

Sprawozdanie za 2019 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 2019 roku uchwały „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016-2020”

I. Według stanu na dzień 31.12.2019r. (za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.) mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmuje **2 469** lokali mieszkalnych, w tym:

- **1 905** lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony
- **28** lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy administrowane przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych (dodatkowo jest jeszcze 6 lokali służbowych w budynkach użyteczności publicznej)
- **527** lokali przeznaczonych do najmu socjalnego
- **9** tymczasowych pomieszczeń (6 w budynkach komunalnych i 3 w budynkach wspólnot)

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 grudnia 2019 r. 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 przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	
Plan 2019	1903	25	505	11	2444
Wykonanie 2019	1905	28	527	9	2469

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. 1 lokal przekształcono na lokal użytkowy – ul. Kraszewskiego 5/6, 1 lokal mieszkalny przekształcono na pomieszczenie strychowe – ul. Grunwaldzka 16/3, 1 lokal pozyskano do mieszkaniowego zasobu Gminy – ul. Gliwicka 19/1.

Z przedstawionych w tabeli danych wynika, że ilość lokali zarówno wynajmowanych na czas nieoznaczony, jak i przeznaczonych do najmu socjalnego w 2019 roku jest wyższa od prognozowanej wartości. Wyższa była również liczba mieszkań służbowych, która obejmowała 34 lokale mieszkalne (w tym 6 lokali zarządzanych przez inne jednostki Urzędu Miasta MOSiR, MOK i szkoły). Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle na dzień 31 grudnia 2019 roku obejmował **2469** lokali mieszkalnych (w tym 9 tymczasowych pomieszczeń).

II. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2019 roku przedstawia tabela 2.

Tabela 2.

Rodzaj wyposażenia w 2019 r.	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	1903	1905	25	28	516	536	2444	2469
Instalacja elektryczna	1903	1905	25	28	516	536	2444	2469
Kanalizacja	1897	1901	25	28	496	535	2418	2464
Instalacja gazowa	1610	1503	25	20	345	297	1980	1820
Łazienka	1915	1774	25	28	434	399	2374	2201
Ustęp w mieszkaniu	1897	1818	25	28	448	412	2370	2258
Centralne ogrzewanie	1350	1409	25	24	358	277	1733	1710
Piece	600	398	-	-	130	216	730	614
Ogrzewanie elektryczne konwektorowe	110	98	1	4	28	43	139	145
Zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	4	-	-	5	1	11	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.

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.

Wł

Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2019r. – 31.12.2019r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

Tabela 3.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w 2019 r.	Budynki komunalne		Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		Ogółem		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Różnica
Roboty dekarские	6	1	-	2	6	3	-3
Roboty ogólnobudowlane	2	18	100	10	102	28	-74
Roboty instalacyjne- instalacja wodno-kanalizacyjna	2	1	70	0	72	1	-71
Roboty instalacyjne- instalacja elektryczna	1	1	15	3	16	4	-12
Roboty instalacyjne- instalacja gazowa	1	4	10	16	11	20	9
Roboty instalacyjne- instalacja c.o.	1	4	15	60	16	64	48
Roboty zdruńskie	14	8	10	27	24	35	11
Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł) za 2019 r.	1516	604	2746	603	4262	1207	-3055

Remonty lokali w okresie od 01.01.2019r. – 31.12.2019r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

- siłami własnymi wyremontowano **19** wolnych **lokalí przeznaczonych do najmu socjalnego** znajdujących się przy ulicach: Gazowej 6/1, Pamięci Sybiraków 3A/1, Portowej 9A/3, Chopina 15/8, Targowej 11/12, Zwycięstwa 12/6, Targowej 17/6, Targowej 21/4, Piastowskiej 39/13, Piastowskiej 39/12, Piastowskiej 39/10, Grunwaldzkiej 11A/1, Zwycięstwa 40/5, Broniewskiego 25/10, Kłodnickiej 89/2, Broniewskiego 21/7, Piastowskiej 39/14, Krasickiego 20/3, Norwida 6A/5;
- siłami własnymi wyremontowano **37** lokali mieszkalnych wynajmowanych na **czas nieoznaczony** znajdujących się przy ulicach: Piastowskiej 61D/8, Targowej 3/12, Przechodniej 6C/4, Lompy 10A/7, 1 Maja 12B/4, Tuwima 6/99, Portowej 70A/3, Gagarina 8F/9, Wieniawskiego 2B/13, Wieniawskiego 3A/6, Koszykowej 19C/5, 1 Maja 14A/4, Norwida 4A/14, Aleja Jana Pawła II 20/4 – lokal zamienny, Plebiscytowej 5A/5, 1 Maja 4C/11, Tuwima 8/5, Lompy 1D/9, Tuwima 6/17, Matejki 25/2, Karola Miarki 3/10, 1 Maja 1B/23, Lompy 1D/9, Kwiatowej, 2/14, Kościuszki 27/1, 1 Maja 1B/20, Archimedes 2A/3, Słoneczna 2B/2, Koszykowej 7A/8, Koszykowej 7A/2, Zielnej 7C/5, Poniatowskiego 1-3/8, Tuwima 16/3, Zwycięstwa 12/5, Zwycięstwa 14/5, Wyzwolenia 22/14, Gagarina 8C/5;

