



2019-2020

Informacja o zasobie mieszkaniowym
Gminy Sępólno Krajeńskie



A.Rainko

Urząd Miejski

2020-11-05

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w Gminie Sępólno Krajeńskie regulowane jest ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020.611) oraz uchwałą Nr XVIII/383/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018-2023. Przepisy te określają zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym w zakresie ustalania stawek czynszu najmu, warunków obniżenia wysokości czynszu, planów remontów i modernizacji budynków i lokali, zasad kosztu remontów wykonanych przez najemcę, planowaniem sprzedaży lokali mieszkalnych, zasad wynajmowania lokali komunalnych i socjalnych, ustalenia kryteriów itd.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

I. Dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego.

Na dzień 30 września 2020r. Gmina Sępólno Krajeńskie posiada 276 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, z czego 16 lokali pozostaje we władaniu gminy.

W zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 35 lokali socjalnych i trzy mieszkania chronione.

Powierzchnia lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej- 12 965,47 m².

Powierzchnia lokali zarządzanych przez Gminę Sępólno Krajeńskie- 610,47m².

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i socjalnych wynosi 13 575,94 m².

II. Ilość złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, socjalnego

W Urzędzie Miejskim w latach 2019-2020 złożonych zostało 10 wniosków o lokale komunalne i 11 wniosków o lokale socjalne a także 2 wnioski o zamianę mieszkania. W 2020 roku została przeprowadzona weryfikacja wniosków mieszkaniowych w szczególności wysokości dochodów wnioskodawców, wynikiem której zostały na liście 34 wnioski o przydział lokalu komunalnego, oraz 21 wniosków o przydział najmu socjalnego lokalu.

ilość złożonych wniosków	2018-2013-	2019	2020 X	razem
ilość złożonych wniosków na lokal mieszkalny	24	6	4	34
ilość złożonych wniosków na lokal socjalny	13	5	6	21

W ciągu ostatniego roku przyznano 10 lokali z czego 4 lokale socjalne.

III. Dochody z tytułu najmu, wydatki związane z utrzymaniem zasobu oraz stan zadłużenia.

Wysokość czynszu od 31 grudnia 2019r. wynosi 6,05zł/m² za lokal mieszkalny oraz 3,00 zł/m² za lokal socjalny. Stawka czynszu została ustalona Zarządzeniem nr Or.0050.1.144.2019 Burmistrza Sępólna Krajeńskiego. Z uwagi na standard lokalu, czynsz ulega obniżeniu od 5% do 20%, np. w lokalach na poddaszu, w suterenie, powyżej trzeciej kondygnacji, bez CO itp.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 września 2019r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje wskaźnik, który wynosi: **3 814,00 zł**. Iloczyn tego wskaźnika i powierzchni użytkowej lokalu stanowi wartość odtworzeniową lokalu mieszkalnego. Wartość ta jest punktem odniesienia przy ustalaniu wysokości czynszu w lokalach mieszkalnych i jego podwyżek.

W tabelach poniżej znajdują się szczegółowe kwoty wydatkowane na przedstawione koszty.

Tabela Nr 1: Roczne wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego (rok 2019).

2019	Paź 19	List 19	Grud 19	
Naliczenie	60 756,02	57 895,05	57 895,05	176 546,12
Wpłaty	69 032,39	61 790,05	61 790,05	192 612,49
WM	12 431,65	12 235,71	12 254,58	36 921,94
Fundusz remontowy	8 415,92	8 363,27	8 363,27	25 142,46
Konserwacja zieleni/ utrzymanie chodników		300,00	300,00	600,00
Książeczki opłat			66,46	66,46
Remonty, likwidacja zagrożeń				
Podatek od nieruchomości	2 356,78	2 358,16	2 358,15	7 073,09
Deratyzacja	500,00			500,00
Ubezpieczenia budynków				
Usługi Kominarskie	50,00	782,28		832,28
Energia elektr.	619,62	192,57	432,31	1 244,50
Wymiana drzwi				
Remont lokalu kom.	1 970,80	1 833,84	71,00	3 875,64
Remont lokalu kom.				
Okna		1 765,40		1 765,40
Koszty zastępstwa procesowego	1 895,20			1 895,20
Umorzenia - refaktura media				
Umorzenia - refaktura media				
Przeglądy roczne				
RAZEM	25 628,70	25 250,38	21 783,30	72 662,38
Lokale użytkowe	2 614,27	2 580,84	2 226,47	7 421,58
Vat	601,28	593,59	512,09	1 706,96
Razem	28 844,25	28 424,81	24 521,86	81 790,00

Tabela Nr 2: Roczne wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego (rok 2020).

