

Wp 2018.01.12

**OCENA KIERUNKÓW LOKALNEJ POLITYKI
w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
za 2017 rok**

Przewodnicząca RM
11.01.2018

Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, korzystając z mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób stanowią lokale własne gminy lub komunalnych osób prawnych.

1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na 31 grudnia 2017 roku.

1) Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku mieszkaniowy zasób Gminy stanowi: Gmina Trzemeszno jest właścicielem 44 budynków mieszkalnych.

W budynkach znajduje się 252 lokali, w tym: 223 lokali mieszkalnych, 26 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

a) na terenie miasta znajduje się 26 budynków mieszkalnych. Łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 189, w tym: 181 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych, tj.:

- 13 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 122, w tym: 114 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych,
- 13 budynków, w których znajduje się 67 lokali własnych gminy, pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców,

b) na terenie wiejskim znajduje się 17 budynków mieszkalnych. Łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 63, w tym: 42 lokali mieszkalnych, 18 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

- 14 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 59, w tym 38 lokali mieszkalnych, 15 lokali socjalnych (Jastrzębowo), 3 lokale socjalne (Zieleń 27), 3 pustostany (Kruchowo – Pałac).
- 3 budynki, w którym znajdują się 4 lokale własne gminy, tj. 2 lokale (Bystrzyca nr 2), 1 lokal (Kruchowo nr 1) i 1 lokal (Wydartowo nr 16), pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców.

2) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSP Trzemeszno.

3) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSiR Trzemeszno (stadion).

4) Gmina sprawuje nadzór nad 3 budynkami, położonymi na terenie miasta Trzemeszno, w których znajduje się 26 lokali (budynki nie posiadają uregulowanego prawa własności), tj. budynek:

- przy ul. Orchowskiej nr 2 - 4 lokale,
- przy ul. Szymańskiego nr 2 - 14 lokali.
- przy ul. Św. Wojciecha nr 14 - 8 lokali,

Budynki i lokale wymienione w pkt 1, 2 i 4 znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszna, natomiast lokal mieszkalny w budynku na stadionie miejskim w administrowaniu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie.

Ogólne zestawienie budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają poniższe tabele:

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzemeszno

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi Pustostany
miasto Trzemeszno						
1	ul. Kościuszki 6	4	3	1	96,55	-
2	ul. Kościuszki 22	10	10	-	423,60	-
3	ul. Kościuszki 34	2	2	-	110,00	-
4	ul. Kościuszki 48	2	2	-	121,76	-
5	ul. Tumska 2	4	4	-	160,57	-
6	ul. Kopernika 14	2	2	-	75,15	-
7	ul. Mieszka I 4b i c	24	18	6	690,00	-
8	ul. Mickiewicza 14	7	7	-	318,19	-
9	ul. Św. Ducha	4	4	-	89,30	-
10	ul. 1 Maja 3	18	18	-	804,33	-
11	ul. 1 Maja 15	6	5	1	170,77	-
12	ul. 1 Maja 19	3	3	-	132,20	-
13	ul. Kasztanowa	36	36	-	1.468,86	-
	RAZEM MIASTO	122	114	8	4.661,28	-
Gmina Trzemeszno						
1	Duszno 7	2	2	-	107,40	-
2	Jastrzębowo 26A	15	-	15	321,83	-
3	Kruchowo 68 - Pałac	8	5	-	406,54	3 pustostany
4	Ławki 11	1	1	-	56,45	-
5	Ławki 19	2	2	-	100,90	-
6	Niewolno 26	4	4	-	94,00	-
7	Ostrowite 21	3	3	-	89,90	-
8	Powiadacze 2	1	1	-	53,43	-
9	Smolary 18	1	1	-	60,00	-
10	Wydartowo 48	1	1	-	94,69	-
11	Wydartowo 85	2	2	-	110,16	-
12	Wymysłowo 31	1	1	-	54,60	-
13	Zieleń 27	8	5	3	149,03	-
14	Zieleń 28	10	10	-	350,00	-
	RAZEM GMINA	59	38	18	2.108,93	3
	OGÓŁEM	181	152	26	6.770,21	3

II. Budynki pozostające w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy	Ilość lokali mieszkalnych wykupionych	Ilość lokali użytkowych wł. Gminy	Zaciągnięty kredyt
Miasto Trzemeszno						
1	ul. św. Jana 2 - Kilińskiego 1	24	15	4	5	tak
2	ul. św. Jana 11	15	4	7	4	tak
3	ul. św. Jana 17	13	3	9	1	tak
4	Pl. św. Wojciecha 17	6	3	3	1	tak
5	Pl. św. Wojciecha 20	8	3	5	-	tak
6	Pl. św. Wojciecha 23	9	5	4	-	tak
7	Pl. Kilińskiego 18	8	3	3	2	tak
8	ul. Kościuszki 25	6	2	4	-	tak
9	ul. Kościuszki 46	8	5	3	-	tak
10	ul. Mickiewicza 22	4	1	3	-	tak
11	ul. Konopnickiej 8	23	7	16	-	tak
12	ul. Piastowska 10	45	14	31	-	tak
13	ul. 22 stycznia 6	4	2	2	-	tak
	Razem Miasto	173	67	93	13	
Gmina Trzemeszno						
1	Bystrzyca 2	6	2	4	-	tak
2	Kruchowo 1	8	1	7	-	tak
3	Wydartowo 16	4	1	3	-	nie
	Razem Gmina	18	4	14	-	
	OGÓLEM	191	71	107	13	

III. Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
miasto Trzemeszno						
1	ul. Orchowska 2	4	3	1	136,40	
2	ul. Szymańskiego 2	14	13	1	416,79	
3	Pl. św. Wojciecha 14	8	8	-	284,40	
	OGÓLEM	26	24	2	837,59	

2. Sprzedaż lokali i budynków.

W ostatnim latach nastąpił znaczny wzrost sprzedanych lokali. W 2017 roku sprzedano na rzecz najemcy:

- 2 lokale mieszkalne, znajdujące się w budynku przy ul. Piastowskiej 10 w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Kościuszki 25 w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Konopnickiej nr 8 Trzemesznie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy Trzemeszno, na rzecz najemców, w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

L. p.	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	Razem
Miasto	3	2	1	1	3	3	6	4	23
Gmina	2	1	-	-	3	6	1	1*	14
Ogółem	5	3	1	1	6	9	7	5	37

* sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy obowiązuje bonifikata (70 % przy uiszczeniu ceny sprzedaży lokalu jednorazowo i 50 % przy uiszczeniu ceny sprzedaży w ratach).

W 2017 roku Gmina w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zbyła:

- nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w Kruchowie (powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 53,30 m²),
- 1 lokal użytkowy o powierzchni 13,90 m² w budynku nr 1 we wsi Kruchowo na poprawę warunków zagospodarowania lokalu mieszkalnego nr 1, znajdującego się w tym budynku (lokal nie mógł stanowić samodzielnego lokalu, z uwagi na brak samodzielnego wejścia oraz wielkość pomieszczenia),
- 2 lokale użytkowe znajdujące w budynku poszkolnym w Wymysłowie (adaptacja na lokale mieszkalne).

Do Urzędu Gminy wpłynęło ponadto 8 wniosków o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, w tym:

- 5 wniosków najemców budynku przy ul. 1 Maja nr 3 w Trzemesznie,
- 2 wnioski najemców w budynku przy ul. 1 Maja 15 w Trzemesznie,
- 1 wniosek najemcy budynku nr 85 w Wydartowie (sprzedaż nastąpi do dokonanych podziałe gcodezyjnym nieruchomości zabudowanej – budynek 2 rodzinny).

Obecnie opracowywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego wycena wnioskowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali na rzecz najemcy nastąpi w 2018 roku.

3. Remonty lokali i budynków.

Mieszkania i budynki w mieszkaniowym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie, stąd wymagają one stałych remontów i modernizacji. W 2017 roku wykonano szereg prac, które ilustrują poniższe tabele.

Remonty lokali i budynków administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	ul. Kościuszki 6	Naprawa dachu, przestawienie 1 szt. pieca kaflowego, remont średni 3 szt. pieców kaflowych, zakup materiałów do remontu mieszkania
2	ul. Kościuszki 22	wymiana 2 okien i parapetów wraz z ich obróbką, przestawienie pieca kaflowego w pokoju, naprawa oświetlenia korytarza i piwnicy, naprawa 1 kotła gazowego, naprawa dachu i rynien na starej części budynku
3	ul. Kościuszki 34	Wymiana 2 szt. okien z parapetami i ich obróbką, remont średni pieca kaflowego
4	ul. Mieszka I 4b i c	naprawa i regulacja 3 szt. kotłów gazowych, wymiana 1 szt. grzejnika, czyszczenie kanalizacji, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana 2 szt. drzwi wejściowych do klatek schodowych
5	ul. Mickiewicza 14	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu, wymiana 1 szt. okna wraz z parapetem i obróbką, naprawa ścian i tynków, czyszczenie kanalizacji, modernizacja instalacji wodnej w mieszkaniu, montaż pieca kuchennego w lokalu, naprawa dachu
6	ul. Św. Ducha	remont kominów, naprawa dachu, przestawienie 3 szt. pieców kaflowych
7	ul. 1 Maja 3	Wykonanie pionu kanalizacyjnego, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu, naprawa oświetlenia klatki schodowej, zakup płyt do remontu podłogi w mieszkaniu, naprawa przyłącza kanalizacyjnego, naprawa dachu, opierzeń i rynien, naprawa instalacji wodnej, wykonanie chodnika przed budynkiem na podwórku, remont średni 5 szt. pieców kaflowych,
8	ul. 1 Maja 15	Naprawa dachu, wymiana drzwi wejściowych do mieszkania
9	ul. 1 Maja 19	Wymiana 1 okna w mieszkaniu, naprawa dachu i rynien, naprawa instalacji wodnej, izolacja fundamentów
10	ul. Kopernika 14	Wymiana przyłącza energetycznego do budynku

