

**Raport z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy
na lata 2019-2023 za 2021 rok**

Wielkość zasobu oraz analiza potrzeb.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. w zasobie Gminy znajdują się 4 326 lokale mieszkalne oraz 2 pomieszczenia tymczasowe. Prognoza na koniec 2021 r. zawarta w programie wynosiła 4 307 lokali oraz 5 pomieszczeń tymczasowych. W stosunku do poprzedniego roku zasób zmniejszył się o 106 lokali. Rozbieżności pomiędzy prognozą, a stanem rzeczywistym wynikają głównie z tego iż sprzedano mniejszą liczbę mieszkań niż prognozowano oraz z faktu iż planowana w 2021 r. rozbiórka budynku przy ulicy Jabłoniowej 6 została wykonana w styczniu 2022 r. Rozbieżności w zakresie prognozowanej liczby pomieszczeń tymczasowych powstały w związku obecną sytuacją epidemiologiczną oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa – z uwagi na ustawę o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – w okresie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19, nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego, wobec czego nie wyznaczano kolejnych pomieszczeń tymczasowych.

W 2021 r. przekazano do zasiedlenia 107 lokali mieszkalnych w tym:

- 8 lokali przeznaczono na realizację wyroków eksmisyjnych,
- 58 lokali przeznaczono do remontu przez przyszłego najemcę,
- 17 lokali przeznaczono na listę roczną osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu,
- 10 lokali przeznaczono na przekwaterowania w związku z planowanymi remontami budynków,
- 8 lokali przeznaczono na zamiany ze względu na stan zdrowia,
- 2 lokale przeznaczono na mieszkania chronione,
- 1 lokal przeznaczono dla placówki opiekuńczo-wychowawczej,
- 3 lokale przyznano w trybie szczególnym zarządzeniem Prezydenta.

Zawarto 277 umów najmu lokali mieszkalnych, 194 umowy o najem na czas nieoznaczony, oraz 83 umowy o najem socjalny lokalu. Liczba ta zawiera również przedłużenia umów, ponowne zawarcia oraz wstąpienia w stosunek najmu. Podpisano również 55 umów o najem lokali użytkowych.

W 2021 r. roku wpłynęło 119 nowych wyroków o eksmisję z lokali mieszkalnych. Łącznie niewykonanych jest 340 wyroków eksmisyjnych.

Przyjęto 9 wniosków o obniżkę czynszu, z czego 4 wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie.

Złożono łącznie 333 wniosków o pomoc mieszkaniową z czego 172 zostało rozpatrzonych pozytywnie.

Decyzją Prezydenta na listę roczną zakwalifikowali się wnioskodawcy, którzy w wyniku oceny wniosku uzyskali minimum 13 punktów. Na liście rocznej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na 2022 r. znalazły się 103 gospodarstwa domowe, w tym 77 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 5-7 osobowych oraz jedna 8 osobowa. Znacząca ilość, bo aż 42 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 2021 r. przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2021 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
2,88%	4,94%	26,34%	45,26%	20,58%
Proгноza: 3%	Proгноza: 10%	Proгноza: 50%	Proгноza: 22%	Proгноza: 15%

dla porównania stan techniczny budynków w 2020 r. przedstawiał 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%

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 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 2021 r. w **Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.**

Specyfikacja	2021 rok		
Remonty dachów	Zaplanowano: 3, wykonano: 23 Zaplanowano: 100 000 zł, wydatkowano: 176 938,14 zł. Wykaz wykonanych remontów dachów znajduje się w załączniku nr 1 do raportu		
Remonty mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych oraz części wspólnych	Zaplanowano: 2 mieszkania, 5 budynków-klatki schodowe, wykonano: 1 mieszkanie, 2 budynki-klatki schodowe, Zaplanowano: 435 000,00 zł, wydatkowano: 161 217,15 zł.		
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	Nie zaplanowano robót w tym zakresie		
Remonty pozostałe	Zaplanowano: 515 000,00 zł, wydatkowano: 365 226,36 zł		
Razem poszczególne pozycje	Zaplanowano:		Wykonano:
	Ilość budynków:	8	25
	Ilość mieszkań:	2	1
	Koszt:	1 050 000,00 zł	703 381,65 zł

Sprzedaż lokali mieszkalnych (§ 9 programu).

W programie zaplanowano sprzedaż 160 lokali w 2021 roku. Sprzedano na rzecz najemców 90 lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży oraz 12 wolnych lokali sprzedano w trybie przetargu nieograniczonego. Łącznie sprzedano 102 lokale, a do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży wpłynęło 5 378 363,01 zł. Mniejsza niż planowano ilość sprzedanych lokali wynika między innymi z rezygnacji wnioskodawców z zawarcia aktu notarialnego jak również przesunięcia zawarcia aktu notarialnego na 2022 r.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (§ 19 programu).

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

Wyszczególnienie	2021 rok
Dochody z tytułu najmu	Zaplanowano: 25 900 000 zł, wpłynęło: 26 020 443 zł
Dochody z tytułu odsetek	Zaplanowano: 800 000 zł, wpłynęło: 817 920 zł
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	Zaplanowano: 400 000 zł, wpłynęło: 271 312 zł
Dochody pozostałe	Zaplanowano: 200 000 zł, wpłynęło: 116 244 zł
RAZEM:	Zaplanowano: 27 300 000 zł, wpłynęło: 27 225 919 zł

Koszty utrzymania zasobu (§ 20 programu).

