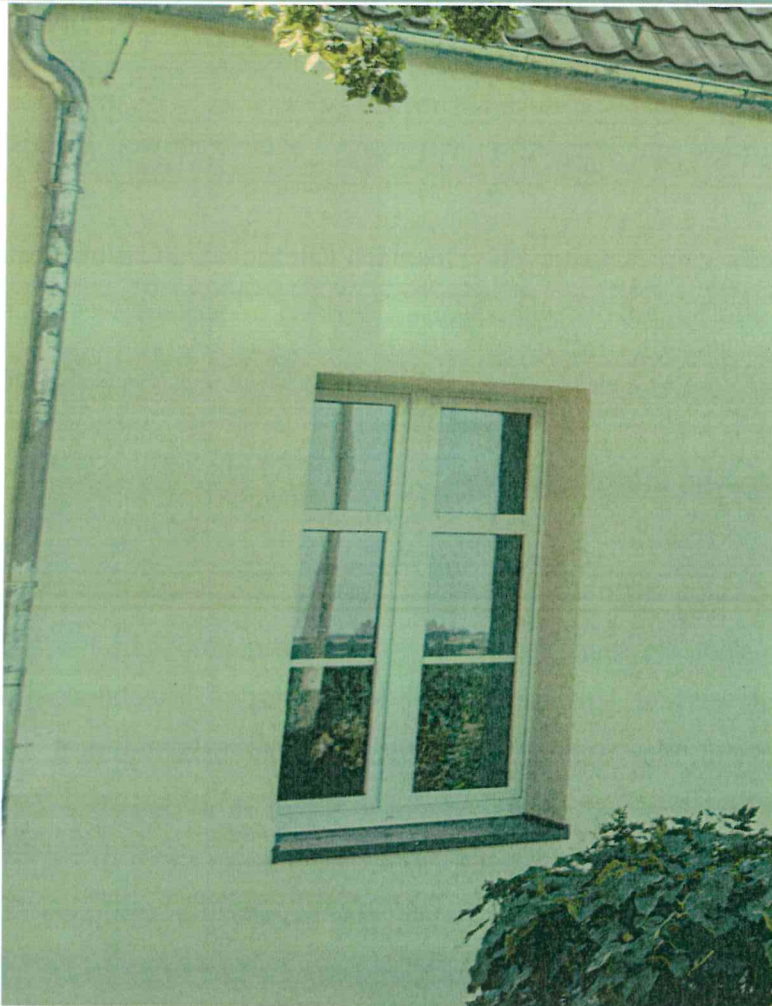




2021-2022

Informacja o zasobie mieszkaniowym Gminy Sępólno Krajeńskie



Sporządziła:

Michalina Staškowiak

2022-11-04

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w Gminie Sępólno Krajeńskie regulowane jest ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022.172) oraz uchwałą Nr XVIII/383/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018-2023. Przepisy te określają zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym w zakresie ustalania stawek czynszu najmu, warunków obniżenia wysokości czynszu, planów remontów i modernizacji budynków i lokali, zasad kosztu remontów wykonanych przez najemcę, planowaniem sprzedaży lokali mieszkalnych, zasad wynajmowania lokali komunalnych i socjalnych, ustalenia kryteriów itd.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

I. Dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego.

Na dzień 30 października 2022r. Gmina Sępólno Krajeńskie posiada 288 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, z czego 14 lokali pozostaje we władaniu gminy (2 lokale przy ul. Tadeusza Kościuszki 11, 3 lokale przy ul. Kościuszki 17, 3 lokale przy ul. Niechorskiej 6b, 1 lokal przy ul. Szkolnej 1, 1 lokal przy ul. Plac Wolności 21, 2 lokale w Radońsku pod nr 8, 1 lokal w Świdwiu pod nr 10, 1 lokal w Wiśniewie pod nr 45), pozostałe lokale są w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim.

W zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 35 lokali socjalnych i trzy mieszkania chronione.

Powierzchnia lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej - 12 739,83 m².

Powierzchnia lokali zarządzanych przez Gminę Sępólno Krajeńskie - 736,06m².

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i socjalnych wynosi 13 475,89 m².

II. Ilość złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, socjalnego

W Urzędzie Miejskim w latach 2021-2022 złożonych zostało 8 wniosków o lokale komunalne i 3 wniosków o lokale socjalne a także 5 wniosków o zamianę mieszkania.