11	ul. Kasztanowa 5	Montaż 3 szt. koszy ulicznych na śmieci
12	ul. Kościuszki 48	Zakup materiału do wykonania chodnika przy budynku
Gmina Trzemeszno		
1	Kruchowo 68 - Pałac	Wykonanie nowego WLZ do mieszkania , naprawa dachu
2	Niewolno 26	Wykonanie chodnika od budynku mieszkalnego do ulicy
3	Zieleń 27	Wykonanie przyłącza energetycznego do mieszkania, wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, remont średni pieca kaflowego
4	Zieleń 28	Naprawa przyłącza energetycznego do mieszkania, naprawa dachu i opierzeń, przestawienie 2 szt. pieców kaflowych w mieszkaniach
5	Zieleń 72	Wymiana papy na pomieszczeniach gospodarczych przynależnych do mieszkania
6	Duszno 7	Przestawienie pieca kaflowego, wymiana WLZ do budynku i mieszkania
7	Ławki 19	Remont komina w części mieszkalnej
8	Jastrzębowo 26A	Wymiana lamp w korytarzach, wymiana ogrzewacza wody, naprawa instalacji elektrycznej

**Remonty lokali znajdujących się w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych
(dotyczy najemców Gminy)**

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	Pl. Kilińskiego 1	Wymiana 1 okna z parapetem i obróbką w mieszkaniu
2	ul. św. Jana 2	Naprawa przyłącza energetycznego do mieszkania, wykonanie pionu kanalizacyjnego, wykonanie pomieszczenia łazienki z wyposażeniem, doprowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej do kuchni, wymiana przyłącza energetycznego do mieszkania, wymiana 5 szt. okien wraz z parapetami i obróbką w 2 mieszkaniach, przestawienie 2 szt. pieców kaflowych
3	Pl. św. Wojciecha 20	wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu, naprawa instalacji wodnej
4	ul. Kościuszki 46	Naprawa instalacji C.O. w mieszkaniu, remont podłogi w mieszkaniu, remont średni pieca kaflowego
5	ul. Piastowska 10	Wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, przystosowanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej
6	pl. św. Wojciecha 17	Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu,

		wykonanie kpl. instalacji wodno – kanalizacyjnej w mieszkaniu, zakup materiałów do wykonania łazienki wraz z jej wyposażeniem, zakup materiałów do remontu ścian i podłogi w mieszkaniu wymiana 1 okna w mieszkaniu, przestawienie pieca kaflowego pokojowego
7	ul. Konopnickiej 8	Wymiana z obróbką drzwi wejściowych do mieszkania, naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu
8	ul. 22 Stycznia	Remont średni pieca kaflowego

Remonty pozostałych budynków i lokali administrowanych przez Urząd Miejski

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. Szymańskiego 2	Czyszczenie kanalizacji, wymiana przyłącza energetycznego do mieszkania, naprawa dachu i opierzeń, wymiana instalacji elektrycznej w 2 mieszkaniach, wymiana drzwi do wspólnego WC, wymiana 3 szt. okien w mieszkaniu, zakup materiałów do remontu mieszkania, wymiana drzwi do klatki schodowej od podwórka, remont średni pieca kaflowego
2	Pl. św. Wojciecha 14	Wymiana drzwi wejściowych do mieszkania, zakup materiałów do remontu ścian w mieszkaniu, remont kominów w oficynie, przestawienie 3 szt. pieców kaflowych
3	ul. Orchowska 2	Naprawa dachu i czyszczenie rynien, remont średni pieca kaflowego

Oprócz prac wymienionych powyżej wykonane zostały inne prace, które obciążają wynajmującego, tj.:

- deratyzacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych,
- dezynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie przewodów kominowych – 4 okresy,
- badanie stanu technicznego przewodów kominowych,
- okresowa kontrola stanu technicznego budynków,
- obowiązkowe badanie przyłączy energetycznych WLZ,
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach,
- okresowe przeglądy techniczne 65 sztuk kotłów gazowych w budynkach mieszkalnych, w tym: ul. Kościuszki 22 – 5 kotłów, ul. Mieszka I 4 B i C - 24 kotły oraz ul. Kasztanowa 5 - 36 kotłów,
- okresowa kontrola instalacji gazowej w 3 budynkach przy ul. Kościuszki 22, ul. Mieszka i 4B i C oraz ul. Kasztanowej 5 w Trzemesznie.

Ponadto w budynkach i lokalach mieszkalnych wykonywane są na bieżąco:

- cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek,
- usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych,

- prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach,
- koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków,
- przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dekarские) w budynkach,
- zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali,
- inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

Zgodnie z informacją inspektora ds. ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku OSP w Trzemesznie przy ul. Tumskiej 6 w 2017 roku nie przeprowadzono żadnych prac remontowych ze środków Urzędu Miejskiego – informacja z dnia 02 stycznia 2018 roku w załączeniu.

Na podstawie informacji uzyskanej z Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie w budynku na stadionie miejskim w roku 2017 nie wykonano żadnych prac remontowych – informacja z dnia 08 stycznia 2018 roku w załączeniu.

4. Polityka czynszowa.

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 144/2015 z dnia 20 października 2015 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i czynników obniżających stawkę bazową czynszu, w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 3,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, po zmianie czynników obniżających stawkę bazową o 10 % stawki czynszu kształtują się następująco:

- brak CO – 3,20 zł
- brak CO i łazienki – 2,85 zł
- brak CO, łazienki i WC – 2,49 zł
- brak CO, łazienki, WC i instalacji wodno – kan. - 2,14 zł

oraz stawka czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego w wysokości 30 % stawki bazowej.

