

**Sprawozdanie za 2018 rok z realizacji uchwały „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016-2020”**

Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia przedkłada sprawozdanie z realizacji w 2018 roku uchwały „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016-2020”

I. Według stanu na dzień 31.12.2018r. (za okres od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.) mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmuje **2 500** lokali mieszkalnych, w tym:

- 1 937 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony
- 23 lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy administrowane przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych (dodatkowo jest jeszcze 9 lokali służbowych w budynkach użyteczności publicznej)
- 531 lokali socjalnych
- 9 tymczasowych pomieszczeń (6 w budynkach komunalnych i 3 w budynkach wspólnot)

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 grudnia 2018r. z podziałem na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale socjalne i lokale służbowe, przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 1.**

Stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne				Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	
Plan 2018	1963	25	495	11	2494
Wykonanie 2018	1937	23	531	9	2500

Z przedstawionych w tabeli danych wynika, że ilość lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w 2018 roku jest niższa od prognozowanej wartości, natomiast wyższa jest ilość lokali socjalnych. Mniejsza była również liczba mieszkań służbowych, która obejmowała 32 lokale mieszkalne (w tym 9 lokali zarządzanych przez inne jednostki Urzędu Miasta MOSiR, MOK i szkoły). Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle na dzień 31 grudnia 2018 roku obejmował **2500** lokali mieszkalnych (w tym 9 tymczasowych pomieszczeń).

II. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2018 roku przedstawia tabela 2.

Tabela 2.

Rodzaj wyposażenia w 2018r.	Komunalne Lokale mieszkalne						Ogółem	
	Liczba lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony		Liczba lokali służbowych		Liczba lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych		Ogółem	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Instalacja wodociągowa	1963	1937	25	23	506	540	2494	2500
Instalacja elektryczna	1963	1937	25	23	506	540	2494	2500
Kanalizacja	1957	1933	25	23	497	539	2479	2495
Instalacja gazowa	1601	1522	25	19	340	303	1966	1844
Łazienka	1910	1792	25	23	430	389	2365	2204
Ustęp w mieszkaniu	1957	1842	25	23	444	412	2426	2277
Centralne ogrzewanie	1340	1356	25	21	346	262	1711	1639
Piece	660	480	-	-	130	231	790	711
Ogrzewanie elektryczne konwektorowe	115	101	1	2	30	47	146	150
Zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	4	-	-	9	1	15	5

Z analizy danych wynika, iż stan techniczny lokali się poprawia. Poprawa stanu technicznego widoczna jest w wyposażeniu lokali w instalację centralnego ogrzewania, zmniejsza się liczba lokali wyposażonych w piece oraz zmniejszyła się ilość szamb.

III. W ramach posiadanych środków finansowych Miejski Zarząd Budynków Komunalnych wykonuje remonty bieżące i remonty wynikające z przeglądów technicznych określonych przepisami prawa. Potrzeby remontowe i modernizacyjne oraz ich wykonanie przedstawia poniższa tabela.



Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2018r. – 31.12.2018r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

Tabela 3.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w 2018r.	Budynki komunalne		Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		Ogółem		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Różnica
Roboty dekarские	4	1	-	-	4	1	-3
Roboty ogólnobudowlane	5	27	100	34	105	61	-44
Roboty instalacyjne- instalacja wodno-kanalizacyjna	2	0	70	0	72	0	-72
Roboty instalacyjne- instalacja elektryczna	1	4	15	4	16	8	-8
Roboty instalacyjne- instalacja gazowa	1	2	10	7	11	9	-2
Roboty instalacyjne- instalacja c.o.	1	1	20	24	21	25	4
Roboty zdruńskie	16	8	10	25	26	33	7
Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł) za 2018r.	1483	824	2687	381	4170	1205	-2965

Remonty lokali w okresie od 01.01.2018r. – 31.12.2018r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

