

Mrocza 11.09.2008 r.

SB.071-27/08

Urząd Miasta i Gminy Mrocza	
SEKRETARIAT	
Wpłynęło:	12 -09- 2008
Zał.	
Nr.	2676/08

**Urząd Miasta i Gminy
Mrocza**

(RADA MIEJSKA w MROCZY)

W związku z otrzymanym pismem nr RM -0050/6/08 z dnia 1 września b.r. przesyłamy w załączeniu informację o gospodarce gminnym zasobem mieszkaniowym.

Z poważaniem :

KIEROWNIK
Zakładu Robót Publicznych
mgr inż. Marcin Narloch

Otrzymują :

1/ Adresat
2/ a/a

Informacje o gospodarce gminnym zasobem mieszkaniowym (stan na 2008 r.)

1. INFORMACJA OGÓLNA O ZARZĄDZANYM ZASOBIE.

1.1. ZASÓB MIESZKANIOWY.

Zarządzamy :

- 148 mieszkań komunalnych o pow. ogółem	6.136,27 m ²
- 11 mieszkań socjalnych o pow. ogółem	266,69 m ²
- 7 lokali użytkowych o pow. ogółem	332,50 m ²
- budynek po Szkole w Drażnie o pow. ogółem	354,63 m ²
- budynek po Radzie Sołectkiej w Samsieczynku /na etapie adaptacji/	87,50 m ²
- budynek po Szkole w Drzewianowie / na etapie adaptacji/	180,20 m ²

Wykaz lokali użytkowych :

- ul. 5-go Stycznia 3 / Sklep Szymandera Marek/	21,60 m ²
- ul. 5-go Stycznia 3 / Sklep CORAL/	22,50 m ²
- ul. 5-go Stycznia 10 /Poczta Polska/	106,20 m ²
- ul. 5-go Stycznia 10 /Telekomunikacja/	103,50 m ²
- ul. Nakielska 4 PKS /Salon Fryzjerski/	15,55 m ²
- ul. Nakielska 4 PKS / Sklep Paweł Bruski/	34,80 m ²
- ul. Nakielska 4 PKS –/Salon Kosmetyczny/	28,35 m ²

- 3 garaże o pow. ogółem :	96,89 m ²
- 28 budynków gospodarczych o pow. ogółem:	1.496,89 m ²

Wykaz budynków komunalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie opalanych olejem :

- ul. Pl. Wolności 5	43,90 m ²
----------------------	----------------------

Poniższa tabela stanowi wykaz mieszkaniowego mienia komunalnego

Miejscowość	Budynki mieszkalne	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych	Budynki gospodarcze	Garaże
Miasto Mrocza	26	129	7	19	1
Wieś ogółem w tym :	10	30	-	9	2
Wiele	1	7	-	-	-
Matyldzin	1	5	-	1	-
Kosowo	1	1	-	1	-
Rościmin	1	1	-	1	-
Słupówko	1	4	-	1	-
Krukówko	1	5	-	1	-
Kaźmierzewo	1	2	-	1	-
Drażno	1	2	-	1	-
Witosław	1	2	-	1	2
Drzewianowo	1	1	-	1	-
Razem	36	159	7	28	3

Wykaz lokali na etapie adaptacji

Miejscowość	Budynki przeznaczone do adaptacji	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Samsieczyniek	1	2	87,50 m ²

1.2.PRZYCHODY/KOSZTY/ZOBOWIAZANIA

L.p.	Wyszczególnienie	I półrocze 2008r.
1.	Przychody	157.621,93 zł

L.p.	Wyszczególnienie	I półrocze 2008r.
1.	Koszty	157.259,85 zł

L.p.	Wyszczególnienie	I półrocze 2008r.
1.	Zadłużenia najemców w opłatach mieszkaniowych	39.849,36 zł
2.	Kwota wymagalna na dzień 30.06.2008 r.	36.574,31 zł - 423,96 zł (porozumienia) 36.150,35 zł

2. STAN ZASOBU.

2.1.STAN TECHNICZNY, FUNKCJONALNY I UŻYTKOWY ZASOBU.

Przeważająca część budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej przebudowie lub modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego w omawianym zasobie kształtuje się na poziomie 50-60 %.

Tab. Zestawienie budynków w zależności od wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rodzaj infrastruktury technicznej	Ilość budynków (%)
Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	58%
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	40%
Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni.	8,3 %
Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	91,7%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Fakt długotrwałej eksploatacji ma również wpływ na stan techniczny zasobu. Jak wynika z przeprowadzanych kontroli rocznych i przeglądów okresowych stopień zużycia technicznego zasobu kształtuje się na poziomie 45-55 %. Tylko w kilku przypadkach zużycie określono na poziomie 55-65% i dotyczy to w szczególności budynków najstarszych. Jak wynika z dostępnej dokumentacji w tym zakresie budynki wchodzące w skład zasobu nie wykazują zużycia podstawowych elementów konstrukcyjnych. Na poziom określonego wcześniej zużycia technicznego ma wpływ głównie stan stolarki, pokręć dachowych i obróbek blacharskich, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych.

Tab. Ocena stanu technicznego zasobu z uwagi na zakres rzeczowy i pilność wykonania.