Gmina w swoim zasobie posiada większość lokali mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania oraz łazienek itp., dlatego też stawka czynszu w tych budynkach jest stosunkowo niewielka i wynosi od 3,20 zł do 2,14 zł za 1 m².

W budynku przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 182/2016 z dnia 02 marca 2016 roku obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 4,50 zł za 1 m².

Pomimo niewielkich stawek czynszu najmu problemem jest nieściągalność czynszu i innych opłat dotyczących utrzymania zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych.

W 2017 roku 17 dłużników zwróciło się z wnioskami do Burmistrza Trzemeszna z prośbą o rozłożenie spłaty zaległości na raty.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zadłużenie najemców lokali mieszkalnych wynosi 791.846,69 zł (w 2017 roku wzrost o 107.954,28 zł), w tym:

- przekazane z TPK do 14.04.2014 roku - 397.100,79 zł
- Gmina Trzemeszno od 15.04.2014 roku - 394.745,97 zł

Gmina wysyła dłużnikom wezwania ostateczne do zapłaty. Po upływie określonego w wezwaniu terminie, sporządzone zostają pozwы do Sądu Rejonowego w Gnicznie, a następnie po otrzymaniu z Sądu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Po otrzymaniu prawomocnych nakazów zapłaty i

stwierdzeniu braku spłaty zaległości Gmina sporządza wnioski egzekucyjne do Komornika Sądowego w Gnieźnie. W 2017 roku skutecznie egzekwowano należności z tytułu zadłużenia lokali.

5. Wspólnoty mieszkaniowe.

Na terenie miasta i gminy Trzemeszno funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe, których obsługę finansową prowadzi Biuro Rachunkowe Marii Szoszorek z Witkowa. Obecnie aktywnych jest 18 wspólnot, w tym: 14 na terenie miasta i 4 na terenie wiejskim.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. W skład wspólnoty wchodzi właściciele lokali oraz dotychczasowy właściciel, czyli wszyscy właściciele mieszkań, stanowiących przed wyodrębnieniem część składową danej nieruchomości.

Wspólnota zarządza nieruchomością wspólną i może się składać z kilku lub kilkunastu członków. Od 2017 roku we władzach Wspólnot Mieszkaniowych bierze udział przedstawiciel Gminy. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie wyposażyła wspólnoty w osobowość prawną. Oznacza to, że wspólnota nie może być podmiotem praw i obowiązków, jednak może zaciągać zobowiązania, może pozywać i być pozywaną do sądu.

W sprawach ściśle określonych w ustawie o własności lokali wspólnota stawiana jest na równi z osobą prawną. Majątek, jakim dysponuje wspólnota należy do właścicieli odrębnych lokali oraz do dotychczasowego właściciela. Są to należące do nich udziały w nieruchomości wspólnej oraz ewentualne dochody, jakie te udziały przynoszą. Jeżeli wspólnota uzyskuje dochody z tytułu najmu lub dzierżawy pomieszczeń wspólnych, powinny one być w całości przekazywane na potrzeby związane z utrzymaniem danej nieruchomości.

Wspólnoty mieszkaniowe w ostatnich latach przeprowadziły szereg inwestycji w zakresie docieplenia budynków oraz wykonania elewacji, przez co poprawiły nie tylko estetykę, ale też poprawę wyglądu naszego miasta. W 2017 roku wykonano między innymi: wymianę centrali analogowej na cyfrową (domofony), naprawę dachu na budynku gospodarczym, montaż barierki do mieszkania na II kondygnacji, czyszczenie pionów kanalizacyjnych, wymianę zaworów termostatycznych i głowic – pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 05 stycznia 2018 roku.

6. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Trzemeszno.

Przydzielanie wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy odbywa się na podstawie uchwały nr XXXII/244/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 4 lipca 2012 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno, a jednym z warunków ubiegania się o lokal mieszkalny jest wpis na gminną listę mieszkaniową lub wpis na gminną listę lokali socjalnych.

Weryfikacja obecnie obowiązujących list mieszkaniowych na okres 2017/2018 została przez Komisję Mieszkaniową przeprowadzona w miesiącu październiku 2017 roku. Zatwierdzone przez Burmistrza Trzemeszno gminne listy są realizowane w okresie 1 roku, tj. do 14 listopada 2018 roku.

Gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2017/2018 rok zawiera 27 pozycji, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy 10 pozycji.

W czasie obowiązywania poprzednich list mieszkaniowych, tj. w 2017 roku Gmina dokonała:

- zamiany dwóch lokali mieszkalnych (2 gospodarstwa domowe 1-osobowe),
- przydzieliła 7 lokali mieszkalnych (5 rodzin i 2 gospodarstwa domowe 1-osobowe) rodzinom i osobom znajdującym się na gminnych listach mieszkaniowych,
- przydzielono 3 lokale socjalne w budynku nr 26a w Jastrzębowie (wyrok Sądu wskazujący lokal socjalny, brak uprawnienia do lokalu socjalnego i lista lokali socjalnych),

W pierwszej kolejności przydziały dotyczyły rodzin i osób znajdujących się na gminnych listach mieszkaniowych oraz posiadających wyrok Sądu wskazujący lokal socjalny. Zatem w 2017 roku pozytywnie załatwiono poprawę warunków mieszkaniowych dla 12 rodzin.