Wyszczególnienie	2021 rok
Koszty związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	Zaplanowano: 12 810 766,00 zł, wydatkowano: 12 245 219,62 zł
Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	Zaplanowano: 15 874 868,00 zł, wydatkowano: 15 799 090,10 zł
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	Zaplanowano: 1 500 000,00 zł, wydatkowano: 1 500 672,21 zł
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym:	Zaplanowano: 89 692 254,00 zł, wydatkowano: 57 251 503,28 zł
<i>remonty</i>	Zaplanowano: 1 050 000,00zł, wydatkowano: 703 381,65 zł
<i>inwestycje</i>	Zaplanowano: 87 604 024,00 zł, wydatkowano: 55 468 022,35 zł
<i>materiały</i>	Zaplanowano: 1 038 500,00 zł, wydatkowano: 1 080 099,28 zł
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	Zaplanowano: 2 500 000,00 zł, wydatkowano: 2 338 830,11 zł
Ogółem	Zaplanowano: 122 378 158,00 zł, wydatkowano: 89 135 315,32 zł

Wyjaśnienie różnic pomiędzy planem, a faktycznie wydatkowanymi środkami:

WYDATKI				
Wydatek	Plan 2021	Wykonanie 2021	Różnica	Przyczyny różnic
zarząd	12 810 766,00	12 245 219,62	565 546,38	oszczędności na wynagrodzeniach i ZUS w związku z absencją chorobową pracowników, mniejsza realizacja szkoleń, mniejsza ilość złożonych wniosków o zwrot kaucji
media	15 874 868,00	15 799 090,10	75 777,90	oszczędności na odśnieżaniu, na transporcie, wywozie nieczystości i usługach pozostałych
WM zaliczki ucw	1 500 000,00	1 500 672,21	-672,21	-
WM f.rem.	2 500 000,00	2 338 830,11	161 169,89	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział ZGM w kosztach funduszu remontowego
remonty	1 050 000,00	703 381,65	346 618,35	przesunięcie środków do UM na zwrot dotacji z Funduszu Spójności, przesunięcie środków na wyposażenie mieszkania dla repatriantów, przesunięcie środków na inwentaryzację budynków
inwestycje	87 604 024,00	55 468 022,35	32 136 001,65	inwestycje jednoroczne przesunięto do inwestycji wieloletnich i realizacji w latach następnych, termomodernizacje ze zmianą sposobu ogrzewania (2 projekty unijne) - przeniesiono do realizacji w latach następnych, pozostały środki z oszczędności na zakończonych projektach unijnych (4 projekty unijne)
materiały	1 038 500,00	1 080 099,28	-41 599,28	wyposażenie mieszkania dla repatriantów
Razem:	122 378 158,00	89 135 315,32	33 242 842,68	-

Wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie (§ 21 programu).

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2021 r. w **Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.**

Specyfikacja	2021 rok
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	Termomodernizacja: zaplanowano: 69 budynków, wykonano: 56 budynków (w trakcie jest 16 budynków-planowane wykonanie w 2022 r.) Zaplanowano: 75 547 061,00 zł, Wydatkowano: 42 199 528,43 zł Wydatkowano: 6 631 764,54 zł- zadania w trakcie realizacji, dla których planowane jest zakończenia robót w 2022 r. Wykaz budynków poddanych termomodernizacji znajduje się w załączniku nr 1 do raportu.
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Zaplanowano: 2 budynki, wykonano: 1 Zaplanowano: 3 394 885,00 zł, Wydatkowano: 1 726 341,90 zł, modernizacja budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13. Prace rozpoczęte w 2020 r. a zakończenie w 2021 r.
Budowa nowych budynków	Zaplanowano: 2 budynki, wykonano: 0 (2 budynki w trakcie) Zaplanowano: 6 269 288,00 zł, wydatkowano: 4 435 806,32 zł W trakcie realizacji jest budowa dwóch budynków komunalnych przy ul. Kolejowej. Prace rozpoczęte w 2020 r., zakończenie w 2022 r. Wartość planowanych robót: 9 177 287,43 zł.
Pozostałe inwestycje	Zaplanowano: 2 392 790,00 zł, Wydatkowano: 474 581,16 zł Wykaz pozostałych inwestycji znajduje się w załączniku nr 1.
Razem poszczególne lata:	Zaplanowano: 73 budynki, wykonano: 57 budynków, Zaplanowano: 87 604 024,00 zł, wydatkowano: 55 468 022,35 zł. W trakcie termomodernizacji jest 16 budynków oraz budowa dwóch budynków przy ulicy Kolejowej – planowane zakończenie robót w 2022 r.

Dane dotyczące działań windykacyjnych.

Działania windykacyjne	Ilość w 2021 r.
Wezwania	1081
Zawarte porozumienia	72 ugód dot. rozłożenia zadłużenia na raty, 99 umów/aneksów dot. spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego
Uzyskane nakazy zapłaty	150
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	470 – lokale mieszkalne 7 – lokale użytkowe
Poziom zadłużenia ogółem	40 780 854,50 zł
Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych	39 078 237,25 zł, – 21 287 695,62 zł należność główna, – 17 790 541,63 zł odsetki
Poziom zadłużenia lokali użytkowych	1 702 617,25 zł, – 837 894,33 zł należność główna, – 864 722,92 zł odsetki
Wartość odpracowanego zadłużenia	220 764,72 zł
Ilość osób odpracowujących zadłużenie	71 osób
Wysokość wpłat komorniczych	1 340 714,98 zł

PREZYDENT MIASTA

Piotr Kuczeła

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Piotr Masłowski