

**Ocena stanu mieszkaniowego zasobu gminy (lokale mieszkalne i użytkowe) oraz gospodarki finansowej (dochody i zadłużenia)**



**Dreżdenko, kwiecień 2023**

Spis treści: *[Signature]*  
Referent  
ds. gospodarki nieruchomościami  
**Karolina Czujko**

Burmistrz  
*[Signature]*  
**Karolina Piotrowska**

## 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko zarządza PGKiM Sp. z o.o. na podstawie umowy Nr 3/2022 o zarządzanie nieruchomościami z dnia 28.12.2022 r.

Przedmiotem działania Spółki jest m.in.:

- Realizacja zadań obciążających właściciela nieruchomości, wynikających z
  - ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych
  - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ,
  - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie książki obiektu budowlanego,
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Dokonywanie przeglądów budynków, ocena stanu technicznego, ustalanie na tej podstawie w porozumieniu z Zamawiającym planów i harmonogramów robót remontowych wraz z wstępnymi kalkulacjami kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji.
- Informowanie Zamawiającego o stanie technicznym nieruchomości, konieczności wykonania remontu lub rozbiórki.
- Zawieranie umów na usługi komunalne, tj. na dostawę energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych, utrzymanie porządku itp.
- Organizowanie i nadzorowanie bieżącej konserwacji budynków i napraw urządzeń w tych budynkach związanych ze wspólnym użytkowaniem, a w szczególności ogrzewania, oświetlenia, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, instalacji kominowych i gazowych, zbiorczych anten telewizyjnych, domofonów itp.
- Usuwanie awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych.
- Występowanie w imieniu Gminy Drezdenko o wydawanie pozwoleń na budowę oraz składanie wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji zatwierdzonych przez Burmistrza Drezdenka i dotyczących nieruchomości powierzonych do zarządzania.
- Przygotowanie lokali do przekazania kolejnym najemcom.
- Nadzór nad zabezpieczeniem ppoż. budynku, zaznajomienie mieszkańców z treścią obowiązującej instrukcji ppoż. oraz egzekwowanie jej przestrzegania.

- Wydawanie lokali najemcom i ich odbiór na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego – rozliczanie najemców z tytułu zużycia elementów, wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie not obciążeniowych.
- Uczestnictwo w przeprowadzanych czynnościach egzekucyjnych w sprawach o eksmisję z lokali powierzonych do zarządzania. W razie konieczności zabezpieczenie mienia (dozór) oraz zabezpieczenie lokali.
- Powiadamianie najemców, użytkowników lokali, o zmianie wysokości czynszu i opłat za najem, użytkowanie lokali, w formie aneksów lub zawiadomień, w terminie określonym ustawą lub umowami najmu. Wskazanie rachunków bankowych, na który najemcy zobowiązani są wносить opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości.
- Kontakty z mieszkańcami w sprawach bieżącej eksploatacji mieszkań, budynków oraz terenów związanych z nieruchomością.
- Bieżące kontrolowanie pustostanów oraz prowadzenie działań, zgodnie z przepisami prawa w stosunku do osób, które samowolnie zajęły lokal lub pomieszczenie – do przejęcia lokalu lub pomieszczenia włącznie.
- Przeprowadzanie przeglądu lokali mających na celu stwierdzenie stanu technicznego i eksploatacyjnego lokalu, przestrzegania warunków najmu lokali. Przeglądy udokumentowane muszą być protokołem podpisanym przez osobę sprawdzającą oraz najemcę.
- Obliczanie (naliczanie) wysokości czynszów, i innych opłat za najem i użytkowanie lokali w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług.
- Pobieranie czynszu i wystawianie upomnień.
- Powiadamiane, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat.
- Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu.
- W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi Zamawiającego wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych, w których ustanowiony jest sposób zarządu, działalność Zarządcy obejmować będzie reprezentowanie Zamawiającego w charakterze Administratora zasobu.
- Zarządca zobowiązany jest do opracowania koniecznych sprawozdań dla celów statystycznych dotyczących zasobu mieszkaniowego Gminy.