Jak z powyższego wynika obowiązujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie uwzględniają możliwości indywidualnego rozpatrzenia wniosku.

7. Działania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno.

W budynku nr 26a we wsi Jastrzębowo wyodrębniono 15 lokali socjalnych, aktualnie w budynku 2 lokale są niezamieszkałe.

Gmina przystąpiła do sprzedaży lokali użytkowych w budynkach poszkolnych:

- 1) w drodze przetargu ustnego nieograniczonego – 5 lokali użytkowych (z pomieszczeń parteru) wraz z przynależnymi piwnicami, stanowiących własność Gminy Trzemeszno, w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Szydłowo 1. Zorganizowany na dzień 20 grudnia 2017 roku przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokali użytkowych i pomieszczeń przynależnych pomimo wcześniejszego zainteresowania zakończył się wynikiem negatywnym (brak wpłaty wadium).
- 2) w drodze bezprzetargowej - Jastrzębowo – lokal o pow. 27,00 m² – pozostała część budynku stanowi własność jednej osoby prywatnej.

Problemem jest także sprawa pogarszającego się stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, w tym 5 zamieszkałych, 3 pustostany. Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie wynika, że budynek w części strychowej nie nadaje się do użytkowania, a ponadto zły stan kominów powoduje dodatkowe zagrożenie dla osób i mienia. Budynek stanowi własność Gminy Trzemeszno.

Ponadto w 2017 roku zaczęły pojawiać się w budynku mieszkalnym nr 5 przy ul. Kasztanowej w Trzemesznie usterki techniczne polegające na przeciekach dachu i złuszczeniu się wierzchniej warstwy wylewki betonowej na balkonach. Dach został uszczelniony, a na balkonach uszkodzony beton skuty. Jego ubytki zostały uzupełnione specjalną masą wypełniającą. Pod koniec listopada 2017 roku stwierdzono pojawienie się wody w piwnicy pierwszej klatki. Początkowo zbierana była z posadzki co kilka dni, jednak z czasem zaczęła zalwać piwnicę coraz częściej. Zaczęto codziennie wypompowywać wodę ze studni chłonnych znajdujących się przy budynku, do których spływa woda opadowa z dachu. Okazała się jednak, że jest to woda gruntowa, której lustro się podniosło ze względu na duże ilości opadów atmosferycznych. Obecnie w trybie pilnym prowadzona jest analiza wykonania przyłączenia studni chłonnych znajdujących się przy budynku do sieci kanalizacji deszczowej. Prawdopodobnie zostaną one włączone do ul. Mieszka I. Prace te mają na celu niedopuszczenie do zawilgocenia budynku.

WNIOSKI:

Realizacja programu mieszkaniowego oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno w kontekście minionego 2017 roku pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

1. Problemem jest ściągalność należności z tytułu czynszu najmu i utrzymania lokali komunalnych, gdyż windykacja często jest nieskuteczna.
2. W minionym roku zrealizowano bardzo dużo prac remontowych w lokalach mieszkalnych i budynkach własnych Gminy Trzemeszno, w tym: w zakresie przygotowania lokali do wprowadzenia nowych najemców, tj. lokale w budynkach przy ul. Św. Jana nr 2, ul. Kościuszki nr 22, Pl. Św. Wojciecha nr 17/5 oraz ul. Szymańskiego 2.
3. Listy osób oczekujących na mieszkania komunalne nie oddają w całości potrzeb mieszkaniowych gminy, gdyż ograniczeniem jest kryterium dochodowe (wysokość najniższej emerytury), a szczególnie pożądane są lokale socjalne w mieście oraz lokale o stosunkowo niewielkiej powierzchni mieszkalnej.
4. Pomimo braku budowy w 2017 roku budynku komunalnego poprawiono sytuację mieszkaniową 12 rodzin (zamiany, przydziały lokali, adaptacja lokali).
5. W odniesieniu do budynku nr 1 w Szydłowie w sytuacji braku zainteresowania nabyciem, należy rozważyć oddanie lokali w najem, co wymaga jednak niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych.
6. Należy rozważyć podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego z uwagi na obecnie zróżnicowane zaliczki na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
7. Należy zintensyfikować działania w zakresie Programu Mieszkanie Plus.
8. W ramach prac remontowych lokali mieszkalnych szczególnie zwracano uwagę na sprawy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców, stąd priorytetem była wymiana instalacji elektrycznej oraz remonty pieców węglowych i kominów. Gmina rozważa wyposażenie lokali mieszkalnych w czujniki wykrywania tlenu węgla, co byłoby zbieżne z zaleceniem z okresowego przeglądu budynku.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że znacznym obciążeniem w budżecie Gminy jest fundusz remontowy, który gwarantuje spłatę kredytów zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz zapewnia płynność spłaty tego kredytu, stąd zasadność podwyższenia stawki bazowej czynszu regulowanego.

Nadal dużym obciążeniem budżetu Gminy jest stan techniczny większości lokali i budynków, które wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji.