2020	Sty20	Lut20	Mar20	Kwi20	Maj20	Cze20	Lip20	Sie20	Wrz20	
naliczenie	70 071,57	65 313,61	65 959,40	64 956,53	66 618,76	64 157,64	65 567,16	65 567,16	67 652,64	595 864,4
Wpłaty	64 815,88	60 002,06	68 479,75	66 692,81	76 601,29	66 430,27	65 195,78	65 195,78	73 710,83	607 124,4
Wspólnoty mieszkaniowe	12 221,71	12 235,70	12 242,67	13 054,73	13 075,17	13 040,77	13 040,77	12 989,21	13 219,02	115 119,7
F. remonty	8 363,27	8 363,27	8 363,27	8 225,59	8 225,59	8 105,59	8 105,59	8 048,29	8 539,55	74 340,01
Konserwacja zieleni/ utrzymanie chodników		300,00	300,00							600,00
książeczki opłat										
Remonty, likwidacja zagrożeń										
Podatek od nieruchomości	2 455,00	2 455,50	2 445,46	2 445,46	2 445,46	2 445,46	2 324,71	2 322,22	2 322,96	21 662,23
deratyzacja, odśnieżanie				550,00						550,00
Ubezpieczenie budynków	1 699,14					7 962,41	1 678,00	300,29	150,00	11 789,84
Ust. Kominarskie	1 080,00			650,00		640,00	980,00	400		3 750,00
Energia elektryczna	198,01	400,47	15,38	564,73	188,58		172,20	372,32		1 911,69
Wymiana drzwi										
Remont lokalu kom.	1 210,82		3682,90			824,75	1 182,00		1 370,59	8 271,06
Remont lokalu kom.			708,90							708,90
okna									90,00	90,00
koszty zastępstwa procesowego	112,00			1 895,20	262,50		1 895,20	997,00		5 161,90
umorzenia - refaktura media	3 157,10	2 509,62		4 920,97	4 170,00	2 166,95	5 281,48	7 226,85		29 432,97
umorzenia - refaktura media										
przeglądy roczne			3220,32							3 220,32
RAZEM	27 648,80	23 827,77	29 070,13	29 320,22	26 415,68	33 791,40	36 044,49	30 006,54	23 742,56	259 867,5
Lokale użytkowe	2 848,26	2 425,99	2 960,99	2 986,46	2 690,62	3 441,88	3 173,47	2 649,64	2 094,70	25 272,01
Vat	655,10	557,98	681,03	686,89	618,84	791,63	729,90	609,42	481,78	5 812,57
Razem	30 497,80	26 253,76	29 070,13	32 993,57	29 725,14	37 233,28	39 044,49	33 265,60	26 319,04	284 402,8

Naliczenie czynszu powstaje, gdy metraż lokali zostaje pomnożony przez aktualnie obowiązującą stawkę,

Wpłaty- rzeczywiste wpłaty wniesione przez lokatorów,

Wspólnoty mieszkaniowe- koszty eksploatacyjne, związane z budynkiem wspólnoty mieszkaniowej w którym znajduje się mieszkanie gminne są to przeglądy budynku (budowlane, kominiarskie, elektryczne) ubezpieczenie budynku, dbanie o teren zewnętrzny budynku, opłaty za energię elektryczną i ciepłą w budynku,

Fundusz remontowy- wnoszony jest do wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Sępólno Krajeńskie jest członkiem, pokrywa on wydatki na części wspólne z innymi właścicielami.

Do części wspólnych zalicza się: korytarze, klatki schodowe, windy, elewację zewnętrzną budynku, dach budynku, drzwi wejściowe do budynku, okna na korytarzach.

Fundusz remontowy nie może być przeznaczany na remont konkretnych lokali, lecz tylko i wyłącznie części wspólnych budynku.

