

## **Raport z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023 za 2022 rok**

### **Wielkość zasobu oraz analiza potrzeb.**

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w zasobie Gminy znajdują się 4 284 lokale mieszkalne oraz 4 pomieszczenia tymczasowe. Prognoza na koniec 2022 r. zawarta w programie wynosiła 4 175 lokali oraz 5 pomieszczeń tymczasowych. W stosunku do poprzedniego roku zasób zmniejszył się o 42 lokale. Rozbieżności pomiędzy prognozą, a stanem rzeczywistym wynikają głównie z tego, iż w poprzednich latach sprzedano mniejszą liczbę mieszkań niż prognozowano. Ponadto w ubiegłym roku do zasobu włączono 32 lokale mieszkalne, w związku z zakończeniem budowy budynków przy ul. Kolejowej 44 i 46. W 2022 r. nie było potrzeby wyznaczania kolejnych pomieszczeń tymczasowych. Realizację tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, wykonywane były głównie w oparciu o współpracę z hotelem.

W 2022 r. przekazano do zasiedlenia 136 lokali mieszkalnych w tym:

- 14 lokali przeznaczono na realizację wyroków eksmisyjnych,
- 32 lokale przeznaczono na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu,
- 19 lokali przeznaczono na przekwaterowania w związku z planowanymi remontami budynków, z tego 1 zwrócono do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ze względu na zbyt mały metraż powierzchni mieszkalnej,
- 8 lokali przeznaczono na zamiany ze względu na stan zdrowia,
- 7 lokali przyznano w trybie szczególnym zarządzeniem Prezydenta,
- 55 lokali przeznaczono do remontu przez przyszłego najemcę - z tego 17 lokali zwrócono do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, z powodu braku zainteresowania wykazanymi lokalami.

Zawarto 319 umów najmu lokali mieszkalnych, w tym: 240 umów o najem na czas nieoznaczony oraz 79 umów o najem socjalny lokalu. Liczba ta zawiera również przedłużenia umów, ponowne zawarcia oraz wstąpienia w stosunek najmu.

Wypowiedziano 55 umów najmu oraz skierowano 54 sprawy do egzekucji komorniczej o eksmisję z lokali:

Podpisano 33 umowy o najem lokali użytkowych.

W 2022 r. roku wpłynęło 98 nowych wyroków o eksmisję z lokali mieszkalnych.

Łącznie niewykonanych jest 337 wyroków eksmisyjnych.

Przyjęto 12 wniosków o obniżkę czynszu, z czego 9 rozpatrzono pozytywnie.

Złożono łącznie 270 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z czego 182 zostały rozpatrzone pozytywnie.

Decyzją Prezydenta na listę roczną zakwalifikowali się wnioskodawcy, którzy w wyniku oceny uzyskali minimum 21 punktów. Na liście rocznej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na 2023 r. znalazło się 76 gospodarstw domowych, w tym 67 gospodarstw o dochodach określonych 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. Znacząca ilość, bo aż 41 uprawnionych to gospodarstwa jednoosobowe.

**Stan techniczny budynków w zasobie na koniec 2022 r. przedstawia się następująco:**

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2022 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowolający	Dobry
2,53%	4,64%	17,72%	43,88%	31,22%
Proгноza: 2%	Proгноza: 9%	Proгноza: 50%	Proгноza: 23%	Proгноza: 16%

dla porównania stan techniczny budynków w 2021 r. przedstawiał się następująco:

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2021 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowolający	Dobry
2,88%	4,94%	26,34%	45,26%	20,58%

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 zmalała liczba budynków w pozostałych kategoriach.

### **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 2022 r. w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.

