

WYDZIAŁ SPRAW OBYWATELSKICH I SPOŁECZNYCH

GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA W 2021 r. ORAZ INFORMACJA O KIERUNKACH ROZWOJU MIESZKALNICTWA W KOŚCIERZYNIE

ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 8 MARCA 1990 R. O SAMORZĄDZIE GMINNYM (TEKST JEDNOLITY Dz. U. 2022.559) ORAZ USTAWĄ Z DNIA 21 CZERWCA 2001 R. O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO (TEKST JEDNOLITY Dz. U. 2022.172) DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY NALEŻY TWORZENIE WARUNKÓW DO ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ. DO ZADAŃ GMINY NALEŻY RÓWNIEŻ ZAPEWNIENIE NAJMU SOCJALNEGO LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI ZAMIENNYCH, A TAKŻE ZASPAKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH O NISKICH DOCHODACH WYKORZYSTUJĄC DO TEGO CELU MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na koniec 2021 r. na zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kościerzyna składało się 513 lokali mieszkalnych, w tym:

- 319 w budynkach komunalnych,
- 194 w budynkach wspólnotowych.

W skład mieszkaniowego zasobu miasta wchodziły również 4 pomieszczenia tymczasowe. Pomieszczenia te są zasiedlane przez osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, a umowa najmu zawierana jest na okres nie przekraczający 6 miesięcy.

W dniu 24 listopada 2021 r. Rada Miasta Kościerzyna podjęła Uchwałę Nr XLVI/416/21 w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna”. Dzięki temu regulamin dostosowano do znowelizowanych przepisów Ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Regulamin zawiera ściśle określoną procedurę składania i rozpatrywania wniosków mieszkaniowych, a także sposób w jaki podlega on kontroli społecznej.

W 2021 r. kontynuowana była polityka mieszkaniowa dotycząca efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, ukierunkowana na poprawę jego stanu technicznego i standardu życia mieszkańców miasta zawarta w Uchwale nr XXVIII/264/20 Rady Miasta Kościerzyna w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020-2024”.

Zawarte w ww. uchwale założenia realizowane są i w kolejnych latach będą kontynuowane poprzez:

- sprzedaż pozostałych w budynkach wspólnotowych pojedynczych lokali,
- remont poszczególnych obiektów komunalnych wraz z dostosowaniem ich do aktualnych potrzeb,
- likwidację zasobu mieszkaniowego w najgorszym stanie technicznym, który generuje koszty niewspółmierne do standardu lokali,
- budowaniu nowych budynków mieszkalnych.

W 2021 r. realizując założenia ww. uchwały dokonano sprzedaży 5 lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna za łączną kwotę 837.500,00 zł. Sprzedaż lokali odbywa się po cenie wolnorynkowej, a na aukcje wystawiane są pozostałe, pojedyncze mieszkania w budynkach wielorodzinnych, które kiedyś w całości stanowiły własność Gminy Miejskiej Kościerzyna. Jest to działanie uzasadnione, gdyż uzyskane w ten sposób środki można przeznaczyć na remont komunalnej substancji mieszkaniowej oraz nowe inwestycje mające na celu zwiększenie lub choćby utrzymanie na dotychczasowym poziomie zasobu mieszkaniowego.

*

Zarządzeniem nr 0050.197.2020 z dnia 10 grudnia 2020 r. Burmistrza Miasta Kościerzyna powołano Społeczną Komisję Mieszkaniową i przyjęto regulamin jej działania. Komisja jest organem doradczym i opiniodawczym w sprawach lokalowych. W skład przedmiotowej komisji wchodzi 5 osób wybranych z przedstawicieli: Rady Miasta (1 osoba), Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (1 osoba), pracowników Urzędu Miasta (3 osoby) i Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. będącego zarządcą lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna (1 osoba).

Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna przyznawane są mieszkańcom naszego miasta przez Burmistrza Miasta na wniosek Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W każdy pierwszy wtorek miesiąca w godzinach od 9⁰⁰-11⁰⁰ Społeczna Komisja Mieszkaniowa przyjmuje interesantów w sprawach i problemach mieszkaniowych. Do jej zadań należy m. in.:

- weryfikowanie wniosków i kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczania na liście osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna,
- coroczna weryfikacja wniosków osób ujętych na liście oczekujących,
- dokonywanie wizji lokalnych, które przeprowadzane są u osób i rodzin po wstępnej weryfikacji wniosków gdy spełnione zostaje kryterium dochodowe zawarte w § 7 uchwały Rady Miasta Kościerzyna nr XLVI/416/21 w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna, a także u osób i rodzin ujętych na ww. liście w przypadku każdorazowej zmiany miejsca zamieszkania lub sytuacji życiowej.