Wnioski zostały zaopiniowane pozytywnie i osoby te zostały wpisane na listę osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego. W 2022 roku została przeprowadzona weryfikacja wszystkich wniosków mieszkaniowych w szczególności wysokości dochodów wnioskodawców wynikiem której zostały na liście 24 wnioski o przydział lokalu komunalnego, oraz 9 wniosków o przydział najmu socjalnego lokalu.

Ilość złożonych wniosków o przydział lokalu.

ilość złożonych wniosków	2018	2019	2020	2021-2022	razem
ilość złożonych wniosków na lokal mieszkalny	24	6	4	8	42
ilość złożonych wniosków na lokal socjalny	13	5	6	3	27

Liczba przyznanych lokali mieszkalnych i socjalnych w okresie od 01.11.2021 do 30.10.2022

- lokale mieszkalne 8 przydziałów

- lokale socjalne 4 przydziały

III. Dochody z tytułu najmu, wydatki związane z utrzymaniem zasobu oraz stan zadłużenia.

Wysokość czynszu od 1 października 2022r. wynosi 7,70zł/m² za lokal mieszkalny oraz 3,85 zł/m² za socjalny najem lokalu. Stawka czynszu została ustalona Zarządzeniem nr OR.0050.1.83.2022 Burmistrza Sępólno Krajeńskiego z dnia 24 sierpnia 2022r. Z uwagi na standard lokalu czynsz ulega obniżeniu od 5% do 20% np. w lokalach na poddaszu, w suterenie, powyżej trzeciej kondygnacji, bez CO, łazienki itp.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 marca 2022r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje wskaźnik, który wynosi: 4 810,60 zł. Iloczyn tego wskaźnika i powierzchni użytkowej lokalu stanowi wartość odtworzeniową lokalu mieszkalnego. Wartość ta jest punktem odniesienia przy ustalaniu wysokości czynszu w lokalach mieszkalnych i jego podwyżek. Oznacza to, że zgodnie z ustawą i granicą 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Gminie Sępólno Krajeńskie mogłaby wynosić 14,43zł/m².

W tabeli poniżej znajdują się szczegółowe kwoty w zł. wydatkowane na przedstawione koszty.

Nazwa	X-XII 2021	I-IX 2022
Naliczenie czynszu na podstawie obecnie obowiązującej stawki i stanu rzeczywistego zasobu	230 617,05	717 569,91
Rzeczywiste wpłaty od Zarządcy	221 661,10	696 667,19
Koszty eksploatacyjne wpłacane do wspólnot mieszkaniowych (np. energia elektryczna, koszenie, odśnieżanie, deratyzacja, ubezpieczenia, utrzymanie części wspólnych budynków)	39 912,80	122 392,92
Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych w których Gmina jest członkiem (np. remonty klatek schodowych, piwnic, elewacji, wymiana dachu i innych części wspólnych)	29 610,95	84 128,49
Koszty utrzymania budynków będących w 100% własnością Gminy		
Konserwacja zieleni/ utrzymanie chodników	660,00	660,00
Podatek od nieruchomości	6 708,93	22 789,53
Deratyzacja	550,00	600,00
Ubezpieczenie budynków	-	11 960,92
Usługi Kominarskie	1 910,00	6 191,18
Energia elektryczna	1 796,34	3 660,87
Remonty		
Remonty, likwidacja zagrożeń	2 132,06	38 062,42
Wymiana drzwi (ulga w czynszu dla Najemcy za wymianę na swój koszt)	865,80	967,80
Wymiana okien (ulga w czynszu dla Najemcy za wymianę na swój koszt)	2 550,86	2 333,00
Inne remonty bezpośrednio w lokalach (ulga w czynszu dla Najemcy za wymianę na swój koszt)	220,00	1 099,19
Koszty zastępstwa procesowego (występowanie w imieniu Gminy przed sądem o zwrot zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych)	-	1 895,20
Umorzenia - refaktura media	-	9 696,17
Przeglądy roczne	-	8 425,50
RAZEM	86 917,74	314 863,29
Lokale użytkowe	5 899,05	23 299,59
Vat	1 356,78	5 358,91
Razem	94 173,57	343 521,79

Naliczenie czynszu powstaje poprzez pomnożenie metrażu lokali przez aktualnie obowiązującą stawkę,

Wpłaty- rzeczywiste wpłaty wniesione przez lokatorów,

Wspólnoty mieszkaniowe- koszty eksploatacyjne, związane z budynkiem wspólnoty mieszkaniowej w którym znajduje się mieszkanie gminne są to: przeglądy budynku (budowlane, kominarskie, elektryczne) ubezpieczenie budynku, dbanie o teren zewnętrzny budynku, opłaty za energię elektryczną i ciepłą w budynku,

Fundusz remontowy- wnoszony jest do wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Sępólno Krajeńskie jest członkiem, pokrywa on wydatki na części wspólne z innymi współwłaścicielami.

