

**Raport z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym
oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023
za 2019 rok**

Wielkość zasobu oraz analiza potrzeb.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. w zasobie Gminy znajduje się 4 474 lokali mieszkalnych, w tym 8 pomieszczeń tymczasowych. Prognoza na koniec 2019 r. zawarta w programie wynosiła 4 590 lokali, w tym 10 pomieszczeń tymczasowych. Różnica pomiędzy prognozą, a rzeczywistą ilością mieszkań na koniec 2019 r. wynika ze zwiększonej sprzedaży mieszkań w nowych wspólnotach (sprzedano 152 mieszkania) oraz przekazania budynków przy ul. Jankowickiej 41 (4 mieszkania), ul. Rynkowej 1 (4 mieszkania), ul. Świerkłańskiej 4 (5 mieszkań) innym podmiotom. Przyczyną spadku liczby lokali w stosunku do prognoz jest również wyburzenie budynków przy ul. Kpt. Janiego 57 (4 mieszkania) oraz przy ul. Raclawickiej 4 (6 mieszkań). Rozbieżności w zakresie prognozowanej liczby pomieszczeń tymczasowych powstały w związku z wydaniem przez PINB zakazu użytkowania lokali w budynkach, w których planowano wyznaczanie kolejnych pomieszczeń tymczasowych (dot. m.in. budynków przy ul. Kpt. Janiego 57, ul. Kpt. Janiego 57A, ul. Kpt. Janiego 57B). Zasób powiększył się łącznie o 8 nowych lokali mieszkalnych w budynku mieszczącym się przy ul. Gen. Andersa 15.

W 2019 r. przekazano do zasiedlenia 121 lokali mieszkalnych w tym:

- 22 lokale przeznaczono na realizację wyroków eksmisyjnych,
- 36 lokali przeznaczono do remontu przez przyszłego najemcę,
- 18 lokali przeznaczono na listę roczną osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu,
- 4 lokale przeznaczono na mieszkania chronione,
- 5 lokali przyznano w trybie szczególnym zarządzeniem Prezydenta.

Pozostałe lokale zostały wykorzystane na przekwaterowania najemców zamieszkałych w budynkach, które decyzją PINB należało wyłączyć z użytkowania.

Zawarto 295 umów najmu lokali mieszkalnych, 191 umów o najem na czas nieoznaczony, oraz 104 umowy o najem socjalny lokalu. Liczba ta zawiera również przedłużenia umów, ponowne zawarcia oraz wstąpienia w stosunek najmu. Podpisano również 37 umów o najem lokali użytkowych.

W 2019 r. roku wpłynęło 77 nowych wyroków o eksmisję z lokali mieszkalnych. Łącznie niewykonanych jest 271 wyroków eksmisyjnych.

Przyjęto 7 wniosków o obniżkę czynszu, z czego 3 wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie.

Złożono łącznie 497 wniosków o pomoc mieszkaniową z czego 348 zostało rozpatrzonych pozytywnie.

Decyzją Prezydenta na listę roczną zakwalifikowali się wnioskodawcy, którzy w wyniku oceny wniosku uzyskali minimum 10 punktów. Na liście rocznej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na 2020 r. znalazło się 126 gospodarstw domowych, w tym 97 gospodarstw o dochodach określanych jako niedostatek, mogących ubiegać się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

Z przedstawionych danych wynika, że Gmina na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych potrzebuje przede wszystkim lokali z przeznaczeniem na najem socjalny. Istnieje problem z lokalami dla rodzin wielodzietnych o większej powierzchni mieszkalnej. Aktualnie oczekuje na przydział lokalu 21 rodzin 5-6 osobowych oraz jedna 7 osobowa. Znacząca ilość, bo aż 47 uprawnionych to gospodarstwa jednoosobowe. Przy planowaniu rozbudowy zasobu Gminy należałoby wziąć pod uwagę potrzeby wynikające z posiadanych danych o potencjalnych najemcach.

Stan techniczny budynków w zasobie na koniec 2019 przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2019 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
5,37%	7,80%	42,44%	40,00%	4,39%
Proгноza 4 %	Proгноza 14 %	Proгноza 51 %	Proгноza 20 %	Proгноza 11 %

W ubiegłym roku w celu zapewnienia rzetelnego przeprowadzenia i dokumentowania okresowych kontroli stanu technicznego budynków zasobu Gminy, podjęto decyzję o zleceniu wykonania okresowych kontroli rocznych i pięcioletnich przez wykonawcę zewnętrznego – Polski Instytut Inżynierii Obiektów Budowlanych Sp. z o.o. - niezależnego służbowo oraz przeprowadzającego kontrolę w oparciu o jednoznacznie przyjęte kryteria oceny. Dodatkowo Zarządzeniem Dyrektora ZGM nr 24/2019 powołano zespoły ds. oceny stanu technicznego budynków zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, które dokonały oceny budynków w pięciu grupach klasyfikacyjnych zgodnie z Wieloletnim programem.

