



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

Drezdenko, dnia 21.09.2020 r.

GN.7021.2.4.2020

**Komisje
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 31.08.2020 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 17702,34 m², w tym: 51 lokali zlokalizowanych w 27 budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni 2539,67 m² oraz 363 lokale w 158 budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 17196,22 m². W budynkach tych Gmina posiada również 22 lokale użytkowe o powierzchni 1724,27 m². Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 386 szt. pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4474,61 m² oraz 56 garaży o powierzchni 880,73 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 20 grudnia 2019 roku, obowiązuje do 31 grudnia 2020 r.).

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.

Strona 1 z 4



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

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 31.08.2020 r.		
Tytuł	Zaległość główna	Odsetki
Czynsz i media przed umową	472 597,85	653 898,24
Media	909 831,5	224 820,92
Czynsz	1 436 421,06	507 946,85
Media gminne	180 725,8	37 015,44
Suma	2 999 576,21	1 423 681,45

W okresie od stycznia 2020 r. do 17 września 2020 r. spółka wysłała 300 upomnień, a do windykacji skierowano 56 dłużników wystosowując 27 pozwów.

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 2017 r.— 24 lokale, w 2018 r. — 11 lokali, w 2019 r. – 15 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 56 rodzin, w tym 26 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego — stan na 20 stycznia 2020 roku.

Obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2020 r. poz. 611) nakłada na gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

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 4,72 zł/m², a lokalu socjalnego - 1,54 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.

W 2020 r. w lokalach komunalnych oraz Wspólnotach Mieszkaniowych, w których udziałowcem jest Gmina, zostały wykonane remonty do końca miesiąca lipca na kwotę 345 745,29 zł, z czego 6 226,48 zł przeznaczono na garaże i komórki, 148 850,64 zł na lokale komunalne oraz 190 668,17 zł we Wspólnotach Mieszkaniowych. Na w/w kwoty składało się w szczególności wykonanie remontów:

Adres	Wykonany remont
Poniatowskiego 13	Wymiana pokrycia dachu
Żeromskiego 14	Ocieplenie elewacji
Drawiny 67	Malowanie klatki schodowej
Chrobrego 2	Remont części elewacji i dachu
Kościuszki 38	Wymiana części pokrycia dachu
Marszałkowska 30	Malowanie klatki schodowej
Marszałkowska 2	Ocieplenie budynku
Mickiewicza 6	Remont cokołu
Pierwszej Brygady 52	Wymiana pokrycia dachu
Poniatowskiego 21a	Wykonanie przyłącza gazowego do budynku
Słowackiego 5	Wymiana pokrycia dachu
Kopernika 2	Ocieplenie części elewacji
Goszczanówek 19	Naprawa pokrycia dachu
Wspólnoty	Wymiana wspólnych instalacji gazowych
Lokale komunalne	Remont mieszkań do zasiedlenia



URZĄD MIEJSKI W DREZDENKU

Lokale komunalne	Wymiana instalacji gazowych
Lokale komunalne	Przestawianie piecy
Lokale komunalne	Wymiana drzwi wejściowych
Lokale komunalne	Wymiana okien

W planach remontowych pozostaje wykonanie części elewacji i dachu przy ul. Kościuszki 6 w Drezdenku, wymiana części pokrycia dachu przy ul. Słoneczna 45 w Drezdenku oraz wymiana pokrycia dachu przy ul. Pułaskiego 3 oraz Kościuszki 29 w Drezdenku.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Gmina w związku z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego poniosła następujące koszty: eksploatacji 276 517,90 zł, zarządu 112 778,08 zł, remonty 477 056,99 zł.

z poważaniem

Z up. BURMISTRZA

Mateusz Czujkowski
Zastępca Burmistrza