Konserwacja zieleni/ utrzymanie chodników- jeżeli na terenie wspólnoty znajduje się pas zieleni członkowie wspólnoty są zobowiązani do pokrywania kosztów z tym związanych. Tak samo, gdy niezbędne jest odśnieżanie chodników oraz dokonywanie napraw,

Książeczki opłat- koszt wydruku książeczek potrzebnych do dokonywania wpłat czynszowych

Remonty, likwidacja zagrożeń- remonty wykonywane w przypadku, gdy stan instalacji znajdujących się w lokalu zagraża życiu albo zdrowiu,

Podatek od nieruchomości- podatek, który właściciel jest zobowiązany wpłacać do właściwego organu podatkowego,

Deratyzacja i odśnieżanie- wykładanie substancji mających na celu likwidację gryzoni (myszy i szczury) oraz odśnieżanie przed budynkami w 100% należącymi do Gminy,

Ubezpieczenie budynków, usługi kominiarskie oraz energia elektryczna- na korytarzach i piwnicach w budynkach w 100% należących do gminy,

Wymiana drzwi i okien- w lokalach będących we wspólnotach mieszkaniowych,

Remonty wykonywane w lokalach będących we wspólnotach a także w budynkach będących w 100 własnością gminy,

Koszty zastępstwa procesowego- zarządca jest upoważniony do występowania w imieniu właściciela przed sądem celem egzekwowania zaległości czynszowych,

Umorzenia refaktura media- faktura obciążająca właściciela w przypadku, gdy komornik umorzy egzekucję z uwagi na niewypłacalność dłużnika.

Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. zarządzający większością zasobu mieszkaniowego odpowiedzialny jest za naliczanie czynszów, ich pobieranie, windykację oraz sprawy sądowe. Przekazuje należności do wspólnot mieszkaniowych (fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne), zleca wszelkie niezbędne przeglądy oraz podejmuje czynności związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

Wszelkie remonty inwestycyjne lub poprawiające stan budynku uzgadniane są z Gminą Sępólno Krajeńskie.

Zarządca nieruchomości (ZGK Sp. z o.o.) w 2019 i 2020r. otrzymywał miesięczne wynagrodzenie w wysokości:

- 0,76 zł/netto/za m² powierzchni lokali zarządzanych w budynkach będących 100% własnością Gminy oraz w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, powierzchnia objęta tą stawką wynosi 4 241,23 m²,

- 0,66 zł/netto/za m² powierzchni lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, powierzchnia objęta tą stawką 8 724,24 m².

Tabela Nr 4: Dodatkowe środki z budżetu gminy (rok 2020):

Rok 2020

1	Zakup materiałów i wyposażenia (zakup np. farb, gładzi itp. do wykonania drobnych remontów w mieszkaniach)	4 000,00
2	Zakup energii (zakup energii elektrycznej do części wspólnych korytarze i piwnice w Radońsk 8 oraz Zalesie 37, oraz zakup oleju opałowego w Radońsk 8)	24 000,00
3	Zakup usług remontowych (zlecone firmom zewnętrznym remonty w mieszkaniach)	30 000,00
4	Zakup usług pozostałych (wpłaty do ZGK jako zarządcy z tytułu przeglądów budowlanych, kominiarskich mieszkań/budynków, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, deratyzacji i innych opłat wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych np. fundusz remontowy)	360 000,00
5.	Wynagrodzenie ZGK sp. z.o.o za zarządzanie lokalami	116 000,00
6.	Różne opłaty i składki (ubezpieczenie lokali mieszkalnych będących w zarządzie Gminy, opłata za śmieci z lokali będących w zarządzie Gminy)	7 000,00

6	Podatek od towarów i usług	3 000,00
7	Odszkodowania (płacone w przypadku, gdy gmina nie zapewnia lokalu zastępczego osobie eksmitowanej)	1000,00
	Razem:	545 000,00

Dodatkowe środki przeznaczono na remonty w lokalach socjalnych, zakup projektów, wymiany instalacji elektrycznych, wodociągowych, przestawienie pieców kaflowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Zadłużenie lokatorów z tytułu czynszu.

Miesięczny wymiar z czynszu z zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGK Sp. z o.o. wynosi ok 65 tysięcy zł. Zadłużenie w lokalach mieszkalnych za okres 3 miesięcy i większe (stan na dzień 30 września 2020r.) wynosi 98 857,37zł należności głównej plus 48 365,69zł odsetek. Zadłużonych jest 54 lokali. Zakład Gospodarki Komunalnej prowadzi w imieniu Gminy Sępólno Krajeńskie w tym zakresie windykację. Wspólnie z właścicielem – Gminą Sępólno Krajeńskie podejmowane są czynności zmierzające do zmniejszenia stanu zadłużenia. Do tych czynników należą min.:

1. Bieżący nadzór nad płatnością czynszów, wezwania do zapłaty,
2. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sępólnie Krajeńskim – umożliwienie pobierania dodatku mieszkaniowego rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej,
3. Zamiana lokali lokatorom, którzy nie radzą sobie z utrzymaniem lokalu,
4. Podpisanie ugody na spłatę zobowiązań,
5. Oddawanie sprawy do sądu – o eksmisję i zapłatę,

Tabela nr 5. Sprawy skierowane do sądu:

	o zapłatę	w toku	spłacono/ ugoda	komornik
2019	8	7	0	1
2020	2	2	24	2

W okresie od 01.11.2019-30.10.2020 nie dokonano eksmisji z gminnego zasobu mieszkaniowego.