## 2. Mieszkaniowy Zasób Gminy

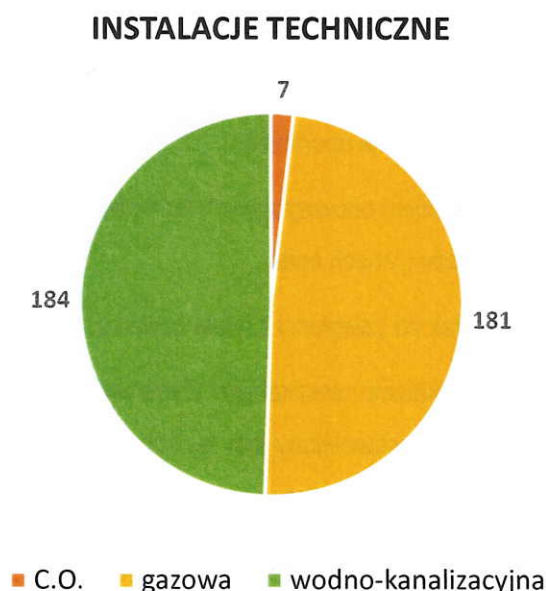
Na dzień 31.12.2022 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 17 195,22 m<sup>2</sup>, w tym: 47 lokali zlokalizowanych w 22 budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni 7179,69 m<sup>2</sup> oraz 323 lokali w 158 budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 15015,53 m<sup>2</sup>. W budynkach tych Gmina posiada również 22 lokale użytkowe o powierzchni 1 948,89 m<sup>2</sup>.

Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 382 szt. pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4405,17 m<sup>2</sup> oraz 56 garaży o powierzchni 878,86 m<sup>2</sup>.

Mieszkaniowy zasób Gminy określa się jako stary (86%), o złym stanie technicznym i z dużą ilością budynków zabytkowych, których remonty są kilka razy droższe od remontów innych budynków. Budynkami o zdecydowanie korzystniejszym stanie technicznym są obiekty wybudowane po 1945 roku, — 28 budynków oraz budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej połowa środków na ich utrzymanie jest wnoszona przez nowych właścicieli.

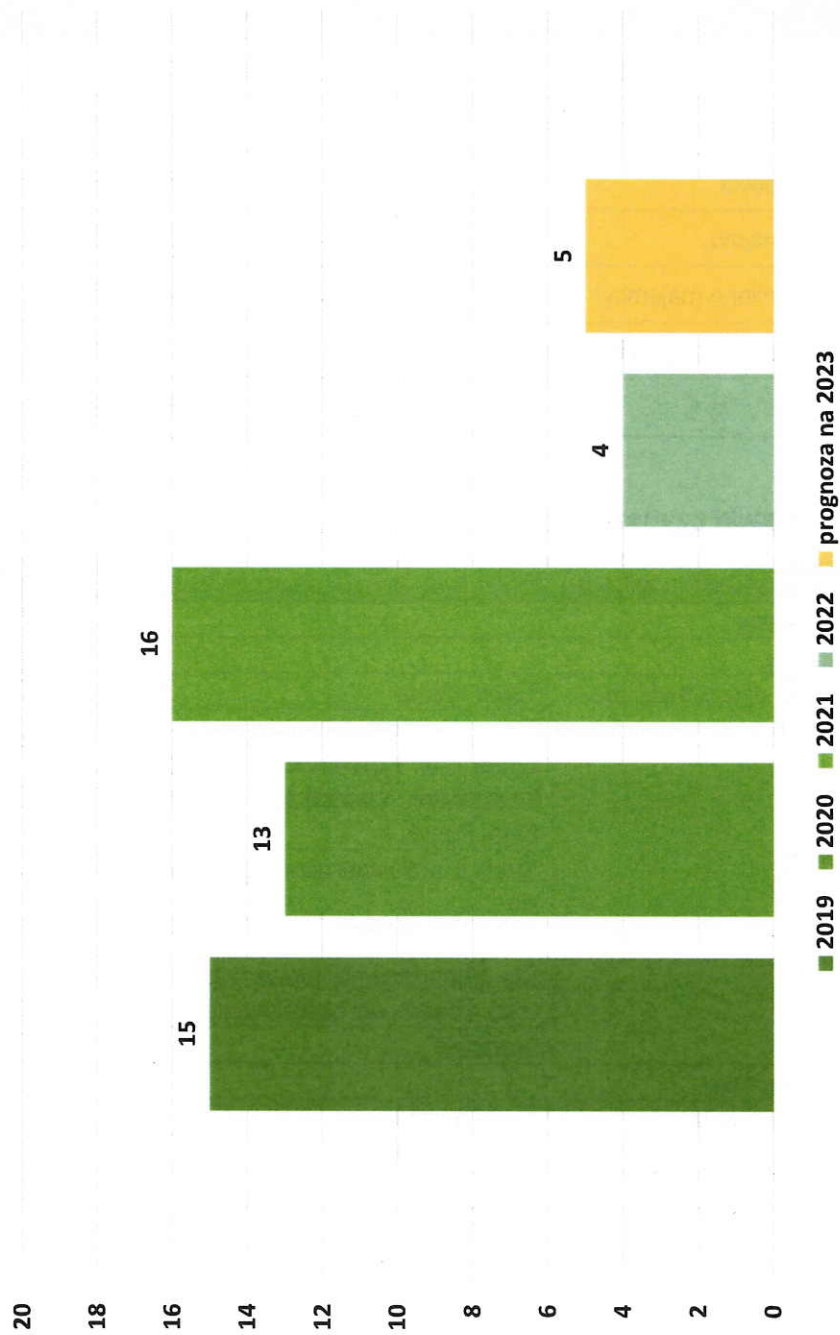
Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

