

Dobra dnia 18.03.2025r

**Informacja z realizacji Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Dobra (za okres od 1.01.2024r do 31.12.2024r.)**

**LOKALE KOMUNALNE**

Na dzień 1.01.2024r. gmina posiadała w swym zasobie ; 72 lokale , w tym ;

**65** lokale komunalne z czego 45 znajdują się w Dobrej a 20 w sołectwach ( 2 lokale pozostają niezasiedlone z czego 1 przeznaczony jest do sprzedaży w drodze przetargu ) .

**7** lokali socjalnych ; 7 w Zapłociu ( 5 wolnych )

Stawka bazowa czynszu wynosi 3,97zł za m<sup>2</sup> , Zarządzenie nr 16/2017 Burmistrza Dobrej z dnia 31 marca 2017 r w sprawie stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

Na podstawie załącznika do uchwały nr XLVIII/301/2023 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 maja 2023 r w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobra - ustalono ;

1. Główne czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki maksymalnej stawki bazowej czynszu w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego w następujące instalacje;

- a) Lokal z wc i łazienką - 30 %
- b) Lokal z centralnym ogrzewaniem – 30 %
- c) Lokal z ciepłą wodą - 30 %

2. Ustala się dodatkowe czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu ;

- a) lokal położony w budynku substandardowym – 10 %
- b) lokal położony na terenie wsi – 10%

3. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w 2023r. zakładał średnią stawkę czynszu na poziomie 5,02zł/m<sup>2</sup> a maksymalną w wysokości 7,65 zł/m<sup>2</sup> .

Mając na względzie wysokość stawki bazowej można powiedzieć , że utrzymujemy się w ramach Planu

## POTRZEBY REMONTOWE I REMONTY

Jak informowałem w latach ubiegłych likwidacja AMK wyeliminowała koszty związane z utrzymaniem załogi pracowniczej co automatycznie przełożyło się na poprawę sytuacji finansowej w kwestii remontów a co za tym idzie zmienił się charakter realizacji Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Krótko mówiąc gmina posiada więcej funduszy koniecznych do pokrycia potrzeb remontowych najemców a są one nie małe gdyż większość budynków w , których znajdują się lokale komunalne została wybudowana przed 1945 rokiem a co za tym idzie są one mocno wyeksploatowane i posiadają szereg wad budowlanych z których najczęściej powtarzają się ;

- problemy z przewodami i koronami kominowymi
- problemy z izolacją p. wilgociową i termiczną
- nieodpowiedni stan stolarki okiennej i drzwiowej
- przeciekające dachy
- popękane ściany zewnętrzne i wewnętrzne.
- awarie instalacji elektrycznej i wod- kan.

Na chwilę obecną poza wykonywaniem bieżących remontów i napraw Gmina skupiła się na remontach zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczeniem ich przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych .

### **Wykaz wykonanych remontów w okresie od 1.01.2024r do 31.12.2024r ;**

- przestawienie pieców kaflowych ; 5 szt
- remonty pieców i kuchni kaflowych ; 2 szt
- remonty częściowe dachów papowych ; 9 szt
- wymiana drzwi ; 1szt
- wymiana okien ; 3 szt
- wymiana rynien ; 3szt
- wymiana rur spustowych ; 4szt
- przemurowanie koron kominowych ; 1 szt
- remonty częściowe kominów ; 2 szt
- remonty instalacji wod – kan ; 10 szt
- remonty instalacji elektrycznej ; 5 szt
- remonty częściowe dachów dachówkowych ; 7 szt

- przekazanie materiałów do remontów najemcom ; 4 przypadki.
- wykonanie zaleceń z przeglądów rocznych kominiarskich ( braki wentylacji , wymiana wyczystek , remonty kominów i koron kominowych ) ; 4 lokale .
- wykonanie zaleceń z przeglądów rocznych gazowych ; 1 lokal ; ( wymiana węża i reduktora na koszt najemcy)

Wszystkie lokale komunalne będące własnością Gminy posiadają aktualne przeglądy ; roczny budowlany , 5- cio letni budowlany , 5 – cio letni elektryczny ,roczny kominiarski i roczny gazowy oraz mają założoną Książkę Obiektu Budowlanego.

Jeśli chodzi o sprzedaż to Gmina wychodząc naprzeciw oczekiwaniom najemców proponuje atrakcyjne warunki wykupu mieszkań ;

- 95% bonifikaty dla lokali wybudowanych przed 1945r przy jednorazowej wpłacie
- 85% dla lokali wybudowanych przed 1945r w przypadku wykupu na raty.
- 75% dla lokali wybudowanych po 1945 przy jednorazowej wpłacie
- 65% dla lokali wybudowanych po 1945r w przypadku wykupu na raty.

