

Informacja o stanie mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko



Drezdenko, maj 2024

Sporządziła: Justyna Grzelak

Młodszy referent
ds. gospodarki nieruchomościami
Grzelak
Justyna Grzelak

Burmistrz Drezdenka

BURMISTRZ
Kołwzan
Adam Kołwzan

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko zarządza PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku na podstawie umowy nr GN.5.2023 z dnia 22 grudnia 2023 roku o zarządzanie nieruchomościami.

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;
- 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;
- pobieranie czynszu i wystawianie upomnień;
- 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 31.12.2023 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 17 121,55 m², w tym: 48 lokali zlokalizowanych w 23 budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni 2 226,40 m² oraz 325 lokali w 158 budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 14 895,15 m². W budynkach tych Gmina posiada również 22 lokale użytkowe o powierzchni 1 948,89 m².

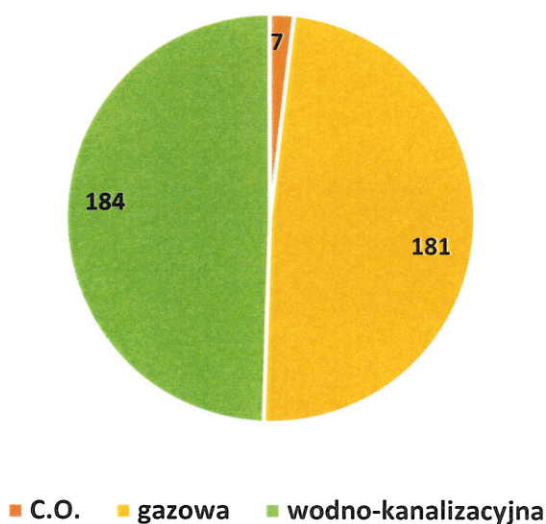
Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 388 szt. pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4 837,78 m² oraz 56 garaży o powierzchni 895,96 m².

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:

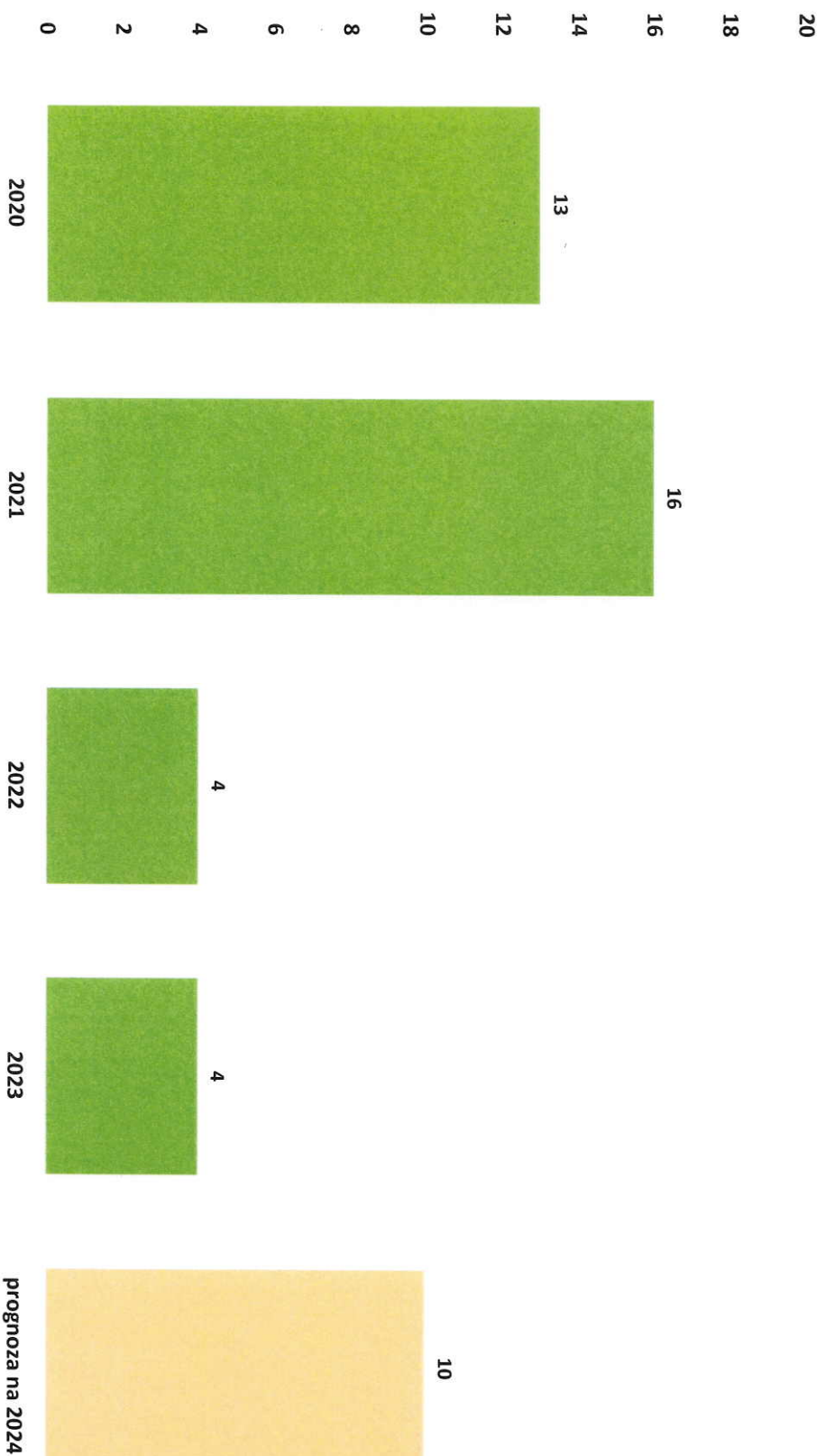
- 7 budynków wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania,
- 181 budynków wyposażonych w instalacje gazowe,
- 184 budynki wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjne.

