

**Ocena Realizacji Programu
Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym
w Mieście i Gminie Mrocza
na lata 2007 - 2011**

Dokonując oceny realizacji Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym w Mieście i Gminie Mrocza, należy przedstawić jakim zasobem lokalowym aktualnie dysponujemy.

Poniższa tabela zawiera wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Mrocza

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Wartość księgowa
			Liczba a	m ²	Liczba	m ²	Liczba	m ²		
MIASTO										
1	Czereśniowa 2	2	2	76,00	-	-	-	-	76	30394
2	Czereśniowa 4	2	2	84,35	-	-	-	-	84,35	30394
3	Dworzec 1	17	10	576,46	7	200,76	-	-	777,22	257670,6
4	Kościuszki 15	8	8	258,63	-	-	-	-	258,63	Budynek o nieuregulowanym stanie prawnym
5	Kościuszki 24	6	2	55,9	-	-	-	-	55,9	24779
6	Łąbedzkiego 3	6	3	140,3	-	-	-	-	140,3	17766
7	Łąbedzkiego 11	10	5	148	-	-	-	-	148	9561
8	Łąkowa 2	4	4	172,80	-	-	-	-	172,80	28673
9	Nakielska 1	3	2	54,4	-	-	-	-	54,4	34894
10	Nakielska 3	2	2	63,90	-	-	-	-	63,90	12321
11	Nakielska 6	6	5	160,90	-	-	-	-	160,90	38444
12	Piotra 53	7	7	266,67	-	-	-	-	266,67	11750
13	Pl. Wolności 3	11	11	485,65	-	-	-	-	485,65	Budynek o nieuregulowanym stanie prawnym
14	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85	Brak wyceny
15	Pl. Wolności 8	6	6	262,18	-	-	-	-	262,18	52631
16	Postępu 3	1	-	-	1	30,67	-	-	30,67	42259
17	Postępu 3/4	1	1	60,7	-	-	-	-	60,7	17800
18	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00	26334
19	Śluzowa 7	8	4	116,00	-	-	-	-	116,00	40558
20	Żabia 2	4	2	72,12	-	-	-	-	72,12	58442
21	5 Stycznia 3	10	1	74,77	-	-	2	44,10	118,87	55870
22	5 Stycznia 10	11	2	74,23	-	-	2	209,7	283,93	340364,47
23	5 Stycznia 12	8	8	282,53	-	-	-	-	282,53	232060
24	30-lecia LWP 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50	Brak wyceny
25	30-lecia LWP 3	9	7	275,65	2	35,26	-	-	305,65	67553
Miasto razem		159	108	4.334,49	10	266,69	4	253,8	4849,72	1430518,07
GMINA										
1	Drażno 10	8	8	461,29	-	-	-	-	461,29	100385,37
2	Kaźmierzewo 32	2	2	77,60	-	-	-	-	77,60	53707
3	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37	50458
4	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89	36913
5	Samsiecznynek	2	-	-	-	-	-	-	-	Brak wyceny
6	Słupówko 9	4	4	124,54	-	-	-	-	124,54	66136
7	Wiele 39	7	7	289,30	-	-	-	-	289,30	88915
8	Witosław 48	2	2	114,64	-	-	-	-	114,64	47121
9	Kosowo 20	1	1	34	-	-	-	-	34	145381
10	Drzewianowo 18	1	1	23	-	-	-	-	23	526227,07
Gmina razem		37	35	1.510,63	-	-	-	-	1.510,63	1115243,44
GÓLEM		196	143	5.845,12	10	266,69	4	253,8	6360,35	2545761,5

Obecnie Gmina Mrocza posiada w swych zasobach :

- 143 lokale komunalne o powierzchni ogółem 5.845,12 m²
- 10 lokali socjalnych o powierzchni ogółem 266,69 m²
- budynek po byłej Radzie Sołeckiej w Samsieczynku / na etapie adaptacji- ilość mieszkań 2
- 1 lokal w budynku mieszkalnym (pałac) w Drażonku 54,31 m²
- 1 mieszkanie nie wchodzące w skład komunalnego zasobu gm. Mrocza, ul. Dworzec 4/1 o powierzchni 60,69 m²
- 4 lokale użytkowe o pow. ogółem 253,80 m²

Mieszkaniowy zasób gminy Mrocza tworzą budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy Mrocza, lokale mieszkalne w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, którymi gmina zarządza w oparciu o art. 752 i 753 kodeksu cywilnego, o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, a także lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina Mrocza jest współwłaścicielem mienia.