Do części wspólnych zalicza się: korytarze, klatki schodowe, windy, elewację zewnętrzną budynku, dach budynku, drzwi wejściowe do budynku, okna na korytarzach.

Fundusz remontowy nie może być przeznaczany na remont konkretnych lokali, lecz tylko i wyłącznie części wspólnych budynku.

Konserwacja zieleni/ utrzymanie chodników- jeżeli na terenie wspólnoty znajduje się pas zieleni członkowie wspólnoty są zobowiązani do pokrywania kosztów z tym związanych. Tak samo, gdy niezbędne jest odśnieżanie chodników oraz dokonywanie napraw,

Remonty, likwidacja zagrożeń- remonty wykonywane w przypadku, gdy stan instalacji znajdujących się w lokalu zagraża życiu albo zdrowiu,

Podatek od nieruchomości- podatek, który właściciel jest zobowiązany wpłacać do właściwego organu podatkowego,

Deratyzacja i odśnieżanie- wykładanie substancji mających na celu likwidację gryzoni (myszy i szczurów) oraz odśnieżanie przed budynkami w 100% należącymi do Gminy,

Ubezpieczenie budynków, usługi kominiarskie oraz energia elektryczna- na korytarzach i piwnicach w budynkach w 100% należących do gminy,

Wymiana drzwi i okien- w lokalach będących we wspólnotach mieszkaniowych,

Remonty wykonywane w lokalach będących we wspólnotach a także w budynkach będących w 100% własnością gminy,

Koszty zastępstwa procesowego- zarządca jest upoważniony do występowania w imieniu właściciela przed sądem celem egzekwowania zaległości czynszowych,

Umorzenia refaktura media- faktura obciążająca właściciela w przypadku, gdy komornik umorzy egzekucję z uwagi na niewypłacalność dłużnika.

Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. zarządza w imieniu Gminy Sępólno Krajeńskie zasobem mieszkaniowym odpowiedzialny jest za naliczanie czynszów, ich pobieranie, windykację oraz sprawy sądowe. Przekazuje należności do wspólnot mieszkaniowych (fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne), zleca wszelkie niezbędne przeglądy oraz podejmuje czynności związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Wszelkie remonty inwestycyjne lub poprawiające stan budynku uzgadniane są z Gminą Sępólno Krajeńskie.

Zarządca nieruchomości (ZGK Sp. z o.o.) w 2021r. otrzymywał miesięczne wynagrodzenie w wysokości:

- 0,76 zł/netto/za m² powierzchni lokali zarządzanych w budynkach będących 100% własnością Gminy oraz w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym,

- 0,66 zł/netto/za m² powierzchni lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Od 1 marca 2022r. została zawarta kolejna umowa z Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o zarządzanie i administrację nieruchomościami z następującymi stawkami:

- 0,84 zł/netto/za m² powierzchni lokali zarządzanych w budynkach będących 100% własnością Gminy oraz w budynkach o niuregulowanym stanie prawnym,

- 0,69 zł/netto/za m² powierzchni lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Plan finansowy na 2022r. w zł.

1	Zakup materiałów i wyposażenia (zakup np. farb, gładzi itp. do wykonania drobnych remontów w mieszkaniach)	6 500,00
2	Zakup energii (zakup energii elektrycznej do części wspólnych korytarze i piwnice w Radońsk 8 oraz Zalesie 37, oraz zakup oleju opałowego w Radońsk 8)	31 000,00
3	Zakup usług remontowych (zlecone firmom zewnętrznym remonty w mieszkaniach) np. przestawianie pieców, awarie instalacji, remonty ścian, podłóg po przeprowadzonych remontach instalacji, wymiana sanitariatów itp.	64 000,00
4	Zakup usług pozostałych (wpłaty do ZGK jako zarządcy z tytułu przeglądów budowlanych, kominiarskich mieszkań/budynków, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, deratyzacji i innych opłat wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych np. fundusz remontowy i jest to kwota 309 176,85zł) Pozostała kwota jest wydatkowana na remonty lokali mieszkalnych oraz użytkowych m.in. docieplenia budynków, wymiana instalacji, zakup drzwi, okien, założenie ekologicznych źródeł ogrzewania.	482 260,00
5.	Wynagrodzenie ZGK sp. z.o.o za zarządzanie lokalami	140 000,00
6.	Różne opłaty i składki (ubezpieczenie lokali mieszkalnych będących w zarządzie Gminy, opłata za śmieci z lokali będących w zarządzie Gminy)	3 500,00
6	Podatek od towarów i usług	3 000,00
	Razem:	730 260,00