INSTALACJE TECHNICZNE



Zasób mieszkaniowy ulega corocznie zmniejszeniu poprzez sprzedaż substancji mieszkaniowej.

Sprzedaż lokali mieszkalnych



3. Zadłużenia lokatorów

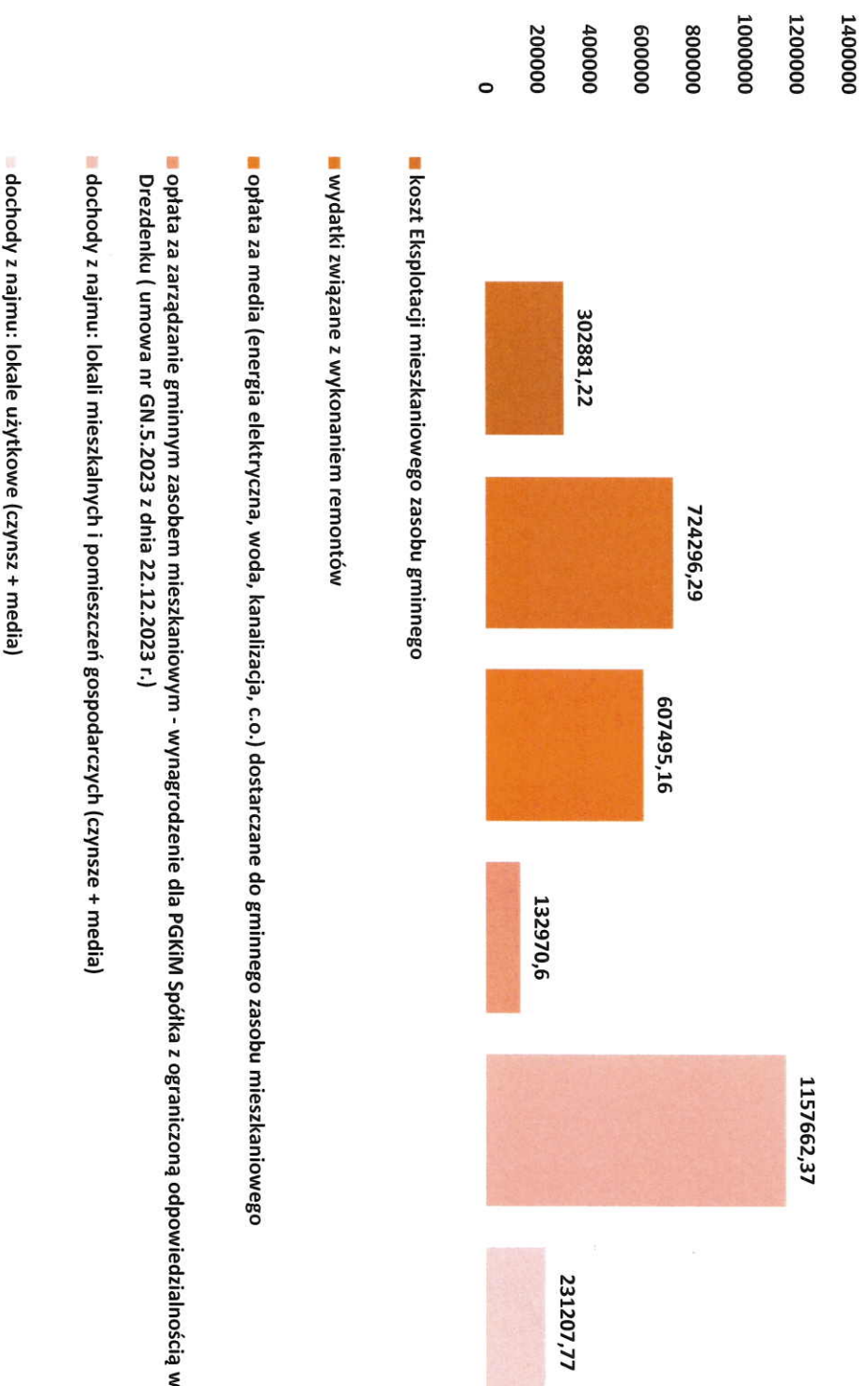
W okresie od 1 stycznia 2023 r. do kwietnia 2024 r. spółka PGKiM wysłała 352 upomnienia, gmina wysłała 51 wezwań do zapłaty, a do windykacji wystosowano 46 pozwów.

Zadłużenie ogółem: stan na 31.12.2023 r.		
Tytuł	Zaległość główna	Odsetki
Czynsz i media przed umową	235 415,86	411 190,85
Media spółka	715 715,58	513 545,35
Czynsz najmu	1 948 686,54	814 463,68
Media gminne (najemcy)	372 318,22	103 876,24
Czynsz najmu za lokale użytkowe	8618,46	994,13
Suma	3 280 754,66	1 844 070,25

4. Stawki czynszowe:

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

5. Dochody i wydatki



6. Remonty

L.p.	Adres	Wykonany remont 2023
1.	Kopernika 15	Wymiana rynien
2.	Kościelna 9	Malowanie klatek schodowych
3.	Kościuszki 41	Wymiana rynien od st. południowej
4.	Krakowska 33	Dalszy remont dachu - papa
5.	Lwowska 8	Remont dachu - dachówka