W 2021 r. na liście osób oczekujących na najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna znajdowały się łącznie 64 osoby/rodziny. Na tą liczbę składały się: 23 wnioski złożone o najem socjalny lokalu mieszkalnego oraz 41 wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Uchwałą nr XXIX/279/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 października 2020 r. w sprawie zasada wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna wprowadzono odrębną listę osób zainteresowanych zamianą aktualnie zajmowanego lokalu mieszkalnego. Lista aktualizowana jest na bieżąco. Przez cały rok 2021 na powyższej liście umieszczonych zostało 27 osób/rodzin.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kościerzyna w 2021 r. oraz w okresie do 31 marca 2022 r. Burmistrz Miasta Kościerzyna wyraził zgodę na złożenie następujących propozycji najmów lokali mieszkalnych:

Lp.	Propozycje najmu	Rok 2021
1	Złożone/przyjęte propozycje najmu lokalu z zasobu GMK w tym zamiana na inny lokal.	42

2	Propozycje najmu lokalu z umowa na czas nieoznaczony (w tym zamiana)	24
3	Propozycje najmu socjalnego lokalu (w tym zamiana)	18
4	Wskazanie lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego	0
5	Wskazanie pomieszczenia tymczasowego	0
6	Wskazanie noclegowni	3
7	Wstąpienie w najem na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny	10

Aktualnie na liście ubiegających się o wstąpienie w najem lokalu mieszkalnego znajduje się 98 osób lub rodzin, które po weryfikacji wniosków w 2021 r. spełniły kryteria zawarte w Uchwale nr XXIX/279/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna. Wśród tych wniosków jest 19 wniosków o najem socjalny lokalu oraz 79 o najem lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym. Na liście osób zainteresowanych zamianą aktualnie zajmowane lokalu mieszkalnego znajdują się na chwilę obecną 24 osoby/rodziny.

Ponadto na koniec 2021 roku na najem socjalny lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna oczekiwało 11 osób lub rodzin, którym zgodnie z obowiązującymi przepisami przysługuje taki lokal na mocy wyroku sądowego.

W przypadku wyroków eksmisyjnych, w których sąd odstąpił od orzekania o przyznaniu prawa do najmu socjalnego lokalu, Gmina winna wskazać pomieszczenie tymczasowe. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. do realizacji pozostaje 7 wyroków bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii w związku z tym Ustawą

o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity Dz. U. 2022.340) wstrzymano wykonywanie tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

*

Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych gminy to lokale mieszczące się w starych obiektach, wymagające ogromnych nakładów remontowych i modernizacyjnych. Spora część lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. oraz w latach 60-tych i 70-tych XX wieku.

Liczba i stan techniczny budynków z mieszkaniami gminnymi na koniec 2021 r.

	Liczba budynków z mieszkaniami w 100% gminnymi	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
Ogółem, w tym:	34	51
liczba budynków w stanie dobrym	2	26
liczba budynków w stanie zadowalającym	5	2
liczba budynków w stanie niezadowalającym	27	23

Powyższy zasób mieszkaniowy wymaga ponoszenia coraz większych kosztów jego utrzymania, które nie zawsze są współmierne do jego jakości. Takim przykładem jest budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Kaplicznej 17. W związku z planowaną rozbiórką klatki schodowej i koniecznością wzmocnienia zewnętrznej ściany szczytowej budynku w 2020 roku została opracowana dokumentacja techniczna dla tego zakresu prac. Wszystkie rodziny tam zamieszkujące przekwaterowano do lokali komunalnych o wyższym standardzie na terenie miasta Kościerzyna. Na chwilę obecną inwestycja oczekuje na realizację.

Kolejnym przykładem jest budynek położony przy ul 8 Marca 48. Jest w bardzo złym stanie technicznym, w całości wymaga gruntownego remontu. Do końca 2021 r. wszystkie osoby zamieszkujące w części głównej budynku zostały przekwaterowane do innych lokali na terenie miasta. W marcu 2022 r. ogłoszono przetarg na wzmocnienie ścian tego budynku. Następnym krokiem zmierzającym do uzyskania w tym budynku komfortowych, przestronnych lokali mieszkalnych jest

wykonanie instalacji c.o. i c.w. oraz docieplenie elewacji. Wykonanie dokumentacji w tym zakresie zaplanowano na czerwiec br. W przyszłości Gmina Miejska Kościerzyna musi przygotować się na konieczność wyłączenia z użytkowania kolejnych obiektów, np. usytuowanych w tylnej części działki przy ul. Tkaczyka 3 lub części budynku przy ul. Kaplicznej .