- siłami własnymi wyremontowano **18 wolnych lokali socjalnych** przy ulicach: Pamięci Sybiraków 3A/3, Zwycięstwa 40/25, Zwycięstwa 40/10, Targowa 3/12, Koszykowa 11B/5, Sądowa 2/1, Piastowska 43/10, Marii 30/4, Marii 28/5, Aleksandra Głowackiego 20/4, Aleksandra Głowackiego 16/5, Zielna 9/4, Zielna 9/21, Józefa Elsnera 9/2, Stanisława Wyspiańskiego 47A/3, Grunwaldzka 11/1, Piotra Skargi 91/1, Kłodnicka 14/1;
- siłami własnymi wyremontowano **22 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony** przy ulicach: Harcerska 12C/5, Harcerska 12D/1, Powstańców 12/3, Grzegorza Piramowicza 9/2, 1 Maja 2A/5, Józefa Lompy 5A/2, Grzegorza Piramowicza 9/3, Józefa Poniatowskiego 5/5, Józefa Lompy 5A/10, Józefa Lompy 6C/4, 24 Kwietnia 11A/3, Grzegorza Piramowicza 5/8, 1 Maja 4C/4, Kościelna 23/1, Anny 7/4, Dmowskiego 2C/5, Juliana Tuwima 6/99, Juliana Tuwima 6/1, Grzegorza Piramowicza 5/1, Henryka Wieniawskiego 1B/5, Henryka Wieniawskiego 3C/3, 24 Kwietnia 21/3;
- firmom zewnętrznym zlecono do remontu **6 lokali socjalnych** przy ulicach: Młynarska 5a/1, Młynarska 5A/2, Młynarska 3A/1, Koszykowa 1B/2, Koszykowa 1B/5, Targowa 15/7;

*ru*

- firmom zewnętrznym zlecono do remontu **4 lokale** mieszkalne wynajmowane na **czas nieoznaczony** przy ulicach: Aleksandra Głowackiego 13/3, Stolarska 1A/14, Targowa 21/5, Jurija Gagarina 8C/8.

IV. W 2018 roku Gmina Kędzierzyn-Koźle zbyła na rzecz najemców 47 lokali mieszkalnych, w drodze przetargu sprzedała 7 lokali mieszkalnych oraz 1 budynek mieszkalny na rzecz najemcy. Sprzedaż lokali mieszkalnych była niższa od prognozowanej na 2018r. Łączna wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku objętym sprawozdaniem wyniosła 4 436 209,25 zł., natomiast wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży budynku mieszkalnego na rzecz najemcy w 2018 r. wyniosła 69 180,00 zł.

Tabela 4.

Plan na 2018r.	Wykonanie w 2018r.
50	47

V. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego w 2018r. została określona w zarządzeniu Nr 1882/PMS/2018 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle z dnia 5 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego obowiązujących w 2018 roku.

W w/w zarządzeniu ustalona została stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> w wysokości:

- dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych - 5,18 zł

- dla lokali socjalnych:

- wynajmowanych osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wysokości: - 0,78 zł

- wynajmowanych osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wysokości: - 1,30 zł.

W roku objętym sprawozdaniem stawki czynszu po zastosowaniu zasad obniżania i podwyższania czynszu określonych w § 7 w/w uchwały przedstawiały się następująco: w odniesieniu do lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego:

- najniższa stawka czynszu w/w lokalu : 2,59 zł/m<sup>2</sup>
- najwyższa stawka czynszu w/w lokalu : 6,22 zł/m<sup>2</sup>



w odniesieniu do lokali socjalnych stawki czynszu wynosiły:

- najniższa stawka czynszu w/w lokalu : 0,78 zł/m<sup>2</sup>
- najwyższa stawka czynszu w/w lokalu : 1,30 zł/m<sup>2</sup>

VI. Naliczenia czynszu i innych opłat oraz wielkość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2018 rok przedstawia poniższa tabela.