6.	Marszałkowska 2	Wymiana okien na klatce schodowej
7.	Marszałkowska 32	Wymiana drzwi na klatce schodowej
8.	Niepodległości 27	Wykonanie izolacji pionowej fundamentu
9.	Mickiewicza 6	Malowanie klatek schodowych
10.	Pierwszej Brygady 11	Malowanie klatek schodowych
11.	Piotra Skargi 13	Wykonanie studni chłonnej
12.	Piotra Skargi 14	Wymiana okien klatki schodowej
13.	Słowackiego 5	Wymiana okien klatki schodowej
14.	Strażacka 1	Wymiana okien klatki schodowej
15.	Niepodległości 20	Wymiana okien kl. schodowej i piwnicy
16.	Piłsudskiego 42	Wymiana drzwi frontowych
17.	Pierwszej Brygady 49	Ocieplenie ściany frontowej
18.	Kolejowa 1	Wymiana drzwi frontowych
19.	Dąbrowskiej 3	Remont dachu - blacha
20.	Poniatowskiego 29	Remont dachu - papa
21.	Kościuszki 14	Remont dachu - papa
22.	Szpitalna 1	Malowanie klatek schodowych
23.	Wiejska 20	Remont dachu - blacha
24.	Niepodległości 30	Wymiana drzwi od podwórza
25.	Lokale komunalne	Wymiana drzwi wejściowych oraz okien
26.	Lokale komunalne	Remont pieców kaflowych
27.	Lokale komunalne	Remont mieszkań do zasiedlenia