Uka

- siłami własnymi wyremontowano **2 wolne lokale służbowe** znajdujące się przy ulicach: Lompy 3B/13 i Przechodniej 6A/5;
- firmom zewnętrznym zlecono do remontu **2 lokale przeznaczone do najmu socjalnego znajdujące się** przy ulicach: Piotra Skargi 71/1 i Skarbowej 3D/4;
- firmom zewnętrznym zlecono do remontu **7 lokali** mieszkalnych wynajmowanych na **czas nieoznaczony** znajdujących się przy ulicach: 1 Maja 2C/3, 1 Maja 1B/8, Szymanowskiego 51C/10, Szymanowskiego 51B/13, Powstańców 20/2, Powstańców 28/3, Damrota 19C/2.

IV. W 2019 roku Gmina Kędzierzyn-Koźle zbyła na rzecz najemców 25 lokali mieszkalnych, w drodze przetargu sprzedała 3 lokale mieszkalne oraz 1 budynek mieszkalny na rzecz najemcy. Sprzedaż lokali mieszkalnych była niższa od prognozowanej na 2019 r. Łączna wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku objętym sprawozdaniem wyniosła 2 889 861,00 zł., natomiast wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży budynku mieszkalnego na rzecz najemcy w 2019 r. wyniosła 68 220,00 zł.

Tabela 4.

Plan na 2019r.	Wykonanie w 2019r.
50	25

V. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego w 2019r. została określona w zarządzeniu Nr 24/PMS/2018 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle z dnia 7 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu socjalnego obowiązujących w 2019 roku.

W w/w zarządzeniu ustalona została stawka bazowa czynszu za 1m² w wysokości:

- dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych - 5,34 zł

- dla lokali przeznaczonych do najmu socjalnego:

- 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: - 0,80 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: - 1,34 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 : 2,67 zł/m²

- najwyższa stawka czynszu w/w lokalu : 6,41 zł/m²

w odniesieniu do lokali przeznaczonych do najmu socjalnego stawki czynszu wynosiły:

- najniższa stawka czynszu w/w lokalu : 0,80 zł/m²

- najwyższa stawka czynszu w/w lokalu : 1,34 zł/m²

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 01.01.2019r.	NALICZENIA za okres 01.01.2019 – 31.12.2019	WPLĄTY/PRZEK SIĘGOWANIA	NALEŻNOŚCI na dzień 31.12.2019r.
Wyniosły:	2 886 870,82	10 314 677,74	11 283 511,98	1 918 036,58
czynsz podstawowy	1 155 968,81	4 844 235,88	5 369 799,75	630 404,94
czynsz za garaż	3 311,68	49 571,84	49 603,23	3 280,29
opłata za media	1 713 779,58	5 393 326,70	5 837 694,22	1 269 412,06
pozostała sprzedaż	13 810,75	27 543,32	26 414,78	14 939,29

- liczba najemców, którzy opłacają czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media): 1003 najemców lokali mieszkalnych;

- liczba najemców nieopłacających czynszu oraz opłat niezależnych (media): **1111 najemców** lokali mieszkalnych (w tym **539** najemców bez tytułu prawnego).

- dane w rozbiciu na okresy zalegania:

575 najemców - zaległość do 3 miesięcy

172 najemców - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy

364 najemców - zaległość powyżej 6 miesięcy

- rozwiązanie umowy najmu: 124 przypadki

- postępowania sądowe o eksmisję z lokalu 252 postępowań

- postępowania sądowe o zapłatę: 285 postępowań.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 386/PMS/2019 z dnia 27 września 2019 r. oczekiwało 33 wnioskodawców, natomiast na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 370/PMS/2019 z dnia 20 września 2019 r. oczekiwało 440 wnioskodawców.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku złożono łącznie **496** wniosków, w tym:

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

- 62 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
- 37 wniosków rozpatrzono negatywnie;
- 8 wniosków pozostawiono bez rozpoznania;