Specyfikacja	2022 rok		
Remonty dachów	Zaplanowano: 2, wykonano: 1 Zaplanowano: 350 000,00 zł, wydatkowano: 187 841,14 zł Wyremontowano dach przy ul. Porucznika Kazimierza Ogrodowskiego 9 wraz z malowaniem klatki schodowej		
Remonty mieszkań do zasiedlenia <sup>1</sup> i lokali użytkowych oraz części wspólnych	Zaplanowano: 6 mieszkań, 6 budynków - klatki schodowe, wykonano: 3 mieszkania <sup>1</sup> , 1 budynek - klatka schodowa (koszty jak wyżej) Zaplanowano: 1 000 000,00 zł, wydatkowano: 253 073,57 zł		
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	Nie zaplanowano robót w tym zakresie		
Remonty pozostałe	Zaplanowano: 1 000 000,00 zł, wydatkowano: 179 864,18 zł		
Razem poszczególne pozycje	Ilość budynków:	Zaplanowano: 8	Wykonano: 2
	Ilość mieszkań:	6	3
	Koszt:	2 350 000,00 zł	620 778,89 zł

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych (§ 9 programu).**

W programie zaplanowano sprzedaż 80 lokali w 2022 r. Sprzedano na rzecz najemców 52 lokale, znajdujące się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży oraz 14 wolnych lokali sprzedano w trybie przetargu nieograniczonego. Łącznie sprzedano 66 lokali, a do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży wpłynęło 5 044 467,46 zł. Mniejsza niż planowano ilość sprzedanych lokali wynika, między

innymi z rezygnacji wnioskodawców z wykupu lokalu, często ze względu na oszacowaną wyższą wartość rynkową niż oczekiwania najemców.

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (§ 19 programu).**

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

Wyszczególnienie	2022 rok
Dochody z tytułu najmu	Zaplanowano: 25 900 000 zł, wpłynęło: 29 681 062 zł
Dochody z tytułu odsetek	Zaplanowano: 800 000 zł, wpłynęło: 810 076 zł
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	Zaplanowano: 400 000 zł, wpłynęło: 264 833 zł
Dochody pozostałe	Zaplanowano: 200 000 zł, wpłynęło: 426 782 zł
RAZEM:	Zaplanowano: 27 300 000 zł, wpłynęło: 31 182 753 zł



**Koszty utrzymania zasobu (§ 20 programu).**

Wyszczególnienie	2022 rok
Koszty związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	Zaplanowano: 13 000 000,00 zł, wydatkowano: 13 859 356,69 zł
Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	Zaplanowano: 15 500 000,00 zł, wydatkowano: 18 259 122,45 zł
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	Zaplanowano: 1 500 000,00 zł, wydatkowano: 1 571 385,38 zł
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym:  remonty  inwestycje  materiały	Zaplanowano: 73 350 000,00 zł, wydatkowano: 37 509 022,91 zł  Zaplanowano: 2 350 000,00 zł, wydatkowano: 620 778,89 zł  Zaplanowano: 70 000 000,00 zł, wydatkowano: 36 124 195,92 zł  Zaplanowano: 1 000 000,00 zł, wydatkowano: 764 048,10 zł
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	Zaplanowano: 2 500 000,00 zł, wydatkowano: 2 263 123,46 zł
Ogółem	Zaplanowano: 105 850 000,00 zł, wydatkowano: 73 462 010,89 zł

Wyjaśnienie różnic pomiędzy planem, a faktycznie wydatkowanymi środkami:

