

Informacja o stanie mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko



Drezdenko, maj 2025

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko zarządza PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku na podstawie umowy nr GN.3.2025 z dnia 21 lutego 2025 roku o zarządzanie nieruchomościami.

Przedmiotem działania spółki jest m.in.:

- 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 kominiarskich 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;

- 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;
- pobieranie czynszu i wystawianie upomnień;
- powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat;
- bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy

Na dzień 31.12.2024 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 16 626,98 m², w tym: 49 lokali zlokalizowanych w 21 budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni 2 308,04 m² oraz 314 lokali w 158 budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 14 318,94 m². W budynkach tych Gmina posiada również 23 lokale niemieszkalne (użytkowe) o powierzchni 2 032,29 m².

Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 379 szt. pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4 386,58 m² oraz 57 garaży o powierzchni 950,96 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.

Wypożyczenie 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.

3. Sprzedaż substancji mieszkaniowej

Zgodnie z uchwały Nr XXXIX/197/2020 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Drezdenko, zasób mieszkaniowy ulega corocznie zmniejszeniu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze pierwszeństwa.

W 2024 roku sprzedaż lokali przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	Sprzedaż		
	Ogółem	Miasto	Gmina
Budynki i lokale mieszkalne	8	6	2

4. Aktualne stawki czynszu

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. Zadłużenia lokatorów

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. Spółka PGKiM w Dreżdenku wysłała 248 wezwań do zapłaty, gmina wysłała 50 wezwań przedsądowych do zapłaty, a do windykcacji wystosowano 21 pozwów.

Zaległość całkowita: stan na 31.12.2024 r.		
Tytuł	Zaległość główna w zł	Odsetki w zł
Czynsz najmu	2 040 302,67	898 503,48
Media gminne do 31.12.2021 r.	132 249,37	79 025,21
Media najemcy	317 925,10	50 201,72
Czynsz najmu za lokale użytkowe	9 745,42	1 169,20
Suma	2 500 222,56	1 028 899,61

Zaległości powstałe w 2024 r.	
Tytuł	Zaległość w zł
Czynsz najmu	91 616,13
Media najemcy	84 475,55
Czynsz najmu za lokale użytkowe	1 126,96
Suma	177 218,64

6. Wydatki i dochody

Wydatki w 2024 r. (zł)	Wyszczególnienie
551 849,24	Opłata za media (energia elektryczna, woda, kanalizacja, c.o.) dostarczane do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zaliczki za media we Wspólnotach Mieszkaniowych.

720 721,83	Wydatki związane z wykonaniem remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych.
327 574,53	Koszty eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w szczególności utrzymanie czystości, wywóz nie czystości, oczyszczanie chodników, oświetlanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe), ubezpieczenie, przeglądy budynków.
172 913,41	Opłata za zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym – wynagrodzenie dla PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku (umowa nr GN.5.2023 z dnia 22.12.2023 r.).
31 758,88	Opłaty sądowe.

Dochody w 2024 r. (zł)	Wyszczególnienie
60 016,78	Czynsz z najmu lokali niemieszkalnych, w tym garaży
151 031,35	Media za lokale niemieszkalne
935 208,17	Czynsz za najem lokali mieszkalnych, pom. gospodarczych
290 143,84	Media za lokale mieszkalne

7. Dotacje

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Drezdenku Nr LIII/409/2014 z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu udzielania dotacji celowej z budżetu gminy Drezdenko na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków udzielono następujących dotacji:

Dotacja w 2024 r. (zł)	Wyszczególnienie
30 000,00	Remont dachu na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Kościuszki 32 w Drezdenku
40 000,00	Remont dachu na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Niepodległości 20 w Drezdenku

90 000,00	Remont elewacji na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Krakowska 24A w Drezdenku
-----------	---

8. Remonty

Remonty instalacji gazowych w 2024 r.		
L.p.	Położenie budynku	Nr budynku
1.	Drezdenko ul. Piłsudskiego	4
2.	Drezdenko ul. Moniuszki	9
3.	Drezdenko ul. Lwowska	1
4.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	13
5.	Drezdenko ul. Pułaskiego	3
6.	Drezdenko ul. Kościuszki	24
7.	Drezdenko ul. Wiejska	24a
8.	Drezdenko ul. Piłsudskiego	2
9.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	17
10.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	28
11.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	14
12.	Drezdenko ul. Piotra Skargi	2
13.	Drezdenko ul. Piotra Skargi	15
14.	Drezdenko plac Kościelny	1
15.	Drezdenko ul. Żeromskiego	12
16.	Drezdenko ul. Piłsudskiego	3
17.	Drezdenko ul. Krakowska	14
18.	Drezdenko ul. Marszałkowska	15
19.	Drezdenko ul. Wiejska	20

Ponadto w ramach prac budowlanych przeprowadzono m.in. takie prace jak:

- remont i ocieplenie elewacji budynków;
- remont klatek schodowych;
- remont i wymiana pokrycia dachu;
- remont i wymiana drzwi wejściowych;
- remont i wymiana okien;

- remont instalacji elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych;
- wymiana pieców;
- przygotowanie lokali do zasiedlenia.

9. Potrzeby mieszkaniowe

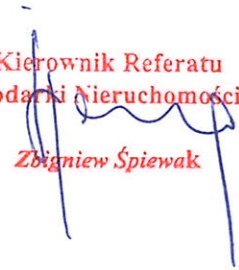
Zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. Podstawą prawną tego obowiązku jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Plusem mieszkania komunalnego jest stosunkowo niski czynsz i gwarancja umowy najmu na czas nieoznaczony.

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.

Potrzeby mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej na terenie miasta i gminy Drezdenko są duże. Aktualnie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oczekuje 16 rodzin, a najmu socjalnego lokalu 30 rodzin — stan na 31 grudnia 2024 roku. W trakcie 2025 roku podpisano umowy na najem 5 lokali mieszkalnych.


BURMISTRZ
Adam Kołwzan

Sporządził:


Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
Zbigniew Śpiewak