Zadłużenie lokatorów z tytułu czynszu.

Miesięczny wymiar z czynszu zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGK Sp. z o.o. wynosi ok 72 tysięcy zł. Zadłużenie w lokalach mieszkalnych za okres 3 miesiące i większe (stan na dzień 30 września 2022r.) wynosi 144 616,89 zł należności głównej plus 36 547,72 zł odsetek. Zadłużonych jest 36 lokali. Zakład Gospodarki Komunalnej prowadzi w imieniu Gminy Sępólno Krajeńskie w tym zakresie windykację. Wspólnie z właścicielem – Gminą Sępólno Krajeńskie podejmowane są czynności zmierzające do zmniejszenia stanu zadłużenia. Do tych czynników należą min.:

1. Bieżący nadzór nad płatnością czynszów, wysyłanie ponagieł upomnień oraz wezwań do zapłaty,
2. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sępólnie Krajeńskim – umożliwienie pobierania dodatku mieszkaniowego rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej,
3. Zamiana lokali lokatorom, którzy nie radzą sobie z utrzymaniem lokalu na mniejsze,
4. Podpisanie ugody na spłatę zobowiązań,
5. Oddawanie sprawy do sądu – o eksmisję i zapłatę.

Sprawy skierowane do sądu (w okresie 10.2021- 09.2022):

	o zapłatę	w toku	spłacono/ ugoda	komornik
2021	2	0	3	2
2022	3	3	16	0

W okresie od 01.11.2021-30.10.2022 nie dokonano eksmisji z gminnego zasobu mieszkaniowego.

IV. Cele Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023 kierunkiem działania zmierzające do poprawienia sytuacji mieszkaniowej w Gminie Sępólno Krajeńskie

Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie podjęto następujące czynności w celu zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych podejmowane są następujące działania związane z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne, oraz wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości po ewentualnym remoncie, na

lokale socjalne. Na dzień dzisiejszy budynek po starej świetlicy w Komierowie odpowiada powyższym wymogom i będą prowadzone prace w celu pozyskania środków na przebudowę.

Gmina odzyskuje rocznie ok 4-5 lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie tzw. „ruchu ludności” tj. poprzez (eksmisje, zgony, wyprowadzenia najemcy). Przeznacza te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych takich jak: zamiana mieszkań, realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego tymczasowego, dostarczanie lokali socjalnych dla osób spełniających kryteria do ich uzyskania, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody, dostarczanie lokali zamiennych.

W 2022r. Gmina Sępólno Krajeńskie przejęła 2 budynki od Centrum Kultury i Sztuki tj. Wałdowo 20 (4 lokale mieszkalne, CKiS, lokal użytkowy), którego zarządcą jest ZGK Sp. z o.o. oraz budynek od Zakładu Gospodarki Komunalnej przy ul. Niechorskiej 6b w Sępólnie Krajeńskim (3 lokale mieszkalne, 2 lokale użytkowe), którego zarządcą jest Gmina Sępólno Krajeńskie.

W okresie 10.2021r.- 11.2022r. sprzedane zostały 3 mieszkania:

- ul. Wojska Polskiego,
- ul. Plac Wolności,
- ul. Młyńska.