Zarządzaniem substancją komunalną zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Mroczy.

Przedstawiając ocenę Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym w Mieście i Gminie Mrocza należy zwrócić uwagę na możliwości lokalowe naszej gminy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Obecnie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odbywa się na zasadzie pozyskiwania mieszkań w wyniku naturalnego ruchu ludności, zamiany między najemcami, adaptacji wolnych pomieszczeń w zasobie na lokale mieszkalne, czasami rezygnacji z zajmowanego lokalu. W porównaniu do złożonych w Urzędzie Miasta i Gminy wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – (aktualnie jest 45 rodzin oczekujących na lokal) odzysk lokali jest znikomy. Rocznie w wyniku naturalnego ruchu ludności pozyskuje się średnio 1-2 lokale.

W odniesieniu do zamiany lokalowej prowadzona jest polityka zamiany mieszkań międzylokatorskiej. Takie zamiany są możliwe, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Stymulowanie zamian w ramach zasobu jest konieczne, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale

odpowiednie zarówno dla wielkości rodzin, jaki i jej sytuacji materialnej. W ramach zamiany pomiędzy najemcami średnio rocznie przeprowadza się 1-2 zamiany. Proces adaptacji wolnych pomieszczeń jest działaniem prawidłowym w celu rozwiązywania problemów związanych z brakiem zasobów lokalowych. Metoda adaptacji wolnych powierzchni jest działaniem stosowanym na terenie naszej gminy, lecz jest to proces bardziej złożony, wymaga dużego zaangażowania osób którym udostępniane są pomieszczenia, dlatego należy zwrócić szczególną uwagę na czynnik dochodowości rodzin oczekujących – zwłaszcza jeżeli jest to proces adaptacji na cele mieszkaniowe.

W ostatnim okresie przeprowadzono adaptację budynku po placówce szkolnej w Drażnie – w wyniku tego procesu wygospodarowano 8 lokali mieszkalnych, a także w Samsieczniku w budynku po byłej Radzie Sołeckiej w postaci 2 lokali – etap adaptacji.

Nawiązując do w/w artykułu i realizując wspomniane rozwiązania, należy przyjąć, że są to rozwiązania doraźne mające na celu zaspokajanie potrzeb lokalowych naszej społeczności lokalnej. W zamierzeniach naszej polityki mieszkaniowej przewiduje się pozyskanie nowego zasobu w postaci budownictwa bloków komunalnych i segmentów socjalnych.

Gmina w myśl wspomnianego artykułu jest zobowiązana do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. W tym celu gmina dokonała zagospodarowania przestrzennego terenów z przeznaczeniem na działki budowlane pod budownictwo mieszkaniowe – jednorodzinne.

W ramach realizacji programu prowadzona jest w naszej gminie sprzedaż lokali mieszkalnych Są to przede wszystkim lokale w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, a także lokale, które z uwagi na swój stan techniczny wymagają kompleksowego przeprowadzenia remontu. Celem sprzedaży tych lokali jest wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych i uwolnienie Gminy od części kosztów utrzymywania zasobu w budynkach wspólnotowych, a także Gmina nie ma interesu utrzymywania zasobu wysłużonego, który generuje koszty. Sprzedaż mieszkań następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców za określoną bonifikatą. Zgodnie z uchwalonym programem przewiduje się sprzedaż 3 – 4 budynków mieszkalnych rocznie. Jednakże na terenie naszej gminy zbycie lokali mieszkalnych jest mniejsze niż zakładano. Wynika to przede wszystkim z braku odpowiednich środków finansowych najemców. Należy podkreślić, że pomimo stosowanych ulg przy sprzedaży lokali tendencja jest malejąca. W sprawie zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi stosowane są bonifikaty na

terenie miasta w wysokości 70 % ulgi, na terenie wiejskim 80 % ulgi – jeżeli jest to sprzedaż gotówkowa. Oferujemy również możliwość sprzedaży ratalnej i wówczas jest stosowana inna wysokość bonifikaty – teren miasta 40 %, teren wiejski 50 % ulgi.