Zakres rzeczowy / pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zła	średni	dobra
Roboty konserwacyjne – mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	10%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		45%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			45%
Roboty naprawcze – okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	10%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		65%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			25%
Roboty remontowe – (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	12%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		65%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			23%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Przyjęta przez Gminę Mrocza inicjatywa polegająca na adaptacji na lokale mieszkalne wolnych powierzchni pozostających w obrotach istniejącego zasobu, (np. pomieszczenia strychowe czy po placówkach szkolnych) przyniosła wymierny efekt w postaci kilku nowych lokali. Jednak i to rozwiązanie z uwagi na ograniczoną wielkość zasobu i związane z tym możliwości typowania kolejnych powierzchni należy uznać za zrealizowane. Przyjąć więc należy, że pozyskiwanie nowych lokali w ramach istniejącego zasobu nie pozwala realizować nałożonego na Gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i świadczenia w ten sposób pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach. Monitoring potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne. Z uwagi na deklarowane dochody wnioskujących dotyczy to około 34 % zarejestrowanych wniosków. Analiza poprzednich lat wykazuje, że sytuacja taka, w związku z pojawieniem się eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz wzrostem ilości rodzin o niskich dochodach dla których uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy nie jest możliwe, będzie się utrzymywać.

Biorąc pod uwagę fakt, że roczny wzrost liczby wniosków o przydział lokalu przewyższa realnie pozyskiwaną liczbę lokali w obrębie posiadanego zasobu, Gmina zobligowana jest do podjęcia działań mających na celu

zaspokojenie potrzeb w tym zakresie. Celowym wydają się więc rozpoczęte działania Gminy w zakresie nowych inwestycji lokalowych np. (planowany budynek przy ul. Postępu)

2.2. ANALIZA POTRZEB WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO.

Zakres niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych ustalany jest przez zarządcę na podstawie corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu, realizowanych zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe przy zastosowaniu jedyne źródła finansowania jakim są wpłaty najemców z tytułu czynszu realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Średnia roczna wysokość środków na obecnym poziomie nie pozwala zrealizować koniecznego zakresu rzeczowego. Dodatkowo, zmiana prawa w zakresie zarządzania nieruchomościami, na właścicieli a więc pośrednio i na zarządców nałożyła nowe, kosztowne obowiązki jak np. konieczność wykonania audytów dla zasobu mieszkaniowego gmin.

W tej sytuacji, w zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- dokonanie koniecznych wymian pokryć dachowych,
- termomodernizacja (w zakresie wymagalnym),
- realizacja koniecznych wymian instalacji wewnętrznych,
- realizacja koniecznych wymian stolarki okiennej i drzwiowej,

Jak wynika z przedstawionej analizy stanu technicznego, dostępne środki własne nie zapewnią wykonania koniecznego zakresu rzeczowego, zwiększonego o nowe obowiązki związane z utrzymaniem zasobu. W tym celu realizacja całości zidentyfikowanych potrzeb w optymalnym terminie uzależniona jest od zwiększenia nakładów finansowych tj. wzrostu czynszu lub dofinansowania poczynań remontowych przez właściciela który będzie pozyskiwał środki celowe z zewnątrz.

2.3. ROLA WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY W PROCESIE ZARZĄDZANIA

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i ujawnione potrzeby, nie bez znaczenia wydaje się przyjęciu porządku w którym działać równolegle i współpracować ze sobą będą Gmina przez umocowanego przedstawiciela oraz zakład jako zarządca nieruchomości zajmujący się ściśle określonymi zadaniami o charakterze usługowym i wykonawczym tj. zarządzaniem i administrowaniem. .

Do zadań przedstawiciela gminy odpowiedzialnego za gospodarkę komunalnym zasobem mieszkaniowym należeć będzie wówczas w szczególności:

- uczestnictwo w pracach nad wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przygotowywanie projektów uchwał regulujących gospodarkę zasobem, monitoring wysokości opłat czynszowych i ich regulacja,
- opracowywanie sprawozdań i informacji wymaganych przez ustawodawcę, organy państwowe i samorządowe, monitoring potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej,
- reprezentowanie gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych oraz podejmowanie decyzji właścicielskich w sprawie, koordynowanie poczynań zarządcy, organów samorządowych, komisji mieszkaniowej oraz innych podmiotów odpowiedzialnych za zarządzanie zasobem, prowadzenie łącznie z zarządcą ewidencji nieruchomości,
- prowadzenie sprzedaży nieruchomości wraz z czynnościami przygotowawczymi (strategia sprzedaży, wyceny nieruchomości, marketing) koordynowanie i przygotowywanie programów mających na celu realizację inwestycji mieszkaniowych wraz z pozyskiwaniem środków na ich realizację, obsługa interesantów w zakresie przekraczającym kompetencje zarządcy nieruchomości.

Prawdą jest, że wykonywanie funkcji właścicielskich w większości przedstawionych wyżej przypadków może być realizowane przez zarządcę. Jednak w celu wyeliminowania konfliktu interesów oraz mając na względzie ułatwioną współpracę na linii właściciel - zarządca, czy wreszcie łatwy dostęp gminy do aktualnych danych o sytuacji w zasobie, wskazane jest rozgraniczenie tych funkcji przez powołanie przedstawiciela gminy, który dzięki swemu umocowaniu będzie mógł kreować mieszkaniową rzeczywistość w gminnym zasobie.

Dla zarządcy obecność osoby - przedstawiciela będzie równie ważne, szczególnie ze względów poznawczych, w aspekcie wizji oraz strategii rozwoju zasobu jaką prezentuje właściciel.