Stan techniczny obiektów wymaga przeprowadzenia niezbędnych napraw bieżących zapobiegających skutkom zużycia elementów, np. naprawa pokrycia dachu, malowanie klatek schodowych, naprawa elewacji z jej dociepleniem, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Zarządcą zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna jest Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., które w 2021 r. zleciło następujące remonty w budynkach komunalnych:

Lp.	Zakres wykonanych robót	Adres	Koszty gminne (zł)
1.	Remont dachu	ul. Wodna 16	34.312,22
2.	Remont dachu	ul. Wodna 17	33.724,31
3.	Inwentaryzacja i dokumentacja techniczna	ul. Kapliczna 17	16.000
4.	Zabudowa śmietnikowa	ul. Małcużyńskiego 8	22.769
5.	Wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej	ul. Traugutta 4	4.954
6.	Ogrodzenie nieruchomości	ul. Młyńska 6	6.232
7.	Wymiana pionów instalacji elektrycznej	ul. Wodna 16	35.504,67
8.	Wymiana lamp z czujnikiem ruchu i zmierniku LED	ul. Wodna 17	1.760
9.	Wymiana lamp z czujnikiem ruchu i zmierniku LED	ul. Wodna 2	1.874,24
10.	Odwodnienie- odprowadzenie wód deszczowych	ul. Zagajnikowa 5	12.021
11.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	ul. Kościelna 10	22.919
12.	Przyłączenie lokalu komunalnego do instalacji gazowej	ul. Rynek 7/6	20.115

13.	Wymiana części instalacji elektrycznej wraz z tablicą licznikową	ul. Tkaczyka 3	7.447
14.	Naprawa bramy wjazdowej wraz z ogrodzeniem	ul. Rynek 6	4.070
15.	Przestawienie i rozbiórka pieców	Budynki administrowane	20.803
16.	Remont pustostanów	Budynki administrowane	78.464
17.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Budynki administrowane	54.716
18.	Naprawa podłóg	Budynki administrowane	6.828

*

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z uwagi na czynnik ludzki wiąże się z wieloma trudnościami. Szczególnie problematyczną kwestią są zaległości czynszowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. zadłużenie osób aktualnie zamieszkujących na zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kościerzyna przedstawiało się następująco:

L.P.	Ilość osób	Okres czasu	Kwota zadłużenia [zł]
1.	142	Do 3 miesięcy	59.103,64
2.	16	Od 3 do 6 miesięcy	43.456,61
3.	9	Od 6 do 12 miesięcy	29.091,69
4.	30	Powyżej 12 miesięcy	497.136,37

Razem: 628.788,31

*

W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego zaplanowano i zaprojektowano budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych na działce nr 159/67 położonej przy ul. Tomasza Rogali. Wykonawca inwestycji zostanie wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego. Powstanie 66 nowoczesnych mieszkań o zróżnicowanej powierzchni użytkowej (od 25,64 m² do 50,73 m²). W budynkach będą się znajdowały kryte stanowiska garażowe, a w ich bezpośrednim sąsiedztwie - miejsca parkingowe. Zorganizowana zostanie infrastruktura wokół budynków wraz z terenem zielonym. Przedsięwzięcie realizowane będzie przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o z finansowym udziałem Gminy Miejskiej Kościerzyna. Koszty przedsięwzięcia szacowane są na 17.167.280,92 zł. Partycypacja w kosztach inwestycji została podzielona pomiędzy Gminę Miejską Kościerzyna i Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. i przedstawia się następująco:

- Gmina Miejska Kościerzyna: 2.231.764,52 zł,
- KTBS Sp. z o.o. do kwoty: 1.201.709,67 zł.

Gmina Miejska Kościerzyna zawrze z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę na dofinansowanie całej inwestycji w ramach finansowego wsparcia z funduszu dopłat. Wsparcie finansowe z BGK w ramach Funduszu Dopłat wyniesie: 13.733 824,73 zł, czyli 80% planowanych kosztów.

Sporządzający: Anna Bucharzewska Hennig

Zatwierdzający: Dominika Węsierska – Naczelnik Wydziału Spraw Obywatelskich
i Społecznych