- 7 budynków wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania,
- 181 budynków wyposażonych w instalacje gazowe,
- 184 budynki wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjne.



Zasób mieszkaniowy ulega corocznie zmniejszeniu poprzez sprzedaż substancji mieszkaniowej. Aktualnie średnia liczba sprzedawanych mieszkań w skali roku wynosi 12.

#### SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH



### 3. Zadłużenia lokatorów

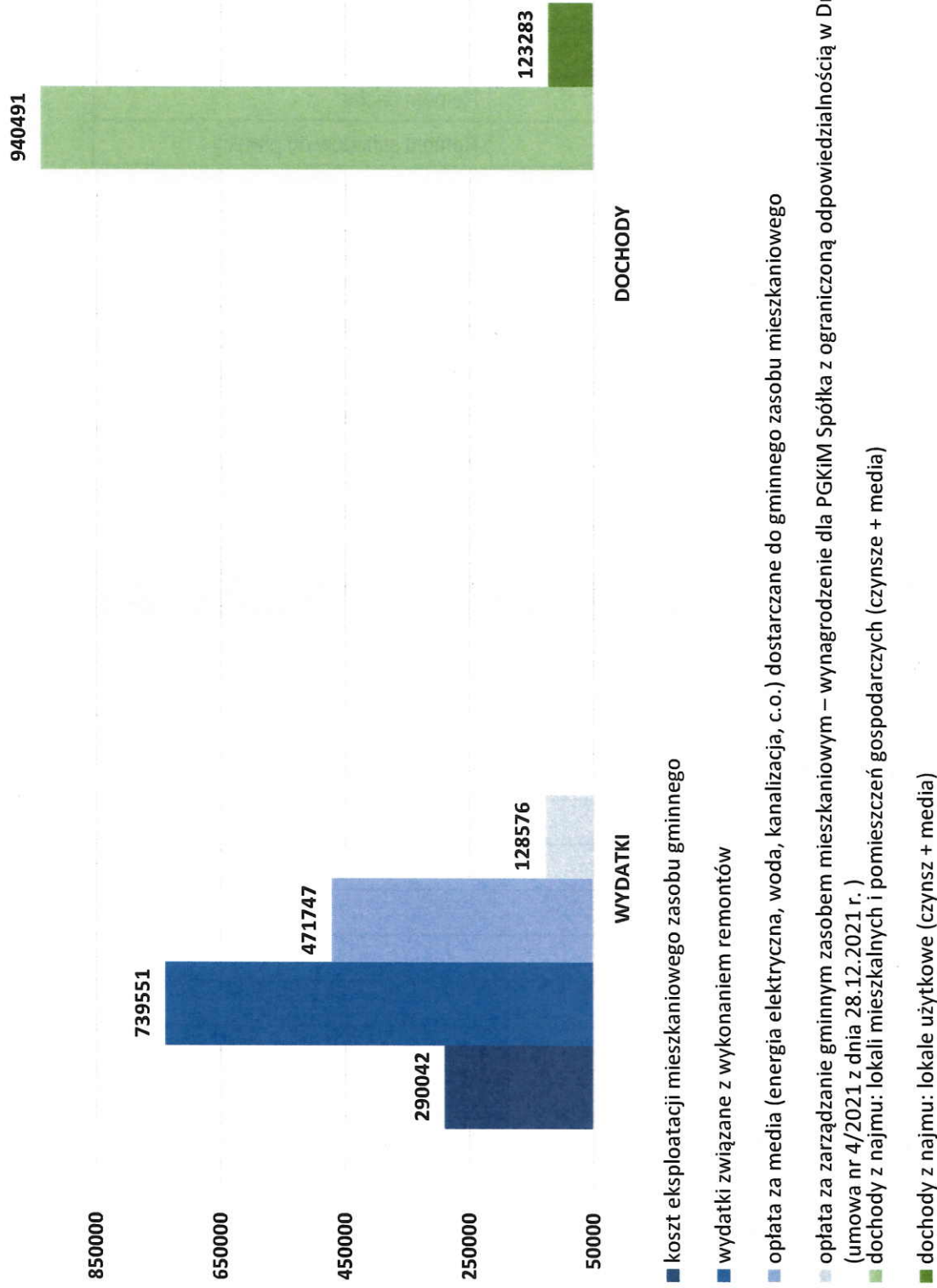
W okresie od 1 stycznia 2022 r. do marca 2023 r. Spółka PGKiM wysłała **72 upomnienia**, gmina wysłała **51 upomnień**, a do **windykacji** wystosowano **46 pozwów**.