Podczas oceny uwzględniono wyniki okresowych przeglądów. Przedstawione wyżej działania w zakresie oceny stanu technicznego zasobu miały bezpośredni wpływ na rozbieżności z prognozą. Przyjęte zasady będą kontynuowane w latach następnych, co pozwoli na rzetelną ocenę stanu technicznego zasobu. W kolejnych latach należy się odnosić do powyższych danych i na tej podstawie oceniać zmiany stanu technicznego budynków. Wskazujemy ponadto, iż wskaźniki procentowe ulegają zmianie w ciągu roku również z uwagi na powiększenie/pomniejszenie zasobu - w 2019 r. zasób powiększył się o kolejne budynki będące w złym stanie technicznym (ul. Nadbrzeżna 17 oraz ul. Pod Wałem 64) oraz pomniejszył się o budynki wyłączone z eksploatacji decyzją PINB.

W 2019 r. przyjęto na stan środków trwałych dwa budynki znajdujące się w złym stanie technicznym:

- budynek przy ul. Pod Wałem 64 - (przyjęty na stan środków trwałych 27.08.2019 r.)
- budynek przy ul. Nadbrzeżnej 17 - (przyjęty na stan środków trwałych 30.10.2019 r.)

Właściwości użytkowe oraz sprawność techniczna przedmiotowych nieruchomości kwalifikują je do rozbiórki. Utrzymywanie budynków w zasobie Gminy generuje wysokie koszty. Z uwagi na powyższe ZGM proponuje sprzedaż nieruchomości wraz z zabudowaniami.

Realizacja potrzeb remontowych oraz inwestycyjnych (§ 8 programu).

Podstawowym założeniem planowanych remontów w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania.

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2019 rok:

SPECYFIKACJA	2019 rok
Remonty dachów	Zaplanowano: 14, wykonano: 5 Zaplanowano: 1 160 000 zł, wydatkowano: 472 320 zł Remonty dachów: wykonano remonty na budynkach: Przemysłowa 27, Św. Antoniego 13, Zamkowa 2-4, Przemysłowa 21a, Kolejowa 40 na łączną kwotę 472 319,93 zł, remont wraz z dociepleniem w trzech budynkach przy Hetmańska 5a, Kupiecka 9 i Józefa Ignacego Kraszewskiego 9 wykonano w trakcie prowadzenia prac termomodernizacyjnych. Kwoty zostały ujęte w całości zadania. Natomiast w budynkach: Kpt. Janiego 57, Kpt. Janiego 57a, Raclawicka 4, Jabłoniowa 6, Cmentarna 9 i Bolesława Chrobrego 13 ze względu na zły stan techniczny remontów dachów nie wykonano. Budynki przeznaczono do rozbiórki i modernizacji.
Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych	Zaplanowano: 10 mieszkań, wykonano: 21 remontów Zaplanowano: remont 10 klatek schodowych, wykonano: 18 Zaplanowano: 1.920.000 zł, wydatkowano: 2 616 246 zł Wykonanie ponad plan wynikało z bieżących potrzeb w danym roku. Wykaz mieszkań oraz części wspólnych (malowanie klatek schodowych wg potrzeb zgłaszanych przez ADM) znajduje się w załączniku nr 1 do raportu
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	Zaplanowano: 2 remonty, wykonano: 2 Zaplanowano: 570 000 zł, wydatkowano: 356 916 zł
Remonty pozostałe	Zaplanowano: 1.551.000 zł, wydatkowano: 791 871 zł Wykaz wykonanych prac wyszczególniono w załączniku nr 1.
Razem poszczególne pozycje	Ilość budynków: 25 Ilość mieszkań: 21 Zaplanowano: 5.201.000 zł, wydatkowano: 4 237 353 zł Różnica wynika z powyższych wyjaśnień.

Sprzedaż lokali mieszkalnych (§ 9 programu).

W programie zaplanowano sprzedaż 150 lokali w 2019 roku. Sprzedano na rzecz najemców 151 lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży oraz 1 lokal wolny sprzedano w trybie przetargu nieograniczonego. Łącznie sprzedano 152 lokale a do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży wpłynęło 2 242 497,51 zł.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (§ 19 programu).

Realizacja zaplanowanych dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych określonych w programie przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2019 rok
Dochody z tytułu najmu	Zaplanowano: 24.100.000 zł, wpłynęło: 23 287 250 zł
Dochody z tytułu odsetek	Zaplanowano: 1 000 000 zł, wpłynęło: 743 260 zł
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	Zaplanowano: 440 000 zł, wpłynęło: 358 815 zł
Dochody pozostałe	Zaplanowano: 270 000 zł, wpłynęło: 450 790 zł
RAZEM:	Zaplanowano: 25 810 000 zł, wpłynęło: 24 840 115 zł

Mniejsze **dochody z tytułu najmu** niż zaplanowano są spowodowane między innymi:

- spadkiem wpływów z dodatków mieszkaniowych (o kwotę 317 000 zł),
- mniejszymi wpływami z tytułu realizacji Programu restrukturyzacji zadłużenia osób korzystających z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obowiązującego w latach 2017-2020 (o kwotę 100 000 zł),
- mniejszymi wpływami z tytułu czynszów z powodu nadpłat z rozliczeń mediów (o kwotę 351 000 zł),
- sprzedażą mieszkań komunalnych.