Załączniki:

1. Informacja z wykonania prac zleconych podmiotom zewnętrznym w okresie 01.01.2017 – 31.12.2017 roku przez RG NK – administrowanie zasobem lokalowym.
2. Informacja o lokalu mieszkalnym w obiektach OSP w Trzemesznie z dnia 02 stycznia 2018 roku.
3. Informacja OSiR w Trzemesznie z dnia 05 stycznia 2018 roku.
4. Pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 05 stycznia 2018 roku.
5. Wykaz stawek – zaliczek na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych - stan na 31 grudnia 2017 roku.
6. Wykaz lokali użytkowych własnych Gminy Trzemeszno – stan na 31 grudnia 2017 roku.
7. Wykaz lokali własności Gminy Trzemeszno we Wspólnotach Mieszkaniowych.
8. Wykaz zaległości w opłatach czynszowych z mediami .

Trzemeszno, dnia 10 stycznia 2018 roku

Zastępca Burmistrza

Dariusz Junkowski

BURMISTRZ

Krzysztof Dereziński (2)

Sporządzili:

Alina Skrzypczuk - Zastępca Kierownika RG NK

Paweł Kwiatkowski – Inspektor ds. administrowania zasobem mieszkaniowym

Informacja z wykonanych prac zleconych podmiotom zewnętrznym w okresie 01.01.2017r. - 31.12.2017r. przez referat RGNK – administrowanie zasobem lokalowym.

1. Wymiana 16 okien i parapetów wraz z ich obróbką :

- Kościuszki 22/2 2 szt.
- św. Jana 2/6 3 szt.
- św. Jana 2/8 2 szt.
- Mickiewicza 14/2 1 szt.
- Szymańskiego 2/14 3 szt.
- Kościuszki 34/1 2 szt.
- św. Wojciecha 17/5 1 szt.
- 1 Maja 19/3 1 szt.
- pl. Kilińskiego 1/12 1 szt.

2. Wymiana 8 drzwi wejściowych:

- pl. św. Wojciecha 14/8 wejściowe do lokalu 1 szt.
- Piastowska 10/31 wejściowe do lokalu 1 szt.
- Szymańskiego 2 wejściowe do wspólnego WC 1 szt.
- Szymańskiego 2 wejściowe do klatki schodowej 1 szt.
- św. Wojciecha 20/5 wejściowe do lokalu 1 szt.
- 1 Maja 15/5 wejściowe do lokalu 1 szt.
- Mieszka 1 4 b,c wejściowe do klatek schodowych 2 szt.

3. Przewinięcie 14 pieców kaflowych:

- Kościuszki 6/2 1 szt.
- Kościuszki 22/4 1 szt.
- św. Wojciecha 17/5 1 szt.
- św. Wojciecha 14/1 1 szt.
- św. Wojciecha 14/4 1 szt.
- św. Wojciecha 14/6 1 szt.
- św. Jana 2/5 2 szt.
- św. Ducha 2/2 1 szt.
- św. Ducha 2/3 1 szt.
- św. Ducha 2/4 1 szt.
- Zieleń 28 1 szt.
- Zieleń 28 1 szt.
- Dusznó 7/2 1 szt.

4. Remonty średnie i czyszczenie 14 pieców kaflowych:

- 1 Maja 3/4 2 szt.
- 1 Maja 3/5 1 szt.
- 1 Maja 3/13 1 szt.
- 1 Maja 3/16 1 szt.
- Orchowska 2/2 1 szt.
- Kościuszki 6/1 2 szt.
- Kościuszki 6/2 1 szt.
- 22 Stycznia 6 1 szt.

- Kościuszki 46/2 1 szt.
- Szymańskiego 2/2 1 szt.
- Kościuszki 34/2 1 szt.
- Zieleń 27/7 1 szt.

5. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków

6. Deratyzacja wiosenna i jesienna w administrowanych budynkach mieszkalnych
Dezynsekcja w administrowanych budynkach i lokalach mieszkalnych

7. Czyszczenie przewodów kominowych - 4 okresy
Okresowe badanie stanu technicznego przewodów kominowych

8. Wykonanie okresowego przeglądu technicznego 65 szt. kotłów gazowych w mieszkaniach:

- ul. Kościuszki 22 - 5 szt.
- ul. Mieszka I 4 b,c - 24 szt.
- ul. Kasztanowa 5 - 36 szt.

9. Wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w 3 budynkach:

- ul. Kościuszki 22
- ul. Mieszka I 4 b,c
- Ul. Kasztanowa 5

10. Okresowe badanie przyłączy energetycznych WLZ.

11. Remont częściowy dachów, naprawa i czyszczenie rynien na 10 budynkach :

- 1 Maja 3
- 1 Maja 19
- Zieleń 28
- 1 Maja 15
- Kościuszki 6
- Kościuszki 22 stara część
- Mickiewicza 14
- Szymańskiego 2
- Orchowska 2
- Kruchowo 68

12.