<b>Zadłużenie ogółem: stan na 31.12.2022 r.</b>		
<b>Tytuł</b>	<b>Zaległość główna</b>	<b>Odsetki</b>
Czynsz i media przed umową	238 191,12	450 897,71
Media spółka	792 246,56	473 767,31
Czynsz najmu	1 801 455,58	704 078,32
Media gminne (najemcy)	290 208,05	72 924,62
Czynsz najmu za lokale użytkowe	12 174,78	943,86
<b>Suma</b>	<b>2 831 893,26</b>	<b>1 629 687,20</b>

### 4. Stawki czynszowe:

<b>Przeznaczenie lokalu:</b>		<b>Stawka czynszu:</b>
<b>Mieszkalny</b>		5,50zł/m <sup>2</sup>
<b>Socjalny</b>		2,00zł/m <sup>2</sup>
<b>Usługi i działalność produkcyjna</b>	Teren miasta	9,50 zł/m <sup>2</sup>
	Teren wiejski	8,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>Handel</b>	Strefa I: ul. Kościuszki, Marszałkowska, Krakowska, Lwowska plac Wileński, Stary Rynek	12,00 zł/m <sup>2</sup>
	Strefa II: pozostałe ulice w granicach miasta	6,50 zł/m <sup>2</sup>
	Strefa III: teren wiejski	3,50 zł/m <sup>2</sup>
<b>Biura</b>	Dla organizacji nie prowadzących statutowo działalności gospodarczej	1,50 zł/m <sup>2</sup>
	pozostałe	10,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>Gastronomia</b>		6,50 zł/m <sup>2</sup>
<b>Pomieszczenia gospodarcze</b>	Teren miasta	1,20 zł/m <sup>2</sup>
	Teren wiejski	1,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>Garáže</b>		2,50 zł/m <sup>2</sup>

## 5. Dochody i wydatki



## 6. Remonty

L.p.	ADRES	WYKONANY REMONT 2022
1.	Stary Rynek 2	Remont dachu- oficyna
2.	Pl. Wolności 3	Ocieplenie budynku- zakończenie
3.	Kopernika 1	Remont dachu
4.	Poniatowskiego 28a	Remont dachu
5.	Kościuszki 26	Remont schodów do piwnicy
6.	Kościuszki 8	Remont dachu
7.	Krakowska 32	Remont dachu
8.	Krakowska 11	Remont dachu
9.	Kościelna 9	Remont dachu –malowanie blachy
10.	Marszałkowska 30	Malowanie klatki schodowej
11.	Pierwszej Brygady 43	Remont dachu - oficyna
12.	Lokale komunalne	Remont mieszkań do zasiedlenia
13.	Lokale komunalne	Remont pieców kaflowych
14.	Lokale komunalne	Wymiana drzwi wejściowych oraz okien
<b>WYMIANA INSTALACJI GAZOWEJ</b>		
1.	Krakowska 23	
2.	Reymonta 4	
3.	Pierwszej Brygady 52	
4.	Pomorska 10	
5.	Kościuszki 10	
6.	Kopernika 2	
7.	Chrobrego 13	
8.	Piotra Skargi 5	
9.	Szkolna 1	
10.	Pierwszej Brygady 45	
11.	Sienkiewicza 8	
12.	Pierwszej Brygady 2	
13.	Szpitalna 1	
14.	Łąkowa 60	
15.	Niepodległości 26	