Reasumując realizacja prywatyzacji pozwoli przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy, które mogą być wykorzystane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej, natomiast trzeba mieć na uwadze, że rodziny zamieszkujące w naszym zasobie to najczęściej rodziny o niskich dochodach, których nie stać na zakup zajmowanego lokalu.


W kwestii pozyskania nowego zasobu, jak również przeprowadzenia rotacji mieszkaniowej, możemy to osiągnąć poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe i pozyskanie w ten sposób lokali socjalnych w drodze przekształceń istniejących lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne.

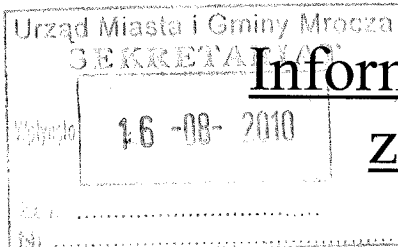
Podsumowując politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uważam, że jest prowadzona w sposób właściwy w oparciu o wdrożony Program Gospodarowania Zasobem mieszkaniowym w Mieście i Gminie Mrocza na lata 2007 – 2011, przy uwzględnieniu realnych możliwości zarówno Gminy jak i osób zainteresowanych, celem uzyskania w pełni zamierzonych przedsięwzięć w naszej gospodarce mieszkaniowej.

Pragnę nadmienić, że niedostatek mieszkaniowy występuje na obszarach wielu gmin, wynika to przede wszystkim z występującego bezrobocia, wzrostu ilości rodzin o niskich dochodach, dla których uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy nie jest możliwe i będzie się utrzymywać.

KIEROWNIK
REFERATU OBSŁUGI KOMUNALNEJ

inż. Paweł Górecki

Sporządziła: **PODINSPEKTOR**
d/s Zasobu Mieszkaniowego Gminy
Agata Bemnista

mgr Agata Bemnista



Informacje o gospodarce gminnym zasobem mieszkaniowym (stan na koniec I pół. 2010 r.)

WIELKOŚĆ I STRUKTURA ZASOBU MIESZKANIOWEGO – STAN NA I PÓŁ. 2010 R.

Zarządzamy :

- 144 mieszkania komunalne o pow. ogółem	5.904,49 m ²
- 10 mieszkań socjalnych o pow. ogółem	266,69 m ²
- budynek po Radzie Sołectkiej w Samsieczynku /na etapie adaptacji/	95,70 m ²
- 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym (pałac) w Drażonku	54,31 m ²
- 2 pomieszczenia mieszkalne w Rościminie	180,87 m ²
- 1 mieszkanie nie wchodzące w skład komunalnego zasobu gm. Mrocza(Dworzec 4)	60,69 m ²
- 4 lokale użytkowe o pow. ogółem	253,80 m ²

Wykaz lokali użytkowych :

- ul. 5-go Stycznia 3 / Cukiernia Marek Szymandera /	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

- 2 garaże o pow. ogółem	84,80 m ²
- 23 budynki gospodarcze o pow. ogółem :	1.450,05 m ²

Wykaz budynków komunalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie opalanych węglem :

- ul. Piotra 53	pow. grzewcza	252,99 m ²
- ul. Łąkowa 9	pow. grzewcza	278,00 m ²
- ul. Pl. Wolności 8	pow. grzewcza	263,50 m ²

Wykaz budynków komunalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie opalanych olejem :

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

Tab. nr 1 Wykaz mieszkaniowego mienia komunalnego

Miejscowość	Budynki mieszkalne	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych	Budynki gospodarcze	Garaże
Miasto Mrocza	25	119	4	14	-
Wieś ogółem w tym :	9	35	-	9	2
Wiele	1	7	-	1	-
Matyldzin	1	5	-	1	-
Kosowo	1	1	-	1	-
Słupówko	1	4	-	1	-
Krukówko	1	5	-	1	-
Każmierzewo	1	2	-	1	-
Drażno	1	8	-	1	-