Remont kominów w 2 budynkach :

- Ławki 19
- św. Ducha 2

Pozostałe prace dęcarskie i murarskie dotyczące budynków mieszkalnych

13. Wymiana przyłączy energetycznych WLZ do 2 budynków :

- Kopernika 14
- Dusznó 7
- pozostałe prace w budynkach

14. Wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 12 lokalach mieszkalnych :

- 1 Maja 3/14
- Mickiewicza 14/6
- Zieleń 27/1
- Dusznó 7/2

- św. Jana 2/2
- św. Jana 2/5
- św. Wojciecha 20/5
- św. Wojciecha 17/5
- Szymańskiego 2/2
- Szymańskiego 2/4
- Szymańskiego 2/14
- pozostałe prace elektryczne w lokalach

15. Naprawa i regulacja kotłów gazowych w lokalach :

- Mieszka I 4b/1
- Mieszka I 4c/4
- Mieszka I 4c/12
- Kościuszki 22/2

16. Zakup materiałów do remontu mieszkania przy ul. Kościuszki 6/1 i Szymańskiego 2/14

17. Wykonanie pomieszczenia łazienki wraz z jej kompletnym wyposażeniem w urządzenia sanitarne św. Jana 2/5, oraz doprowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej do kuchni

18. Zakup materiałów do kompletnego wykonania łazienki wraz z jej wyposażeniem w urządzenia sanitarne, oraz remontu ścian i podłogi w mieszkaniu pl. św. Wojciecha 17/5

19. Naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych

20. Czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach

21. Przystosowanie łazienki dla potrzeb osoby niepełnosprawnej – Piastowska 10/31

Oprócz w/w pozycji wykonujemy we własnym zakresie następujące prace dotyczące administrowania budynkami i lokalami własności gminy Trzemeszno:

cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek, usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych, prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach, koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków, przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych w budynkach (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dekarские), zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali, oraz inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobem lokalowym

Paweł Kowalikowski

Trzemeszno, dnia 02.01.2018 r.

Pan

Krzysztof Dereziński

Burmistrz Trzemeszna

Informuję, iż w roku 2017 na terenie mieszkania znajdującego się na terenie obiektu remizy OSP w Trzemesznie, nie prowadzono żadnych prac remontowych lub inwestycyjnych.

INSPEKTOR
ds. ochrony przeciwpożarowej
i obroty cywilnej
Piotr Dzięcielak

Ośrodek Sportu i Rekreacji
w Trzemesznie
ul. Piastowska 11, 62-240 Trzemeszno
tel. 61/415-10-96
NIP: 784 22-84 148, REG: 634629000

Trzemeszno, dnia 05.01.2018r.

Pan

Krzysztof Dereziński

Burmistrz Trzemeszna

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzemesznie uprzejmie informuje, że w roku 2017 w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 19, 62-240 Trzemeszno – Stadion Miejski – nie przeprowadzono żadnych remontów.

DYREKTOR
Mariusz Kowalczyk

Trzemeszno, 05.01.2018r.

Urząd Miejski Trzemeszna

ul. Dąbrowskiego 2

62-240 Trzemeszno

Informacja o wykonanych pracach i remontach w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Gminy i Miasta Trzemeszno:

1. Wspólnota Mieszkaniowa św. Jana 11, Trzemeszno - wymiana centrali analogowej na cyfrową (domofony).
2. Wspólnota Mieszkaniowa św. Jana 17, Trzemeszno – naprawa dachu na budynku gospodarczym.
3. Wspólnota Mieszkaniowa Piastowska 10, Trzemeszno – czyszczenie pionów kanalizacyjnych, wymiana zaworów termostatycznych i głowic, demontaż zbiornika wyrównawczego i montaż nowego ze zbiorczym odpowietrzeniem, ułożenie kostki pod wiatą na śmietniki, przygotowanie wiaty do demontażu.
4. Wspólnota Mieszkaniowa św. Wojciecha 17 - montaż barierki do mieszkania na drugiej kondygnacji.

BIURO RACHUNKOWE
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Maria Szoszorek
ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Witkowo
Oddział w Trzemesznie
ul. Świętego Ducha 5/5, 62-240 Trzemeszno
tel. 501689089
NIP: 657-119-60-45, REGON: 63459315

Wykaz stawek zaliczek na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy
za 1m² powierzchni udziałowej obowiązujących we Wspólnotach Mieszkaniowych
na dzień 31 grudnia 2017 roku

L. p.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zaliczka na utrzymanie powierzchni wspólnej - zł	Zaliczka na fundusz remontowy - zł	Wysokość zaliczek razem zł
1	św. Jana 2 – pl. Kilińskiego 1	0,80	3,00	3,80
2	św. Jana 11	0,75	2,60	3,35
3	św. Jana 17	0,75	2,30	3,05
4	pl. św. Wojciecha 17	1,09	4,00	5,09
5	pl. św. Wojciecha 20	0,90	2,00	2,90
6	pl. św. Wojciecha 23	1,10	3,15	4,25
7	pl. Kilińskiego 18	0,95	3,8	4,75
8	ul. Kościuszki 25	1,00	4,50	5,50
9	ul. Kościuszki 46	1,00	6,50	7,50
10	ul. Mickiewicza 22	1,08	4,50	5,58
11	ul. Konopnickiej 8	0,89	2,4	3,29
12	ul. 22 Stycznia 6	1,13	1,59	2,72
13	ul. Piastowska 10	1,05	1,61	2,66
14	Bystrzyca 2	1,09	3,00	4,09
15	Kruchowo 1	1,00	1,58	2,58
16	Szydłowo 1	1	0,70	1,7
17	Wydartowo 16	0,83	2	2,83

