

Strumień, dnia 18 czerwca 2024 r.

**Zakład Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
w Strumieniu**

L.dz. 835/2024

**Pan**

**Czesław Greń  
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strumieniu**

Zgodnie z uchwałą nr LXVII.517.2024 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia planów pracy stałych komisji Rady Miejskiej w Strumieniu na 2024 rok przedstawiam informację ZGKiM w Strumieniu na temat mieszkań komunalnych i socjalnych zaplanowaną w tematyce posiedzeń Komisji Rolnictwa, Leśnictwa, Zasobów Naturalnych, Ochrony Środowiska, Porządku Publicznego i Ochrony Przeciwpożarowej na II kwartał 2024 r.

**INFORMACJA ZGKiM W STRUMIENIU NA TEMAT MIESZKAŃ  
KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH.**

Jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. Zarówno mieszkania komunalne, jak i socjalne, przyznawane są osobom o niskich dochodach. Jednak w przypadku mieszkań socjalnych kryterium dochodowe jest niższe, a czas obowiązywania umowy najmu nie może być krótszy niż pół roku, natomiast w mieszkaniach komunalnych umowę podpisuje się na czas nieoznaczony. Stawki czynszu za mieszkania zatwierdzone są Zarządzeniem Burmistrza.

Mieszkania komunalne niczym nie odbiegają standardom mieszkań, które można kupić na zasadach wolnorynkowych. Natomiast mieszkania socjalne to najczęściej lokale o tzw. obniżonym standardzie, które nierzadko mają np. części wspólnie (tj. kuchnię do dyspozycji kilku obcych osób, wspólne łazienki), pokoje przechodnie, czy pokoje wymagające remontu. Często też mieszkania socjalne znajdują się w starej zabudowie.

Uchwałą Nr XXVIII.234.2021 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 23 lutego 2021 r. został przyjęty „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień na lata 2021-2025”, który wytycza kierunki w zakresie gospodarowania tym

zasobem. Zmiany do wyżej wymienionej uchwały zostały wprowadzone w uchwale Nr XLVII.376.2022 Rady Miejskiej w Strumieniu dnia 27 września 2022 r.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Strumień zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień wchodzi 153 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 6 820,49 m<sup>2</sup> oraz 11 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 374,16 m<sup>2</sup>.

## 1. Podstawowe informacje dotyczące lokali komunalnych:

### 1.1

	Ilość	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )	Ilość zamieszkujących osób (stan na 31 grudnia 2023 r.)
<b>Mieszkania komunalne, w tym:</b>	<b>153</b>	<b>6 820,49</b>	<b>316</b>
Mieszkania komunalne Miasto Strumień	129	5 421,18	251
Mieszkania komunalne Sołectwo Drogomyśl	13	782,96	44
Mieszkania komunalne Sołectwo Pruchna	7	399,18	11
Mieszkania komunalne Sołectwo Zabłocie	4	217,17	10

1.2 Obowiązująca stawka za metr<sup>2</sup> mieszkania komunalnego:

- Stawka bazowa - 2,80 zł / m<sup>2</sup>;
- Najwyższa stawka - 6,41 zł / m<sup>2</sup>;
- Najniższa stawka - 2,52 zł / m<sup>2</sup>.

## 2. Podstawowe informacje dotyczące lokali socjalnych:

### 2.1

	Ilość	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )	Ilość zamieszkujących osób (stan na 31 grudnia 2023 r.)
Mieszkania socjalne Miasto Strumień	11	374,16	13

2.2 Obowiązująca stawka za metr<sup>2</sup> mieszkania socjalnego: 1,24 zł/m<sup>2</sup>.

## 3. Wnioski o przyznanie mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2023 roku do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęło 9 wniosków o najem lokalu mieszkalnego, 1 wniosek rozpatrzono pozytywnie - zostało przydzielone mieszkanie socjalne przy ul. Mostowej 4 w Strumieniu. Wszystkie wnioski zostały zaopiniowane przez Zespół ds. Lokalowych, na podstawie dokonanych oględzin lokali i pomieszczeń wnioskodawców oraz przeprowadzonych wywiadów. W skład Zespołu ds. Lokalowych wchodzi:

- jeden przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strumieniu,
- jeden Przedstawiciel Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu,
- jeden przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Strumieniu,
- dwóch członków Rady Miejskiej w Strumieniu.

Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych następuje zgodnie z procedurą określoną w :

- a) Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) Uchwale Nr XXVIII.234.2021 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień na lata 2021-2025,
- c) Uchwale Nr XVI.150.2016 z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień. Lokal został przyznany na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów, gdzie:
  - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się za spełnione kryterium dochodowe, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty **175%** (2 779,77 zł) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a **125%** (1 985,55 zł) tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
  - o najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty **100%** (1 588,44 zł) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **75%** (1191,33 zł) tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

#### **4. Obowiązki i działania Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu względem lokali mieszkalnych.**

Na rzecz mieszkań komunalnych oraz socjalnych będących w trwałym zarządzie, ZGKiM stale podejmuje decyzje oraz działania mające na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

Zarówno lokale komunalne jak i socjalne zarządzane są zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez :

- prowadzenie okresowych, wynikających z przepisów prawa budowlanego, przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych,
- prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów budowlanych - książki obiektu budowlanego,
- bieżące kontrole stanów sanitarno – porządkowych administrowanych nieruchomości oraz zapewnienie utrzymania porządku nieruchomości i jej otoczenia,
- wykonywanie napraw i remontów oraz usuwanie usterek stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków,
- zawieranie umów na dostawę ciepła, energii elektrycznej, wody, gazu, odbioru nieczystości stałych i płynnych oraz ubezpieczenia nieruchomości,

- zapewnienie sprawnie działających, istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej,
- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy,
- naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody (bez armatur i wyposażenia), a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej,
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, a także tynków.

## **5. Informacje finansowe dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy Strumiień.**

5.1 Remonty, modernizacje i inwestycje w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy finansowane są głównie z:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- budżetu gminy.

5.2 Dochody z gospodarowania mieszkaniowym zasobem w 2023 roku:

- przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne: 926 807,67 zł,
- przychody finansowe: 56 262,88 zł,
- dotacja inwestycyjna: 721 850,29 zł.

5.3 Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem w 2023 roku:

- koszty bieżącej eksploatacji: 897 210,51 zł,
- koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków: 154 390,89 zł,
- wydatki inwestycyjne związane z utrzymaniem zasobu: 721 850,29 zł.

5.4 Wartość zadłużenia:

Wysokość wierzytelności związanych z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wynosiła na koniec 2023 roku - 288 881,51 zł.

5.5 Porozumienia spłaty zadłużenia:

W 2023 roku zawarto 7 porozumień spłaty zadłużenia na łączną kwotę 39 008,30 zł, natomiast rzeczywista spłata zadłużeń z tych porozumień wyniosła 9 028,42 zł. Spłata pozostałych rat zadłużenia planowana jest na kolejny rok budżetowy, co wynika z okresu trwania porozumień zawartych w 2023 roku.

5.6 Umowy o odpracowanie zadłużenia:

ZGKIM w 2023 roku zawarł 6 umów w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Dłużnicy odpracowali w okresie sprawozdawczym 1106 godzin na łączną kwotę 25 447,25 zł.

## **6. Inwestycje i remonty:**

6.1 W roku 2023 w zasobie mieszkaniowym zostały przeprowadzone następujące inwestycje na łączną wartość 721 850,20 zł, w tym :

- przebudowa budynku przy ul. Rynek 1 w Strumieniu, polegająca na wymianie instalacji zimnej wody użytkowej, budowie instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, budowie instalacji centralnego ogrzewania, wymianie wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, remoncie instalacji elektrycznej,
- wymiana źródeł ciepła polegająca na budowie kotłowni gazowej dla zasilania instalacji C.O i C.W.U do budynków Rynek 1, Rynek 2, Rynek 3 w Strumieniu,
- wymiana rynien dachowych w budynku przy ul. Pocztovej 3 w Drogomyślu,
- remont świetlika dachowego w budynku przy ul. Rynek 13 w Strumieniu.

6.2 Dodatkowo w roku 2023 Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu wykonał prace remontowe w budynkach mieszkalnych polegające na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie oświetlenia w częściach wspólnych budynków, naprawie pokrycia dachowego, rozbiórze budynku gospodarczego na łączną kwotę 86 097,09 zł.

**Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej w Strumieniu  
Anna Janik**

Otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej w Strumieniu.
2. ZGKiM aa.