Witosław	1	2	-	1	2
Drzewianowo	1	1	-	1	-
Razem	35	155	4	23	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. nr 2 Wykaz lokali na etapie adaptacji

Miejscowość	Budynki przeznaczone do adaptacji	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Samsiecznynek	1	2	95,70 m ²
Razem	1	2	95,70 m²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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. nr 3 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.	41,00%
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 42-54 %. Tylko w kilku przypadkach zużycie określono na poziomie 54-62% 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, pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych.

Tab. nr 4 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			

Zakres rzeczowy / pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zła	średni	dobra
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	14,00%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		35,00%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			51,00%
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,.	30,00%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		60,00%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			10,00%
Roboty remontowe – (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	15,00%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		50,00%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			35,00%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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.

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. 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.

ANALIZA UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Tabela nr 5 Analiza zadań konserwacyjnych, naprawczych i remontowych w okresie objętym programem.

Rok	Zakres rzeczowy konserwacji, napraw i remontów.	Wykonanie
2007	Pokrycia dachowe	11
	Stolarka okienna i drzwiowa	5/16*
	Piece	5/12*
	Kominy	4
	Elewacje	2
	Instalacje elektryczne	10
	Instalacje wod.-kan. i c.o.	5
	Kl. schodowe	2
2008	Pokrycia dachowe	13
	Elewacja	3
	Piece	5/14*
	Stolarka okienna i drzwiowa	7/18*
	Kominy	2
	kl. Schodowe	1
	Instalacje wod.-kan. i c.o.	2
	Instalacje elektryczne	6
	Docieplenia	-
2009	Pokrycia dachowe	13
	Elewacje	-
	Piece	4/12*
	Stolarka okienna i drzwiowa	9/22*
	Kominy	3
	Kl. schodowa	1
	Instalacje wod.-kan i c.o.	3
	Instalacje elektryczne	2
I pół. 2010	Pokrycia dachowe	6
	Kominy	2
	Piece	1/5*
	Kl.schodowe	2
	Stolarka okienna i drzwiowa	4/18*
	Elewacje	-
	Instalacje wod.-kan i c.o.	2
	Instalacje elektryczne	2
	Obróbki blacharskie	4

* - zapis obejmuje ilość lokali których zakres prac dotyczył i ilość lokali w budynku ogółem.

Opracowanie własne na podstawie sprawozdań rocznych.

Przedstawiona analiza obejmuje podstawowy zakres prac realizowanych na zasobie mieszkaniowym gminy Mrocza. Tabela nie uwzględnia drobnych, co nie znaczy marginalnych prac awaryjno-naprawczych, których realizacji nie można było przewidzieć. Jak wykazało doświadczenie prace te pochłaniają rocznie do 10% budżetu remontowego.

Zarządca stara się realizować założenia przyjęte w programie gospodarczym na lata 2007 - 2011. Nieunikniona jest jednak ciągła analiza przyjętego zakresu oraz bieżący monitoring potrzeb w oparciu o roczne przeglądy budynków. Stąd powstałe rozbieżności na etapie realizacji. Zarządca poruszając się w obrębie dostępnego budżetu (tylko wpłaty z tytułu czynszu) zmuszony jest uwzględniać w pierwszej kolejności pilne potrzeby remontowe.

Reasumując należy stwierdzić, że stan techniczny zasobu mieszkaniowego od wielu lat nie ulega zmianie, pozostaje na poziomie dostatecznym. Diametralna poprawa stanu faktycznego bez podejmowania działań mających na celu odmładzania zasobu przez przedsięwzięcia inwestycyjne oraz intensywną sprzedaż części zasobu o najwyższym stopniu zużycia, nie jest możliwa. Za powyższym twierdzeniem przemawia głównie fakt iż utrzymanie zasobu odbywa się przy zastosowaniu jednego źródła finansowania (wpłat z tytułu czynszu).


KIEROWNIK
ZAKŁADU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
mgr inż. Marcin Narloch