Trzemeszno, dnia 05 stycznia 2018 roku

INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobem lokalowym
Paweł Lewonowski

Wykaz lokali użytkowych własności Gminy Trzemeszno
na dzień 31 grudnia 2017 roku

L. p.	Nazwisko najemcy	Adres budynku	Pow. lokalu m ²	Rodzaj prowadzonej działalności
1	Hanna Planeta	Pl. Kilińskiego 18	114,00	sklep
2	Hanna Planeta	Pl. Kilińskiego 18	116,25	sklep
3	Ubezpieczenia Wielgus	Pl. Kilińskiego 1	26,12	biuro
4	Halina Łukomska	Pl. Kilińskiego 1	34,22	Zakład fryzjerski
5	Halina Łukomska	Pl. Kilińskiego 1	29,21	Zakład fryzjerski
6	Roksana Trzcińska	ul. św. Jana 2	36,00	sklep
7	Do wynajęcia	ul. św. Jana 2	19,00	-
8	Stowarzyszenie „wolni Strzelcy”	ul. św. Jana 11	11,54	biuro
9	Alicja Zielińska	Pl. Św. Wojciecha	60,10	bar
10	Mariusz Nowakowski	ul. św. Jana 17	50,00	sklep
11	Do wynajęcia	ul. Kościuszki 6	28,00	-
	Razem		524,44	

Wykaz lokali zajętych na prowadzenie działalności pożytku publicznego

L. p.	Najemca	Adres budynku	Pow. lokalu m ²
1	Dom Kultury	ul. św. Jana 11	483,72
2	Biblioteka	ul. św. Jana 11	177,17
3	Biblioteka	Kruczowo 68	70,66
	Razem		731,55

Powierzchnia gruntu przypadająca na działalność pożytku publicznego (Dom Kultury, Biblioteka Publiczna) – 426,05 m²

Trzemeszno, dnia 05.01.2018 roku

INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobami lokalowymi
Paweł Kotykowski

Trzemeszno, dnia 5 stycznia 2018r.

Wykaz lokali własności Gminy Trzemeszno we Wspólnotach Mieszkaniowych
 na dzień 31 grudnia 2017r.

Lp.	Wspólnota - adres	Lokale wykupione			Lokale własności Gminy			Zaciągnięty kredyt stan na 31.12.2017r.
		ilość	powierzchnia udziałowa		ilość	powierzchnia udziałowa		
			%	m ²		%	m ²	
1	św. Jana 2 – pl. Kilińskiego 1	4	25,1	306,8	20	74,9	915,6	289.486,04
2	św. Jana 11	7	22,17	305,49	8	77,83	1072,63	237.701,99
3	św. Jana 17	9	73,21	617,19	4	26,79	225,87	47.508,16
4	pl. św. Wojciecha 17	3	55,68	140,75	3	44,32	112,15	90.131,21
5	pl. św. Wojciecha 20	5	61,44	271,31	3	38,56	170,29	11.841,73
6	pl. św. Wojciecha 23	4	37,19	161,58	5	62,81	272,87	107.245,54
7	pl. Kilińskiego 18	3	32,48	215,3	5	67,52	447,6	96.565,01
8	Kościuszki 25	4	89,34	244,29	2	10,66	29,15	87.702,28
9	Kościuszki 46	3	46,48	156,1	5	53,52	179,8	142.687,34
10	Mickiewicza 22	3	70,29	158,2	1	29,71	67	86.970,48
11	Konopnickiej 8	16	68,68	815,6	7	31,32	371,8	240.682,48
12	22 Stycznia 6	2	58,92	100,7	2	41,08	70,2	2.358,66
13	Piastowska 10	31	65,36	1661,98	14	34,64	880,82	187.259,16
14	Bystrzyca 2	4	63,73	152,7	2	36,27	86,9	80.764,29
15	Kruchowo 1	7	87,82	411,02	1	12,18	78,95	54.968,5
16	Szydłowo 1	4	38,94	327,6	1	61,06	513,6	-----
17	Wydartowo 16	4	87,18	312,7	1	12,82	45,99	-----

Trzemeszno, dnia 05.01.2018r.

INSPEKTOR
 ds. administrowania
 zasobem lokalowym
 Paweł Kwiatkowski

Trzemeszno, dnia 08 stycznia 2018 roku

Wykaz zaległości w opłatach czynszowych wraz z mediami najemców lokali
mieszkalnych własności Gminy Trzemeszno:

Na dzień 31.12.2016 roku

- przekazane z TPK do 14.04.2014 roku	- 413.196,82 zł
- Gmina Trzemeszno od 15.04.2014 roku	- 270.695,59 zł
	=====
	683.892,41 zł

Na dzień 31.12.2017 roku

- przekazane z TPK do 14.04.2014 roku	- 397.100,72 zł
- Gmina Trzemeszno od 15.04.2014 roku	- 394.745,97 zł
	=====
	791.846,69 zł

W 2017 roku zadłużenie najemców lokali względem Gminy Trzemeszno wzrosło o kwotę
107.954,28 złotych.

INSPEKTOR
ds. księgowości państwowej

Hanna Łalaszak