Większe **dochody pozostałe** uzyskano z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów (181 000 zł).

Koszty utrzymania zasobu (§ 20 programu).

Wyszczególnienie	2019 rok
Koszty związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	Zaplanowano: 12 610 500 zł, wydatkowano: 11 790 512 zł
Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	Zaplanowano: 14 735 152 zł, wydatkowano: 13 661 954 zł
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	Zaplanowano: 1 750 000 zł, wydatkowano: 1 439 806 zł
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym: <i>remonty</i> <i>inwestycje</i> <i>materiały</i>	Zaplanowano: 23 824 196 zł, wydatkowano: 18 193 620 zł <i>Zaplanowano: 2 960 000 zł, wydatkowano: 2 713 949 zł</i> <i>Zaplanowano: 19 593 713 zł, wydatkowano: 14 207 140 zł</i> <i>Zaplanowano: 1 271 023, wydatkowano: 1 272 531 zł</i>
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	Zaplanowano: 2 550 000 zł, wydatkowano: 2 402 984 zł
Ogółem	Zaplanowano: 55 469 848 zł, wydatkowano: 47 488 876 zł

Poniżej przedstawiono wyjaśnienie różnic pomiędzy planem a faktycznie wydatkowanymi środkami:

WYDATKI				
wydatek	plan 2019	wykonanie 2019	różnica	przyczyny różnic
zarząd	12 610 500,00	11 790 512,00	819 988,00	zmniejszenie w planie wydatków na wynagrodzenia i ZUS w związku z przejściem pracowników ZGM do UM Wydział Spraw Mieszkaniowych, oszczędności w związku z absencją pracowników
media	14 735 152,00	13 661 954,00	1 073 198,00	powodem mniejszego wykonania niż zaplanowano było mniejsze zużycie mediów tj. ciepło, energia, woda, wywóz nieczystości, mniejsze opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, oszczędności na odśnieżaniu, itp.
WM zaliczki ucw	1 750 000,00	1 439 806,00	310 194,00	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział ZGM w kosztach części wspólnej,
WM f.rem.	2 550 000,00	2 402 984,00	147 016,00	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział ZGM w kosztach funduszu remontowego,
remonty	2 960 000,00	2 713 949,00	246 051,00	zerwane przetargi z uwagi na brak wykonawców, oszczędności na przetargach,
inwestycje	19 593 173,00	14 207 140,00	5 386 033,00	inwestycje: modernizacja budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13, budowa dwóch budynków przy ul. Kolejowej, dokumentacje projektowe: Rudzka 13c, Gen. Andersa 30, Św. Antoniego 15 - przeniesiono do realizacji w latach następnych.
materiały	1 271 023,00	1 272 531,00	-1 508,00	
Razem:	55 469 848,00	47 488 876,00	7 980 972,00	

Wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie (§ 21 programu).

SPECYFIKACJA	2019 rok
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	Termomodernizacja: zaplanowano 11 budynków, wykonano:13 Zaplanowano: 9 732 000 zł, wydatkowano: 7 566 574 zł Wykaz budynków poddanych termomodernizacji znajduje się w zał. nr 1 do raportu.
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Zaplanowano: 2 budynki, wykonano: 0 Zaplanowano: 4 100 000 zł, wydatkowano: 0 zł Ze względu na brak środków budżetowych wykreślono remont kapitalny i modernizację budynków przy ul. Rudzkiej 409 oraz przy ul. Cmentarnej 15.
Budowa nowych budynków	Zaplanowano wybudowanie 1 budynku i plan wykonano. Zaplanowano: 4 791 000 zł, wydatkowano: 2 355 907,81 zł Dotyczy budowy budynku przy ul. Wincentego Kadłubka 8a.
Razem poszczególne lata:	Zaplanowano 14 budynków i plan wykonano. Zaplanowano: 18 623 000 zł, wydatkowano: 9 922 481,81 zł

Dane dotyczące działań windykacyjnych.

Działania windykacyjne	Ilość w 2019 r.
Wezwania	1104
Zawarte porozumienia	128 ugód dot. rozłożenia zadłużenia na raty, 130 umów/aneksów dot. spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.
Uzyskane nakazy zapłaty	182
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	595 – lokale mieszkalne, 5 – lokale użytkowe.
Poziom zadłużenia najemców z tytułu lokali mieszkalnych i użytkowych	52 522 365,03 zł z czego 27 666.830,43 zł to należność główna pozostała kwota to odsetki. W tym: a) 49 901 090,51 zł - lokale mieszkalne, b) 2 621 274,52 zł - lokale użytkowe.
Wartość odpracowanego zadłużenia	351 793,17 zł
Ilość osób odpracowujących zadłużenie	90
Wysokość wpłat komorniczych	1 506 236,42 zł