



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

Nasz znak: GN. 7021.2.3.2019

Drezdenko, dnia 08.05.2019r.

**Komisja Budżetowa
przy Radzie Miejskiej
w Drezdenku**

Dotyczy: zasobu mieszkaniowego Gminy Drezdenko.

Mieszkaniowy zasób Gminy Drezdenko tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

Na dzień 30 kwietnia 2019 roku w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 19 604,81 m², w tym: 57 lokali zlokalizowanych w 24 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy o powierzchni 2 648,63 m² oraz 366 lokali w 157 budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 16 956,18 m². W budynkach tych Gmina posiada również 22 lokale użytkowe o powierzchni 1 724,27 m². Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 397 sztuk pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4 607,41 m² oraz 57 garaży o powierzchni 926,73 m².

Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku (umowa o zarządzaniu nieruchomościami z 26 kwietnia 2019 roku, obowiązuje do 31 grudnia 2019r.).

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



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej połowa środków na ich utrzymanie jest wnoszone przez nowych właścicieli.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

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

Zadłużenie lokatorów:

Zadłużenie ogółem: stan na kwiecień 2019 r.		
Tytuł	Zaległość główna	Odsetki
Czynsz i media przed umową	514 093,09	650 100,28
Media	848 414,17	220 942,80
Czynsz	1 322 214,97	423 878,86
Media gminne	188 739,56	23 096,72
Suma	2 873 461,79	1 318 018,66

W okresie od stycznia 2018r. do kwietnia 2019r. spółka wysłała 480 upomnień. Do windykacji skierowano w latach 2017 - 2018 152 dłużników. Część spraw została umorzona ze względu na brak możliwości ściągnięcia zadłużenia.

Zasób mieszkaniowy ulega corocznie zmniejszeniu poprzez sprzedaż substancji mieszkaniowej. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w skali roku to około 20 mieszkań. Wg posiadanych danych sprzedaż lokali w 2016r. — 12 lokali, w 2017r. — 24 lokale, w 2018r. — 11 lokali. W planach na najbliższe lata nie uwzględnia się przyrostu liczby lokali mieszkalnych.

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 51 rodzin, w tym 24 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego — stan na 30 kwietnia 2019 roku.

Obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2018r. poz.1234, ze



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

zm.) nakłada na gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób otrzymujących eksmisję na podstawie wyroku sądowego. Budowa w najbliższych latach budynku komunalnego byłaby konieczna.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zapewniły 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.

Aktualnie stawka bazowa czynszu najmu lokalu mieszkalnego wynosi 4,10 zł/m², a lokalu socjalnego - 1,33 zł/m². Osoby posiadające trudną sytuację materialną mogą ubiegać się o przydział dodatku mieszkaniowego, który w określony sposób pokrywa część wydatków związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2018r. Gmina w związku z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego poniosła następujące koszty:

- koszty eksploatacji 260 470,77 zł
- koszty zarządu 104 367,39 zł
- remonty 463 714,81 zł

Z poważaniem

Z up. BURMISTRZA
Mateusz Grzymałowski
Zastępca Burmistrza