V. Wykonane remonty

W okresie od 1.11.2021 - 30.10.2022 r. wykonano następujące remonty w lokalach mieszkalnych:

- docieplenie budynku mieszkalnego przy ul. Osiedle Leśne 11 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 14 000,00 zł,
- docieplenie budynku mieszkalnego we Włóściborzu 43 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 25 000,00 zł,
- zakup i montaż kotła gazowego w lokalu mieszkalnym przy ul. Odrodzenia 25/22 w Sępólnie Krajeńskim z udziałem najemcy 50%, wartość 22.000,00 zł,
- usługa remontowa polegająca na wylewce betonu w lokalu mieszkalnym we Włóściborzu 22/3, wartość 5 535,00 zł,
- wymiana wkładu kominowego w budynku pod adresem Wałdowo 20 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 6 804,00 zł,
- wymiana okna i remont podłogi w lokalu mieszkalnym w Sikorzu 9A, wartość 1 379,20 zł,

- wymiana drzwi wejściowych w lokalu mieszkalnym przy ul. Os. Leśne 11/3 w Sępólnie Krajeńskim, wartość 611,10 zł,
- wymiana okien w lokalu mieszkalnym przy ul. Wojska Polskiego 18/9 w Sępólnie Krajeńskim, wartość 785,00 zł,
- wymiana rury przy piecu kaflowym w lokalu mieszkalnym przy ul. Hallera 26/6 w Sępólnie Krajeńskim, wartość 568,91 zł,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku w Wałdowie 137 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 3 675,00 zł,
- wymiana okna w lokalu mieszkalnym pod adresem ul. Jeziorna 39/1, wartość 500,00 zł,
- wymiana rur pieca we Włóściborzu 37/9, wartość 670,15 zł,
- rozbiórka pieca kaflowego i wstawienie pieca węglowego w lokalu mieszkalnym w Iłowie 4a, wartość 1 420,42 zł,
- remont sufitów w budynku mieszkalnym w Zalesiu 37, (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 3 483,96 zł,
- naprawa kominów w budynku mieszkalnym przy ul. Hallera 30, wartość 12 570,00 zł,
- naprawa kominów w budynku mieszkalnym przy ul. Hallera 28, wartość 3 024,00 zł,
- wymiana stolarki okiennej w budynku mieszkalnym przy ul. Hallera 17/3, wartość 1 833,00 zł,
- naprawa instalacji CO, wymiana grzejnika i zaworów w lokalu mieszkalnym przy ul. Jeziornej 39/1, wartość 1 830,20 zł,
- naprawa kanalizacji w budynku przy ul. Koronowskiej 3 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 500,00 zł,
- naprawa rury od bojlera w lokalu mieszkalnym w Wałdowie 93/1, wartość 600,10 zł,
- uszczelnienie komina, sprzątnięcie dachu w budynku przy ul. Jeziornej 39, wartość 950,00 zł,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz remont lokalu mieszkalnego przy ul. Hallera 9/4, wartość 7 476,00 zł,
- naprawa i konserwacja pieca CO w budynku mieszkalnym w Radońsku 8 (budynek w 100% stanowi własność Gminy), wartość 1 832,70 zł.

Remonty we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina Sępólno Krajeńskie partycypowała w kosztach na zasadzie wpłat na fundusz remontowy w wysokości odpowiadającej udziałowi Gminy Sępólno Krajeńskie w danej Wspólnocie. Gmina Sępólno Krajeńskie wpłaciła na rzecz wspólnot, których jest członkiem w okresie od X-XII 2021 do I - IX 2022 łącznie 48 979,60 zł.

1. Remont elewacji

- Plac Wolności 14,17

2. Prace murarskie- malowanie, murowanie, naprawa komina

- Włóścibórz 4

- Sienkiewicza 42

- Hallera 3

- Hallera 20

- Plac Wolności 11

3.Kanalizacja deszczowa

- Odrodzenia 17, 23, 25

- Ratuszowa 1

- Kościelna 1

4.Zakup drzwi zewnętrznych z montażem

- Hallera 3

- Wojska Polskiego 7

5.Usluga dekaraska

- Os. Słowackiego 3

- Odrodzenia 11

- Hallera 3, 15, 17, 28

- Os. Leśne 22

6. Montaż stolarki- wymiana drzwi zewnętrznych

- Hallera 9

7. Naprawa drzwi wejściowych

- Plac Wolności 14, 19

- Os. Słowackiego 3

- Hallera 28

8. Naprawa elewacji budynku

- Hallera 1

9. Ułożenie kostki brukowej

- Hallera 15

10. Wykonanie oraz montaż kratak kominowych

- Odrodzenia 17, 23, 25

11.Montaż domofonu w budynku

- Hallera 9.

BURMISTRZ

WALDEMAR STUJALKOWSKI