IV. Cele Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023 kierunkiem działania zmierzające do poprawienia sytuacji mieszkaniowej w Gminie Sępólno Krajeńskie

Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie podjęto następujące czynności w celu zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych podejmowane są następujące działania związane z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne, oraz wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne.

Nowe mieszkania komunalne/ lokale socjalne powstają z udziałem dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, przekształcane są pustostany lub remontowane stare lokale mieszkalne. lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

Gmina odzyskuje rocznie ok 4-5 lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie tzw. „ruchu ludności” tj. poprzez (eksmisje, zgony, wyprowadzenia najemcy) Przeznacza te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych takich jak: zamiana mieszkań, realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego tymczasowego, dostarczanie lokali socjalnych dla osób spełniających kryteria do ich uzyskania, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody, dostarczanie lokali zamiennych.

V. Wykonane remonty

W okresie od 1.11.2019 - 30.10.2020 r. wykonano następujące remonty w lokalach mieszkalnych:

- wymiana całościowa instalacji elektrycznej w lokalach socjalnych we Włósciborzu 22/2 oraz w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Hallera 20/3
- przestawienie pieców kaflowych w lokalach położnych przy ul. Sienkiewicza 61/6, ul. Odrodzenia 25/22, Młyńska 9/2,
- zakup drzwi wejściowych do lokalu socjalnego przy ul. Koronowskiej 3/3
- remont lokalu komunalnego w Wałdowie 93/2 polegający na wylaniu nowej podłogi wyrównaniu ścian i ociepleniu i wyrównaniu sufitu. Został wstawiony nowy zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe.
- wstawiono do 3 lokali w Wałdowie piecyki wolnostojące
- montaż kotła gazowego w lokalu mieszkalnym przy ul. Hallera 1/1

Remonty we wspólnotach mieszkaniowych w których Gmina Sępólno Krajeńskie partycypowała w kosztach na zasadzie wpłat na fundusz remontowy.

Lp	Adres	Zakres robót
1	Odrożenia 3	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych Montaż instalacji odgromowej
2	Odrożenia 5,7.9.11,13	Remont dachów /uzupełnienie dachówek/
3	Osiedle Leśne 2,11,22	Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych
4	Osiedle Leśne 2	Wymiana pokrycia dachu
5	Chojnicka 7	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego Przerobienie wjazdu na posesję
6	Plac Wolności 5	Wymiana drzwi wejściowych Przemurowanie głowicy komina
7	Młyńska 2	Malowanie klatki schodowej
8	Młyńska 40	Demontaż płyt azbestowych Wykonanie pokrycia dachu blachodachówką Montaż instalacji co gazowej jednego lokalu
9	Średnia 3	Remont klatki schodowej
10	Hallera 1	Montaż instalacji co gazowej jednego lokalu
11	Hallera 3	Remont dachu Przemurowanie 2 głowic kominów
12	Hallera 7	Przemurowanie głowicy komina
13	Wojska Polskiego 4	Remont dachu Montaż instalacji co gazowej jednego lokalu
14	Wojska Polskiego 8	Ocieplenie budynku z elewacją
15	Wojska Polskiego 28	Utwardzenie wjazdu na posesję
16	Sienkiewicza 43	Demontaż płyt azbestowych Wykonanie pokrycia dachu blachodachówką
17	Sienkiewicza 56	Utwardzenie wjazdu na posesję i utwardzenie

		miejsc parkingowych
18	Sienkiewicza 57	Przemuirowanie głowicy komina i remont dachu
19	Wojska Polskiego 20	Remont klatki schodowej
20	Sienkiewicza 91	Przebudowa przyłącza wodociągowego Wymiana posadzki w korytarzu
21	Hallera 30	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy Montaż pompy pływakowej w piwnicy
22	Sienkiewicza 83	Przemuirowanie głowicy komina
23	Grochowiec 9	Remont klatek schodowych
24	Waldowo 93	Remont jednego lokalu mieszkalnego
25	Włocibórz 43	Przemuirowanie głowic kominów i remont dachu

BURMISTRZ

WALDEMAR STUPELAKI