

**Raport z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy
na lata 2019-2023 za 2020 rok**

Wielkość zasobu oraz analiza potrzeb.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. w zasobie Gminy znajdują się 4 432 lokale mieszkalne, w tym 2 pomieszczenia tymczasowe. Prognoza na koniec 2020 r. zawarta w programie wynosiła 4 519 lokali, w tym 11 pomieszczeń tymczasowych. Różnica pomiędzy prognozą, a rzeczywistą ilością mieszkań na koniec 2020 r. jest konsekwencją wyburzeń budynków dokonanych w 2019 roku w związku z wydaniem przez PINB decyzji zakazu użytkowania lokali w budynkach oraz ze zwiększonej sprzedaży mieszkań w 2019 r. W stosunku do poprzedniego roku zasób zmniejszył się o 42 lokale, natomiast zgodnie z prognozą zakładano spadek liczby lokali o 71 (w momencie prac nad programem przy prognozowaniu liczby lokali na koniec poszczególnych lat brano pod uwagę średnią ilość sprzedanych mieszkań w poprzednich latach, która wynosiła 71). Rozbieżności pomiędzy prognozą, a stanem rzeczywistym wynikają zatem głównie z tego, iż sprzedano mniejszą liczbę 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. Zasób powiększył się łącznie o 8 nowych lokali mieszkalnych w budynku mieszczącym się przy ul. Wincentego Kadłubka 8A.

W 2020 r. przekazano do zasiedlenia 71 lokali mieszkalnych w tym:

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

Zawarto 278 umów najmu lokali mieszkalnych, 166 umów o najem na czas nieoznaczony, oraz 112 umowy o najem socjalny lokalu. Liczba ta zawiera również przedłużenia umów, ponowne zawarcia oraz wstąpienia w stosunek najmu. Podpisano również 39 umów o najem lokali użytkowych.

W 2020 r. roku wpłynęły 62 nowe wyroki o eksmisję z lokali mieszkalnych. Łącznie niewykonanych jest 269 wyroków eksmisyjnych.

Przyjęto 8 wniosków o obniżkę czynszu, z czego 3 wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie.

Złożono łącznie 271 wniosków o pomoc mieszkaniową z czego 158 zostało rozpatrzonych pozytywnie.

Decyzją Prezydenta na listę roczną zakwalifikowali się wnioskodawcy, którzy w wyniku oceny wniosku uzyskali minimum 19 punktów. Na liście rocznej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na 2021 r. znalazło się 81 gospodarstw domowych, w tym 65 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 16 rodzin 5-6 osobowych oraz jedna 7 osobowa. Znacząca ilość, bo aż 38 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 2020 r. przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2020 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
3,8%	4,9%	38,2%	41,9%	11,2%
Prognoza: 3%	Prognoza: 12%	Prognoza: 51%	Prognoza: 21%	Prognoza: 13%

dla porównania stan techniczny budynków w 2019 r. przedstawiał 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%

Jak wynika z przedstawionej wyżej oceny, za sprawą przeprowadzonych remontów i inwestycji odnotowano poprawę stanu technicznego budynków. W stosunku do poprzedniego roku wzrosła liczba budynków, których stan oceniono jako dobry oraz zadowalający, tym samym zmalała liczba budynków w stanie złym, nieodpowiednim oraz średnim.

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 2020 r. w **Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023**. Rozbieżności pomiędzy planem, a wykonaniem wynikają z braku środków finansowych w budżecie na rok 2020 gdzie zaplanowano wydatki remontowe w kwocie 355 961,46 zł. Faktycznie wydatkowano w 2020 r. na remonty kwotę 349.242,60 zł. Poniższa tabela zawiera planowane wydatki remontowe oraz inwestycyjne stąd kwota zawarta w poniższej tabeli jest wyższa niż kwota przeznaczona w budżecie na same remonty. W załączniku nr 1 przedstawiono wykaz zrealizowanych zadań.