Wydatki				
Wydatek	Plan 2022	Wykonanie 2022	Różnica	Przyczyny różnic
zarząd	13 000 000,00	13 859 356,69	-859 356,69	wzrost wynagrodzeń i składek Zakładu Ubezpieczeń Społecznych
media	15 500 000,00	18 259 122,45	-2 759 122,45	wzrost cen mediów, wzrost opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wzrost cen dzierżawy kontenerów, sprzątnięcia budynków i innych usług
Wspólnota Mieszkaniowa zaliczki użytkowa ciepła woda	1 500 000,00	1 571 385,38	-71 385,38	wzrost cen mediów
Wspólnota Mieszkaniowa fundusz remontowy	2 500 000,00	2 263 123,46	236 876,54	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w kosztach funduszu remontowego
remonty	2 350 000,00	620 778,89	1 729 221,11	W budżecie miasta zaplanowano na 2022 r. to kwotę 842 000 zł, brak wykonania ze względu na zbyt późny zwrot z ubezpieczenia za pożar budynku przy ul. Porucznika Kazimierza Ogrodowskiego 9
inwestycje	70 000 000,00	36 124 195,92	33 875 804,08	inwestycje jednoroczne przesunięto do inwestycji wieloletnich i realizacji w latach następnych, termomodernizacje ze zmianą sposobu ogrzewania (2 projekty unijne) oraz przebudowa i remont budynku przy ul. Przemysłowej 23A przeniesiono do realizacji w latach następnych
materiały	1 000 000,00	764 048,10	235 951,90	W budżecie miasta zaplanowano na 2022 r. kwotę 768 000 zł
Razem:	105 850 000,00	73 462 010,89	32 387 989,11	-



### Wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie (§ 21 programu).

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2022 r. w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.

Specyfikacja	2022 rok
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja centralnego ogrzewania, remont elewacji	Termomodernizacja: zaplanowano: 18 budynków, wykonano: 20 budynków (w trakcie jest 11 budynków - planowane wykonanie w 2023 r.) Zaplanowano: 47 000 000,00 zł Wydatkowano: 27 598 747,93 zł Wykaz budynków poddanych termomodernizacji znajduje się w załączniku numer 1 do raportu
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Zaplanowano: 5 budynków, wykonano: 0 Zaplanowano: 18 000 000,00 zł Wydatkowano: 1 335 860,75 zł W trakcie przebudowa budynku przy ul. Przemysłowej 23A w Rybniku, prace rozpoczęte w 2022 r.
Budowa nowych budynków	Zaplanowano: 0 budynków, wykonano: 2 Zaplanowano: 0,00 zł, wydatkowano: 1 481 237,01 zł Zakończono budowę budynków przy ul. Kolejowej 44, 46
Pozostałe inwestycje <sup>2</sup>	Zaplanowano: 5 000 000,00 zł Wydatkowano: 5 256 606,22 zł Wydatki niewygasające: 451 744,01 zł Wykaz pozostałych inwestycji znajduje się w załączniku numer 1.
Razem poszczególne lata:	Zaplanowano: 23 budynki, wykonano: 22 budynki Zaplanowano: 70 000 000,00 zł, wydatkowano: 36 124 195,92 zł

## Dane dotyczące działań windykacyjnych.

Działania windykacyjne	Ilość w 2022 r.
Wezwania	1 109
Zawarte porozumienia	59 ugód dotyczące rozłożenia zadłużenia na raty, 62 umowy / aneksy dotyczące spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego
Uzyskane nakazy zapłaty	161
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	464 – lokale mieszkalne 3 – lokale użytkowe
Poziom zadłużenia ogółem	43 333 439,87 zł
Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych	41 587 507,74 zł – 22 246 426,45 zł należność główna – 19 341 081,29 zł odsetki
Poziom zadłużenia lokali użytkowych	1 745 932,13 zł – 869 465,02 zł należność główna – 876 467,11 zł odsetki
Wartość odpracowanego zadłużenia	167 152,97 zł
Ilość osób odpracowujących zadłużenie	59 osób
Wysokość wpłat komorniczych	1 360 641,82 zł

### Przypisy:

- <sup>1</sup> Remonty mieszkań do zasiedlenia - wykazano wyłącznie koszty ujęte w pozycji remonty.  
<sup>2</sup> Pozostałe inwestycje - w tym modernizacja lokali mieszkalnych wraz ze zmianą sposobu ogrzewania w budynkach będących w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej.

PREZYDENT MIASTA

*Piotr Kuczer*