UK

- 10 wniosków zostało wycofanych;
- 3 wnioski nie zostały zrealizowane (z tytułu § 14 ust. 4 Uchwały Nr XXXIII/281/16 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 sierpnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016r., poz. 1894 roku z późn. zm.)
- 18 wniosków o zamianę lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na wniosek najemcy, w tym:
 - 11 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 3 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek pozostawiono bez rozpoznania;
 - 2 wnioski zostały wycofane;
 - 1 wniosek w trakcie rozpatrywania;
- 7 wniosków o lokal służbowy, w tym:
 - 3 wnioski rozpatrzono pozytywnie;
 - 1 wniosek rozpatrzono negatywnie;
 - 2 wnioski pozostały bez rozpoznania;
 - 1 wniosek w toku rozpatrywania;
- 5 wniosków o zamianę wzajemną, w tym:
 - 3 wnioski rozpatrzono pozytywnie;
 - 2 wnioski rozpatrzono negatywnie;
- 2 wnioski o wynajęcie lokalu zamiennego rozpatrzono pozytywnie;
- 38 wniosków o wynajęcie lokalu socjalnego w tym:
 - 17 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 12 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 9 wniosków pozostało bez rozpoznania;
- 1 wniosek o zamianę lokalu socjalnego rozpatrzono pozytywnie;
- 139 wyroków o eksmisję, w tym:
 - 98 z prawem do lokalu socjalnego;
 - 41 bez prawa do lokalu socjalnego;
- 63 wnioski o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu i wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy lub nawiązanie umowy najmu po opuszczającym go najemcy, w tym:
 - 41 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego rozpatrzono pozytywnie;
 - 7 wniosków o wstąpienie w najem po śmierci najemcy rozpatrzono pozytywnie;
 - 14 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek wycofano;
- 86 wnioskodawców złożyło wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 17 wniosków o przekwalifikowanie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, w tym:
 - 5 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 10 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek nie został rozpatrzony ze względów formalnych;
 - 1 wniosek w toku rozpatrywania.

W 2019 roku zgłoszono 74 lokale zdadne do zasiedlenia, w tym:

- 2 lokale zamienne, które wskazano;
- 43 lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony, z czego 39 zostało wskazanych, natomiast 4 lokale ze względu na brak odpowiednich gospodarstw domowych na liście

44

wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony nie zostały wskazane.

- 29 lokali socjalnych, z czego wskazano 27, natomiast 2 lokale mają zostać wskazane w roku następnym.

Ponadto w 2019r. wskazano jeszcze 10 lokali socjalnych, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2018r., 1 lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, który został zgłoszony przez MZBK w 2016 r. oraz 2 lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, które zostały zgłoszone w 2018 r.

W ramach przysługujących uprawnień Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wydała w 2019 roku 24 zarządzenia:

- 3 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia wykazu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń będących własnością Gminy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych;
- 3 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;
- 4 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
- 1 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia tymczasowego pomieszczenia;
- 3 zarządzenia w sprawie nadania lokalom wynajmowanym na czas nieoznaczony statusu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 4 zarządzenia w sprawie nadania lokalom przeznaczonym do najmu socjalnego statusu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony;
- 1 zarządzenie w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, które obowiązują w 2020 roku;
- 1 zarządzenie w sprawie przekształcenia lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na pomieszczenie strychowe i wykreślenia go z wykazu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony;
- 4 zarządzenie w sprawie nadania na wniosek najemcy lokalowi socjalnemu statusu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.

VII. Gospodarka mieszkaniowa w 2019 finansowana była z budżetu miasta. W 2019 r. 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: 0,00 zł;
- na rzecz osób prawnych (tj. dla RSM „Chemik”, PKP) w kwocie: 26 573,07 zł.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Gmina początkowo zaplanowała na wypłatę dodatków mieszkaniowych kwotę 1 800 000,00 zł, następnie dokonano zmiany na 1 605 000,00 zł, z tego wypłaciła kwotę 1 594 952,13 zł, w tym w zasobie:

- gminnym - 1 005 858,35 zł;
- spółdzielczym - 298 939,63 zł;

Uchwała

- wspólnot mieszkaniowych - 284 668,63 zł;
- prywatnym - -
- innym - 5 485,52 zł.

VII. Wysokość wydatków za 2019 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)	
2019	1 784	826	832	2 075	1 454	6 971

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 2019 w ramach wdrożonego programu odpracowania zaległości czynszowych zmniejszeniu uległ dług na kwotę 286 017,00 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 2019 roku w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu realizowane były staże dla 14 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 2019 roku w pracach społecznie – użytecznych (40 godzin miesięcznie) w okresie od lutego do września 2019 r. uczestniczyły 3 osoby, a od października do listopada 2019 r. – 5 osób. W ramach współpracy z Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w 2019 roku w MZBK były wykonywane prace społecznie użyteczne przez skazanych.

UW

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

Zastępca Kierownika Wydziału

Maja Dobber
mgr Maja Dobber