16.	Pułaskiego 4	
17.	Pułaskiego 8	
18.	Kościelna 3	
19.	Kościuszki 12	
<b>ROBOTY STOLARSKIE</b>		
1.	Cicha 1	Remont schodów
2.	Długa 46	Wymiana drzwi frontowych
3.	Kolejowa 1	Wymiana drzwi frontowych
4.	Kościelna 7 /Krakowska 18	Wymiana bramy
5.	Kościuszki 30	Renowacja drzwi
6.	Kościuszki 35	Wymiana skrzydeł bramy drewnianej
7.	Krakowska 9	Renowacja bramy
8.	Lwowska 7	Wymiana drzwi frontowych
9.	Marszałkowska 12	Naprawa drzwi wewnętrznych
10.	Marszałkowska 15	Naprawa, renowacja drzwi od str. podwórka
11.	Pierwszej Brygady 43	Renowacja drzwi frontowych
12.	Piłsudskiego 3	Wymiana schodów (na 2024)
13.	Plac Wileński 5	Wymiana drzwi frontowych
14.	Plac Wileński 6	Wymiana drzwi frontowych
15.	Poniatowskiego 12	Wymiana drzwi klatki schodowej
16.	Sienkiewicza 7	Renowacja drzwi
17.	Wiejska 20	Wymiana drzwi frontowych

### Remonty zaplanowane na rok 2023:

L.p.	ADRES	OPIS ROBÓT
1.	1 Maja 2	Wymiana pionu kanalizacyjnego
2.	1 Maja 3	Wymiana instalacji gazowej
3.	Aleja Piastów 1	Wymiana lamp w piwnicy na LED
4.	Aleja Piastów 1	Malowanie klatek schodowych
5.	Chrobrego 16/ Lwowska 7	Remont elewacji
6.	Chrobrego 2	Remont elewacji frontowej
7.	Chrobrego 3	Remont elewacji szczytowej od str. ul. Chrobrego

8.	Cicha 1	Wymiana lamp oświetleniowych na LED w korytarzu i piwnicy
9.	Cicha 2	Wymiana instalacji gazowej
10.	Dąbrowskiej 3	Remont dachu
11.	Drawiny 75	Remont schodów (płytki)
12.	Drawiny 88	Ocieplenie ściany południowej, remont balkonów
13.	Kolejowa 1	Wymiana instalacji gazowej
14.	Kopernika 15	Wymiana rynien
15.	Kopernika 17	Wymiana instalacji gazowej
16.	Kopernika 2	Malowanie ścian szczytowych
17.	Kościelna 7	Wymiana lamp oświetleniowe w na LED
18.	Kościelna 9	Malowanie klatki schodowej
19.	Kościuszki 13	Naprawa tynków, malowanie ściany szczytowej od str. ul. Kościelnej
20.	Kościuszki 18	Wymiana oświetlenia w na LED
21.	Kościuszki 18	Wymiana instalacji gazowej
22.	Kościuszki 24	Remont dachu budynku od str. ul. Nowogrodzkiej
23.	Kościuszki 25	Wymiana instalacji gazowej
24.	Kościuszki 32	Remont dachu - dachówka
25.	Kościuszki 34	Wymiana pokrycia dachu od str. ulicy
26.	Kościuszki 37	Malowanie klatki schodowej
27.	Kościuszki 38	Wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicy
28.	Kościuszki 38	Remont pokrycia dachu w oficynie
29.	Kościuszki 41	Wymiana rynien od str. południowej
30.	Kościuszki 42	Wymiana instalacji gazowej
31.	Kościuszki 42	Remont pozostałych balkonów
32.	Kościuszki 5	Remont pozostałych balkonów
33.	Kościuszki 6	Wymiana pokrycia dachu 1/2 pow. od str. ul. Bocznej
34.	Krakowska 12a	Remont pokrycia dachu 1/2 pow. - papa
35.	Krakowska 12a	Remont elewacji frontowej
36.	Krakowska 14	Wymiana pokrycia dachu 1/2 pow.
37.	Krakowska 15A	Wymiana pokrycia dachu - dachówka
38.	Krakowska 24	Remont dachu od str. podwórka - dachówka
39.	Krakowska 24A	Wymiana instalacji gazowej