W okresie od 1.01.2024r do 31.12.2024r sprzedano 6 lokali mieszkalny czyli o 1 więcej niż zakładał W.P.G.M.Z.G. na lata 2023-2027.

Stan zasobu na dzień 31.12.2024r ;

- 60 lokali komunalnych
- 7 lokali socjalnych

Razem ; 67 lokali.

Zmiana Ustawy o samorządzie lokalnym skłoniła Gminę do położenia większego nacisku na tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych .

Tworzenie Wspólnot jest o tyle wygodne dla Gmin , że z chwilą utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej część obowiązków wynikających z Ustawy jest cedowana na Zarządy Wspólnot ( dotyczy części wspólnych budynków).

Tworzenie powyższych niesie ze sobą również ryzyko przegłosowania przez właścicieli większych remontów a co za tym idzie rośnie ryzyko partycypacji gminy często w bardzo dużych w kosztach . Na dzień 31.12.2023r jest zarejestrowanych 7 Wspólnot Mieszkaniowych .

**Informacja o dochodzie oraz zaległościach za czynsz w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

1. Dochody

- Czynsz za mieszkania komunalne i socjalne (w tym za wodę, energię elektryczną, CO, ścieki) – **191.075,40 zł**, w tym: 6437,87 zł – odsetki i 92,02 zł – koszty wezwania
- Czynsz za komórki, garaże – **32,987,99 zł**, w tym: 329,33 zł – odsetki i 20,34 zł – koszty wezwania
- Czynsz za lokale użytkowe – **6.260,23 zł**, w tym: 59,35 zł – odsetki i 9,50 zł – koszty wezwania
- Dochody z tytułu zwrotu kosztów sądowych – **1.002,43 zł**, w tym: 102,43 zł - odsetki

**RAZEM: 231,326,05 zł**

2. Zaległości

- Stan zaległości na dzień 31.12.2023 r. – 258.413,38 zł, w tym:

Rodzaj należności	Kwota należności głównej	Kwota odsetek	Kwota kosztów wezwania
Czynsz za mieszkanie	215.888,23	89,989,20	718,58
Czynsz za lokal użytkowy	7220,52	2568,39	30,80
Czynsz za komórki	1699,26	287,43	64,70
<b>RAZEM</b>	<b>224,808,01</b>	<b>92,845,02</b>	<b>814,08</b>

W 2024r podpisano jedna ugode , która wygasła z powodu braku wpłat.

Do Sądu trafiło 11 pozwów o nakaz zapłaty, w tym do 8 jest już nakaz zapłaty .

- dwa nakazy zapłaty zostały już wyegzekwowane przez Komornika.
- do dwóch zostały podpisane ugody.
- 1 wyrok został umorzony z powodu zgonu najemcy. • 1 wyrok mimo skierowania do Komornika został umorzony z powodu egzekucji bezskuteczności decyzji.
- 2 wyroki są nadal nieprawomocne.

Do 3 pozwów jeszcze Sąd nie wydał nakazów zapłaty . Po otrzymaniu klauzuli wykonalności do nakazów sprawy zostaną skierowane do Komornika Sądowego celem egzekucji.

### KOSZTY UTRZYMANIA M.Z.G. w 2024r.

Ogółem koszty utrzymania zasobu komunalnego w 2024r wyniosły ; **143.157,01zł**,

z czego ;

Remonty w mieszkaniach komunalnych ; 52.892,64zł.

Dopłata do remontu generalnego dachu przy ul. AK 57,58 w Dobrej ; 29.835,86zł

Umowy zlecenia ; 20.606,77zł

Obowiązkowe przeglądy w mieszkaniach komunalnych ; 23.184,70zł

Fundusze remontowe we wspólnotach ;

1.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Piłsudskiego 26 ; 1923,60zł

2.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Piłsudskiego 12 ; 2416,20zł

3.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Westerplatte 5,5A ; 3077,16zł

4.Wspólnota Mieszkaniowa u. Kościuszki 32 ; 2350,08zł

5.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Traugutta 1 ; 4608,00zł.

6.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 57,58 ; 2262,00zł.

Należy tu jeszcze wspomnieć o kosztach pracowników UM ale te są trudne do oszacowania gdyż każdy z w/w przejął część obowiązków wynikających z likwidacji zakładu A.M.K wykonując równolegle swoje dotychczasowe zadania .

Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy zakładał w 2024r. wydatki na utrzymanie Mieszkaniowego Zasobu Gminy w wysokości ; **92.600zł** , należy tu jednak wspomnieć , że w roku ubiegłym wykonaliśmy dwie większe inwestycje ( remont generalny dachu przy ul. Armii Krajowej 57,58 , oraz dostosowanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej ) , na kwotę 47.835,86zł .

Można więc uznać , że praktycznie mieścimy się w ramach W.P.G.M.Z. Gminy.

Z poważaniem ; Marek Hatałski.