WYMIANA INSTALACJI GAZOWEJ	
1.	Pierwszej Brygady 35
2.	Warszawska 3
3.	Poniatowskiego 16
4.	Pierwszej Brygady 36
5.	Piłsudskiego 42
6.	Kościuszki 42
7.	Cicha 2
8.	Kościuszki 37
9.	Łąkowa 18
10.	Pierwszego Maja 3
11.	Lwowska 5
12.	Wiejska 15
13.	Reymonta 3
14.	Kościuszki 35

Remonty zaplanowane na rok 2024:

L.p.	Adres	Opis robót
1.	1 Maja 1,2,3	Remont schodów klatka nr 1; Malowanie klatki schodowej nr 3
2.	aleja Piastów 1	Dalsze malowanie klatek schodowych
3.	Chrobrego 16, Lwowska 7,	Remont elewacji frontowej
4.	Chrobrego 2	Remont korytarza w bramie
5.	Chrobrego 3	Remont klatki schodowej
6.	Cicha 1	Ocieplenie szczytów - ściana północna
7.	Długa 46	Wymiana drzwi na klatce schodowej
8.	Drawiny 67	Ocieplenie ściany od strony podwórka
9.	Drawiny 75	Remont schodów na piętro
10.	Kopernika 17	Wymiana instalacji gazowej
11.	Kopernika 2	Ocieplenie stropu piwnicy i malowanie szczytów
12.	Kościelna 7	Wymiana bramy drewnianej
13.	Kościuszki 12	Założenie paneli na suficie w bramie oraz remont dachu
14.	Kościuszki 29	Wymiana pokrycia dachu krytego dachówką od strony podwórka
15.	Kościuszki 38	Wymiana pokrycia dachu na oficynie. Wykonanie izolacji pionowej ścian - I etap od ulicy