Specyfikacja	2020 rok
Remonty dachów	Zaplanowano: 7, wykonano: 3 Zaplanowano: 1 200 000 zł, wydatkowano: 99 358,52 zł. Remonty dachów: wykonano remonty na budynkach: Porucznika Kazimierza Ogrodowskiego 7, Wojciecha Bogusławskiego 20, Rynek 12.
Remonty mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych oraz części wspólnych	Zaplanowano: 8 mieszkań, 8 budynków-klatki schodowe, wykonano: 3 mieszkania Zaplanowano: 1 500 000,00 zł, wydatkowano: 100 793,78 zł.
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	Zaplanowano: 1 budynek, wykonano: 0 Zaplanowano: 570 000,00 zł, wydatkowano: 0,00 zł
Remonty pozostałe	Zaplanowano: 1 600 000,00 zł, wydatkowano: 172 753,01 zł
Razem poszczególne pozycje	<div style="text-align: right;">Zaplanowano: Wykonano:</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Ilość budynków:</div> <div>16</div> <div>3</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Ilość mieszkań:</div> <div>8</div> <div>3</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Koszt:</div> <div>4 870 000,00 zł</div> <div>372 905,31 zł</div> </div>

Sprzedaż lokali mieszkalnych (§ 9 programu).

W programie zaplanowano sprzedaż 150 lokali w 2020 roku. Sprzedano na rzecz najemców 41 lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży oraz 11 wolnych lokali sprzedano w trybie przetargu nieograniczonego. Łącznie sprzedano 52 lokale a do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży wpłynęło 2 085 484,92 zł. Mniejsza niż planowano ilość sprzedanych lokali wynika z sytuacji związanej z epidemią. Sytuacja ta spowodowała między innymi brak możliwości podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (obowiązek wynika z Ustawy o gospodarce nieruchomościami), rezygnacji wnioskodawców z zawarcia aktu notarialnego z obawy o ryzyko zarażenia wirusem, wstrzymanie wykonywania przez rzeczoznawcę wycen nieruchomości ze względu na konieczność wizyty w lokalu wskazanym do wyceny.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (§ 19 programu).

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

Wyszczególnienie	2020 rok
Dochody z tytułu najmu	Zaplanowano: 25 900 000 zł, wpłynęło: 25 262 252 zł
Dochody z tytułu odsetek	Zaplanowano: 800 000 zł, wpłynęło: 763 671 zł
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	Zaplanowano: 400 000 zł , wpłynęło: 324 787 zł
Dochody pozostałe	Zaplanowano: 200 000, wpłynęło 228 322 zł
RAZEM:	Zaplanowano: 27 300 000, wpłynęło 26 579 032 zł

Mniejsze dochody z tytułu najmu, niż zaplanowano są spowodowane m.in.:

- mniejszymi wpływami w związku z Covid-19 (Zarządzenie Prezydenta Miasta Rybnika, dotyczące obniżenia stawek czynszu za lokale użytkowe w związku z pandemią) – mniejsze dochody o około 387 000 zł,

- mniejszymi wpływami z tytułu czynszów z powodu nadpłat z rozliczeń mediów - około 346.000 zł,
- sprzedażą mieszkań komunalnych.

Koszty utrzymania zasobu (§ 20 programu).

Wyszczególnienie	2020 rok
Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	Zaplanowano: 13 000 000 zł, wydatkowano: 11 724 295 zł
Wydatki związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	Zaplanowano: 15 500 000 zł, wydatkowano: 14 522 101 zł
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	Zaplanowano: 1 900 000 zł, wydatkowano: 1 481 235 zł
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym: <i>remonty</i> <i>inwestycje</i> <i>materiały</i>	Zaplanowano: 25 370 000 zł, wydatkowano: 14 863 016 zł Zaplanowano: 3 150 954 zł, wydatkowano: 349 243 zł Zaplanowano: 20 864 288 zł, wydatkowano: 13 527 864 zł Zaplanowano: 1 354 758 zł, wydatkowano: 985 909 zł
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	Zaplanowano: 2 700 000 zł, wydatkowano: 2 413 992 zł
Ogółem	Zaplanowano: 58 470 000 zł, wydatkowano: 45 004 639 zł