40.	Krakowska 24A	Remont elewacji frontowej
41.	Krakowska 33	Dalszy remont dachu - papa
42.	Krakowska 7	Naprawa ściany szczytowej
43.	Lwowska 8	Wymiana pokrycia dachu 1/2 pow. – dachówka
44.	Łąkowa 18	Wymiana instalacji gazowej
45.	Łąkowa 62	Wymiana pokrycia dachu – dachówka
46.	Marszałkowska 13	Remont klatki schodowej w oficynie
47.	Marszałkowska 15	Remont dachu nad tarasem, wymiana świetlików
48.	Marszałkowska 15	Remont schodów betonowych od strony podwórka
49.	Marszałkowska 2	Wymiana okien klatki schodowej
50.	Marszałkowska 30	Wykonanie studni chłonnej
51.	Marszałkowska 32	Wymiana drzwi klatki schodowej na aluminiowe + domofon.
52.	Mickiewicza 6	Malowanie klatek schodowych
53.	Niepodległości 18	Wymiana pokrycia dachu - dachówka
54.	Niepodległości 20	Wymiana okien klatki schodowej i piwnicy
55.	Niepodległości 25	Remont elewacji
56.	Niepodległości 27	Wykonanie izolacji pionowej fundamentu
57.	Niepodległości 27	Wykonanie studni chłonnej
58.	Niepodległości 31	Remont elewacji
59.	Niepodległości 39	Remont elewacji + dokumentacja
60.	Nowogrodzka 2	Wymiana pokrycia dachu
61.	Nowogrodzka 7	Wymiana pokrycia dachu - dachówka
62.	Pierwszej Brygady 11	Malowanie klatki schodowej, naprawa schodów i spocznika
63.	Pierwszej Brygady 2	Remont klatki schodowej
64.	Pierwszej Brygady 49	Ocieplenie ściany frontowej, remont balkonów
65.	Piłsudskiego 3	Wymiana instalacji gazowej
66.	Piłsudskiego 4	Wymiana instalacji gazowej
67.	Piłsudskiego 42	Wymiana drzwi frontowych
68.	Piotra Skargi 13	Wykonanie studni chłonnej
69.	Piotra Skargi 13	Wymiana oświetlenie na LED (klatka schodowa + strych)
70.	Piotra Skargi 14	Wymiana okien klatki schodowej
71.	Plac Kościelny 1	Wymiana pokrycia dachu 1/2 pow. - dachówka

72.	Pomorska 13	Malowanie klatki schodowej
73.	Poniatowskiego 14	Wymiana pokrycia dachu
74.	Poniatowskiego 16	Wymiana instalacji gazowej
75.	Poniatowskiego 21A	Remont klatki schodowej
76.	Reymonta 3	Wymiana instalacji gazowej
77.	Reymonta 4	Wymiana okien strychu i piwnicy
78.	Reymonta 4	Ocieplenie budynku
79.	Sienkiewicza 15	Remont dachu
80.	Sienkiewicza 9	Remont elewacji
81.	Słowackiego 5	Wymiana okien klatki schodowej
82.	Stary Rynek 4	Remont korytarza i bramy
83.	Szkolna 1	Wymiana instalacji gazowej
84.	Warszawska 2	Wymiana okien klatki schodowe
85.	Warszawska 3	Remont dachu – dachówka karpiówka
86.	Wiejska 20	Wymiana instalacji gazowej
87.	Wiejska 24A	Wymiana instalacji gazowej
88.	Żeromskiego 12	Wymiana instalacji gazowej
89.	Żeromskiego 14	Ocieplenie budynku i remont balkonów od strony podwórka

## 7. Potrzeby mieszkaniowe

Potrzeby mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej na terenie miasta i gminy są duże. Aktualnie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oczekuje 23 rodzin, w tym 11 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego — stan na 31 marca 2023 roku.

Obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172) nakłada na gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób otrzymujących eksmisję na podstawie wyroku sądowego.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zapewniły one samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny wystarczyć na pokrycie wszystkich kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.