Z tytułu najmu lokali mieszkalnych				
	NALEŻNOŚCI na dzień 01.01.2018r.	NALICZENIA za okres 01.01.2018 – 31.12.2018	WPLATY/PRZEK SIĘGOWANIA	NALEŻNOŚCI na dzień 31.12.2018r.
<b>Wyniosły:</b>	<b>3 287 345,29</b>	<b>10 532 537,61</b>	<b>10 917 480,72</b>	<b>2 902 402,18</b>
czynsz podstawowy	1 313 860,30	5 067 368,16	5 225 259,65	1 155 968,81
czynsz za garaż	4 244,11	48 724,85	49 657,28	3 311,68
opłata za media	1 965 029,60	5 401 957,09	5 637 675,75	1 729 310,94
pozostała sprzedaż	4 211,28	14 487,51	4 888,04	13 810,75

- liczba najemców, którzy opłacają czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media): 947 najemców lokali mieszkalnych;

- liczba najemców nieopłacających czynszu oraz opłat niezależnych (media): **1215 najemców** lokali mieszkalnych (w tym **558** najemców bez tytułu prawnego).

- dane w rozbiciu na okresy zalegania:

674 najemców - zaległość do 3 miesięcy

160 najemców - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy

381 najemców - zaległość powyżej 6 miesięcy

- rozwiązanie umowy najmu:

74 przypadki

- postępowania sądowe o eksmisję z lokalu

50 postępowań

- postępowania sądowe o zapłatę:

315 postępowań.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 1985/PMS/2018 z dnia 7 marca 2018 r. oczekiwało 65 wnioskodawców, natomiast na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 36/PMS/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. oczekiwało 463 wnioskodawców.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku złożono łącznie 334 wniosków, w tym:

— 125 wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, w tym:

- 68 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
- 45 wniosków rozpatrzono negatywnie;
- 4 wnioski pozostawiono bez rozpoznania;
- 7 wniosków zostało wycofanych;

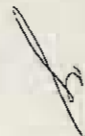
- 1 wniosek jest w toku rozpatrywania
- 8 wniosków o zamianę lokalu na wniosek najemcy lokalu, w tym:
  - 6 wniosków rozpatrzonych pozytywnie;
  - 2 wnioski rozpatrzone negatywnie;
- 6 wniosków o lokal służbowy, w tym:
  - 4 wnioski rozpatrzone pozytywnie;
  - 1 wniosek rozpatrzono negatywnie;
  - 1 wniosek pozostał bez rozpoznania;
- 9 wniosków o zamianę wzajemną, w tym:
  - 7 wniosków rozpatrzonych pozytywnie;
  - 1 wniosek rozpatrzony negatywnie;
  - 1 wniosek pozostał bez rozpoznania;
- 25 wniosków o wynajęcie lokalu socjalnego w tym:
  - 11 rozpatrzonych pozytywnie;
  - 5 rozpatrzonych negatywnie;
  - 9 wniosków pozostało bez rozpoznania;
- 1 wniosek o zamianę lokalu socjalnego rozpatrzony pozytywnie;
- 40 wyroków o eksmisję, w tym:
  - 32 z prawem do lokalu socjalnego;
  - 8 bez prawa do lokalu socjalnego;
- 29 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu i wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy w tym:
  - 12 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego rozpatrzonych pozytywnie;
  - 6 wniosków o wstąpienie w najem rozpatrzonych pozytywnie;
  - 9 wniosków rozpatrzonych negatywnie;
  - 1 wniosek pozostał bez rozpoznania;
  - 1 wniosek w toku rozpatrywania
- 91 wnioskodawców złożyło wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.

W 2018 roku zgłoszono 55 lokali zdalnych do zasiedlenia, w tym:

- 1 lokal zamienny, który wskazano;
- 31 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony, z czego 28 zostało wskazanych, a w stosunku do 3 toczy się postępowanie;
- 23 lokale socjalne, z czego w przypadku 14 lokali zostały zawarte umowy najmu, a w stosunku do 9 toczy się postępowanie.

Ponadto w 2018r. wskazano jeszcze 1 lokal socjalny, który został zgłoszony przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2017r., 2 lokale socjalne, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2016r. oraz 8 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony, które zostały zgłoszone w 2017r.