16.	Kościuszki 42	Remont balkonów od podwórka - klatka a i c; Naprawa pokrycia daszków nad wejściami
17.	Kościuszki 5	Malowanie szczytów, remont pozostałych balkonów
18.	Kościuszki 6	Remont dachu i elewacji od strony ul. Bocznej
19.	Krakowska 12	Naprawa ściany szczytowej budynku, remont elewacji i części dachu budynku nr 12a
20.	Krakowska 14	Remont instalacji gazowej
21.	Krakowska 15a	Remont dachu z dachówki, wymiana drzwi wejściowych do budynku
22.	Krakowska 24	Remont dachu od podwórka (dachówka ceramiczna, zakładkowa 50% do uzupełnienia)
23.	Krakowska 24a	Remont elewacji, remont instalacji gazowej
24.	Krakowska 9	Renowacja bramy
25.	Lwowska 2	Renowacja drzwi frontowych
26.	Lwowska 6, Chrobrego 1	Remont elewacji
27.	Lwowska 8	Remont instalacji gazowej
28.	Łąkowa 62	Wymiana pokrycia dachu 175 m ²
29.	Marszałkowska 13	Wymiana drzwi w oficynie lewej, malowanie klatki schodowej oraz uzupełnienie spoin w ścianie fundamentowej od strony kładki
30.	Marszałkowska 15	Naprawa naświetla, remont drzwi od strony podwórka, naprawa schodów od strony podwórka
31.	Marszałkowska 30	Utwardzenie podwórka kratą betonową
32.	Niepodległości 18	Remont dachu po uzbieraniu środków
33.	Niepodległości 25	Remont tynków elewacji szczytowej
34.	Niepodległości 26	Wymiana okien klatki schodowej
35.	Niepodległości 31	Remont elewacji od ulicy, wymiana pionu energetycznego
36.	Niepodległości 33	Remont klatki schodowej (tynk mozaikowy, wykładzina GELFLOR)
37.	Niepodległości 39	Remont elewacji w miarę posiadanych środków
38.	Niepodległości 49,50	Remont dachu od podwórka 125 m ²
39.	Nowogrodzka 10	Wymiana drzwi
40.	Nowogrodzka 2	Remont dachu I część od ulicy 311 m ²
41.	Nowogrodzka 3	Wymiana drzwi w oficynie
42.	Nowogrodzka 7	Remont dachu krytego dachówką 175 m ²
43.	Pierwszej Brygady 11	Malowanie klatki schodowej i renowacja drzwi wejściowych
44.	Pierwszej Brygady 43	Renowacja drzwi frontowych
45.	Piłsudskiego 3	Wymiana instalacji gazowej, wymiana schodów na I piętro

46.	Piłsudskiego 4	Wymiana instalacji gazowej
47.	plac Wileński 5	Wymiana drzwi na klatce schodowej od podwórka, wymiana okien na klatce schodowej.
48.	plac Wileński 6	Wymiana lub renowacja drzwi frontowych
49.	plac Wolności 3	Ocieplenie szczytów
50.	Poniatowskiego 12	Naprawa lub wymiana schodów do piwnicy
51.	Poniatowskiego 14	Wymiana pokrycia dachu od podwórka, wymiana instalacji gazowej
52.	Poniatowskiego 15,15a	Przyłączenie budynku 15a do kanalizacji zbiorczej – przepompownia
53.	Poniatowskiego 17	Wymiana instalacji gazowej
54.	Poniatowskiego 21a	Malowanie klatki schodowej
55.	Poniatowskiego 27	Wymiana pokrycia dachu z dachówki - od frontu 112 m ²
56.	Pułaskiego 3	Wymiana pokrycia dachu z blachy w oficynie – 64 m ²
57.	Pułaskiego 5	Wymiana okien klatki schodowej nr 2
58.	Pułaskiego 6	Ocieplenie ściany frontowej
59.	Reymonta 3	Ocieplenie budynku - wniosek o dofinansowanie z programu "ciepłe mieszkanie"
60.	Sienkiewicza 3	Rozebranie komina na wieży. Remont elewacji (od strony Galeria Młyn)
61.	Sienkiewicza 6, 7	Wymiana rynien od strony ulicy, renowacja drzwi w budynku głównym i wymiana drzwi w oficynie
62.	Sienkiewicza 9	Remont elewacji frontowej
63.	Słowackiego 5	Wymiana instalacji gazowej. Wymiana oświetlenia na czujkę ruchu. Założenie instalacji domofonowej
64.	Stary Rynek 2	Wymiana okna klatki schodowej
65.	Stary Rynek 4, Krakowska 31a	Remont klatki schodowej
66.	Stary Rynek 7	Wymiana instalacji gazowej, remont elewacji od strony budynku nr 8
67.	Szkolna 1,3	Wymiana instalacji gazowej budynku nr 1
68.	Warszawska 3	Remont drzwi frontowych
69.	Wiejska 20	Wymiana instalacji gazowej
70.	Wiejska 24a	Wymiana instalacji gazowej
71.	Żeromskiego 14	Ocieplenie budynku wraz z remontem 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 28 rodzin, w tym 20 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego — stan na 30 kwietnia 2024 roku.

Obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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.