Wyjaśnienie różnic pomiędzy planem, a faktycznie wydatkowanymi środkami:

WYDATKI				
wydatek	plan 2020	wykonanie 2020	różnica	przyczyny różnic
zarząd	13 000 000,00	11 724 295,00	1 275 705,00	oszczędności na wynagrodzeniach i ZUS w związku z absencją chorobową pracowników, w związku z Covidem wstrzymano okresowe badania pracowników, mniejsza realizacja szkoleń, mniejsza ilość złożonych wniosków o zwrot kaucji
media	15 500 000,00	14 522 101,00	977 899,00	powodem mniejszego wykonania niż zaplanowano było mniejsze zużycie mediów tj. ciepło, energia, woda, wywóz nieczystości, oszczędności na odśnieżaniu, na transporcie itp.
WM zaliczki ucw	1 900 000,00	1 481 235,00	418 765,00	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział ZGM w kosztach części wspólnej
WM f.rem.	2 700 000,00	2 413 992,00	286 008,00	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział ZGM w kosztach funduszu remontowego
remonty	3 150 954,00	349 243,00	2 801 711,00	uchwalono budżet wydatków remontowych na 2020 rok w kwocie 355 000 zł
inwestycje	20 864 288,00	13 527 864,00	7 336 424,00	inwestycje wieloletnie: modernizacja bud. Bolesława Chrobrego 13, budowa 2 bud. Kolejowa, termomodernizacje ze zmianą sposobu ogrzewania (projekty unijne) - przeniesiono do realizacji w latach następnych
materiały	1 354 758,00	985 909,00	368 849,00	w związku z pandemią koronawirusa wykonywano tylko niezbędne remonty bieżące, konserwacje i awarie
Razem:	58 470 000,00	45 004 639,00	13 465 361,00	

Wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie (§ 21 programu).

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2020 r. w **Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023**. Rozbieżności pomiędzy planem, a wykonaniem wynikają z braku środków finansowych w budżecie na rok 2020 .

Specyfikacja	2020 rok
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	Termomodernizacja: zaplanowano: 10 budynków, wykonano: 5 budynków; Zaplanowano: 9 500 000,00 zł, Wydatkowano: 3 449 024,76 zł Wykaz budynków poddanych termomodernizacji znajduje się w załączniku nr 1 do raportu.
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Zaplanowano: 2 budynki, wykonano: 0 Zaplanowano: 5 000 000,00 zł, wydatkowano: 0 Aktualnie prowadzone prace to modernizacja budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13. Prace rozpoczęte w 2020 r., zakończenie w 2021 r. Wartość prowadzonych robót: 5 700 752,62 zł brutto.
Budowa nowych budynków	Zaplanowano: 1 budynek, wykonano: 0 Zaplanowano: 6 000 000,00 zł, wydatkowano: 0,00 zł Aktualnie rozpoczęta jest budowa dwóch budynków komunalnych przy ul. Kolejowej. Prace rozpoczęte w 2020 r., zakończenie w 2021 r. Wartość prowadzonych robót: 8 767 563,16 zł brutto.
Razem poszczególne lata:	Zaplanowano: 13 budynków, wykonano: 5 budynków, Zaplanowano: 20 500 000,00 zł, wydatkowano: 3 449 024,76 zł. W 2020 r. zostały zawarte umowy na termomodernizację dla budynków - 24 budynki: Patriotów 3, Wojciecha Bogusławskiego 3, 12, 14, Józefa Elsnera 2, Michała Grażyńskiego 3, Plac Żołnierza 2, Żurawia 5, Józefa Lompy 1, 2, 3, 5, Jędrzeja Śniadeckiego 1, 4, Czwartaków 2, 4, Patriotów 2, Generała Władysława Andersa 18, 20, Barbary 19, Józefa Rymera 42 - modernizacja węzła, Hetmańska 1, 5a, 7. Zakończenie inwestycji w roku 2021.