W 2018 r. został również wskazany 1 lokal socjalny, jako przedłużenie umowy najmu na inny lokal socjalny w związku z koniecznością wykwaterowania lokatora z lokalu obecnie zajmowanego – lokal ten został zgłoszony w 2017 r.





W ramach przysługujących uprawnień Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wydała w 2018 roku 22 zarządzenia:

- 1 zarządzenie w sprawie zatwierdzenia wykazu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń będących własnością Gminy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych;
- 2 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;
- 2 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego oraz 1 zarządzenie zmieniające zarządzenie w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu socjalnego;
- 1 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia tymczasowego pomieszczenia;
- 6 zarządzeń w sprawie nadania lokalom wynajmowanym na czas nieoznaczony statusu lokali socjalnych;
- 3 zarządzenia w sprawie nadania lokalom socjalnym statusu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony;
- 1 zarządzenie w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego obowiązujących w 2018 roku oraz 1 zarządzenie w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego, które miały obowiązywać w 2019 roku;
- 1 zarządzenie w sprawie połączenia dwóch lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w jeden lokal, a następnie 1 zarządzenie w sprawie uchylecia w/w zarządzenia;
- 1 zarządzenie w sprawie przekształcenia lokalu socjalnego na pomieszczenie strychowe i wykreślenia go z wykazu lokali socjalnych;
- 1 zarządzenie w sprawie nadania na wniosek najemcy lokalowi socjalnemu statusu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.

VII. Gospodarka mieszkaniowa w 2018 finansowana była z budżetu miasta. W 2018r. Gmina Kędzierzyn-Koźle wypłaciła odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego:

- na rzecz osób fizycznych w kwocie: 4 926,74 zł;
- na rzecz osób prawnych (tj. dla RSM „Chemik”, PKP) w kwocie: 30 556,89 zł.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Gmina początkowo zaplanowała na wypłatę dodatków mieszkaniowych kwotę 2 119 150,00 zł, następnie dokonano zmiany na 1 755 150,00 zł, z tego wypłaciła kwotę 1 754 495,62 zł, w tym w zasobie:

- gminnym - 1 107 358,39 zł;
- spółdzielczym - 313 851,25 zł;
- wspólnot mieszkaniowych - 322 728,93 zł;
- prywatnym - -
- innym - 10 557,05 zł.



VII. Wysokość wydatków za 2018 rok z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

za rok	Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Razem
	Koszty bieżące eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	
2018	1 894	964	881	2 063	1 438	7 240

W skład pozycji **koszty bieżącej eksploatacji** wchodzi: utrzymanie zieleni w tym wycinka i pielęgnacja drzew, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynfekcja, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe.

**Koszty remontów oraz modernizacji** to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne.

**Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi** to opłaty za zarządzanie ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma lokale mieszkalne.

VIII. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w roku 2018 w ramach wdrożonego programu odpracowania zaległości czynszowych zmniejszeniu uległ dług na kwotę 268 852,94 zł.

Osoby uczestniczące w wyżej wymienionym programie porządkowały tereny zielone administrowane przez MZBK, uczestniczyły w pracach remontowych zarządzanych zasobów mieszkaniowych, w tym wykonywały remonty pustostanów oraz klatek schodowych, pod nadzorem pracowników MZBK wykonywały pomocnicze prace biurowe.

W 2018 roku w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu realizowane były staże dla 5 osób w ramach współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy. W ramach tej działalności stażyści doskonalili umiejętności zawodowe podczas wykonywania prac związanych z remontami lokali mieszkalnych w zawodzie murarza, wykonywali pomocnicze prace biurowe. Po stażu osoby te były zatrudnione w MZBK, zgodnie z ustaloną współpracą z PUP. Oprócz wyżej opisanych działań, w MZBK w 2018 roku w pracach społecznie – użytecznych (40 godzin miesięcznie) w okresie od 01 marca do 30 listopada uczestniczyły 2 osoby. W ramach współpracy z Sądem Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu w 2018 roku w MZBK były wykonywane prace społecznie użyteczne przez skazanych.

Sprawozdanie przygotował Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia w oparciu o materiały: Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.