Dane dotyczące działań windykacyjnych.

Działania windykacyjne	ilość w 2020 r.
Wezwania	987
Zawarte porozumienia	71 ugód dot. rozłożenia zadłużenia na raty, 97 umów/aneksów dot. spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.
Uzyskane nakazy zapłaty	72
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	589 – lokale mieszkalne 9 – lokale użytkowe
Poziom zadłużenia najemców z tytułu lokali mieszkalnych i użytkowych	Poziom zadłużenia ogółem 52 496 144,60 zł, w tym: - lokale mieszkalne 49 914 115,76 zł, - lokale użytkowe: 2 582 028,84 zł.
Wartość odpracowanego zadłużenia	242 014,00 zł
Ilość osób odpracowujących zadłużenie	77 osób
Wysokość wpłat komorniczych	1 480 401,41 zł

PREZYDENT MIASTA

Piotr Kuchera

Załącznik nr 1. Wykaz zrealizowanych zadań.

Remonty dachów:

- Porucznika Kazimierza Ogrodowskiego 7: remont dachu 48 104,70 zł
- Wojciecha Bogusławskiego 20 - wymiana pokrycia dachu: 49 989,65 zł
- Rynek 12: wymiana kosza dachowego: 1 264,17 zł

Razem:

Ilość dachów: 3

Wartość robót: **99 358,52 zł brutto**

Remonty mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych oraz części wspólnych

- Za Torem 17/14: 44 966,86 zł
- Patriotów 30c/2: 31 059,77 zł
- Orzepowicka 16A/32: 24 767,15 zł

Razem:

Ilość mieszkań: 3

Wartość robót: **100 793,78 zł brutto**

Remonty chodników i utrzymanie zieleni:

- brak zadań w roku 2020.

Remonty pozostałe

- Sportowa 115: Wymiana uszkodzonego zadaszenia nad wejściem do klatki schodowej: 1 004,90 zł
- Borki 37C remont komina spalinowego: 6 588,00 zł
- Przemysłowa 17 remont kanalizacji: 33 271,01 zł
- Rudzka 13C naprawa oryynnowania kampus 46 197,52 zł
- Plac Żołnierza 3/2: wymiana stolarki okiennej: 2 708,93 zł
- Poligonowa 15B- budowa infrastruktury niezbędnej dla montażu platformy dla osoby niepełnosprawnej: 19 982,65 zł

Instalacja c.o. w mieszkaniach gazowe etażowe

- Kadetów 6a/10:	18 000,00 zł
- Patriotów 4c/6:	23 000,00 zł
- Patriotów 8a/4:	22 000,00 zł

Razem:

Wartość robót: **172 753,01 zł brutto**

Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji

Górnośląska 108 - zmiana sposobu ogrzewania z węglowego na ogrzewanie z sieci ciepłowniczej w budynku użyteczności publicznej: 111 262,90 zł

Wojciecha Bogusławskiego 5:	338 757,12 zł
Wojciecha Bogusławskiego 9:	562 167,94 zł
Wojciecha Bogusławskiego 10:	355 107,17 zł
Władysława Kuboszka 5:	2 081 729,63 zł

Razem:

Ilość budynków: **5**

Wartość robót: **3 449 024,76 zł brutto**

Remonty kapitalne i modernizacje budynków:

Aktualnie prowadzone prace to modernizacja budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 - będzie zakończona w 2021 r. Wartość prowadzonych robót: 5 700 752,62 zł brutto

Budowa nowych budynków:

Aktualnie rozpoczęta jest budowa dwóch budynków komunalnych przy ul. Kolejowej - inwestycja będzie zakończona w 2021 r. Wartość prowadzonych robót: 8 767 563,16 zł brutto.