

Strumień, 19.05.2025 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 zatwierdzane są Zarządzeniem Burmistrza.

Mieszkania komunalne niczym nie odbiegają od standardów 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 na korytarzach), 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 mieszkania komunalne 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 2024 r.) |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Mieszkania komunalne, w tym:</b>     | <b>153</b> | <b>6 820,49</b>                         | <b>310</b>                                              |
| Mieszkania komunalne Miasto Strumień    | 129        | 5 421,18                                | 249                                                     |
| Mieszkania komunalne Sołectwo Drogomyśl | 13         | 782,96                                  | 39                                                      |
| Mieszkania komunalne Sołectwo Pruchna   | 7          | 399,18                                  | 12                                                      |
| 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 2024 r.) |
|-------------------------------------|-------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Mieszkania socjalne miasto Strumień | 11    | 374,16                                  | 14                                                       |

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 2024 roku do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęło 12 wniosków o najem lokalu mieszkalnego, 2 wnioski rozpatrzono pozytywnie - zostało przydzielone mieszkanie komunalne przy ul. Pocztovej 3 w Drogomyślu oraz przy ul. Głównej 78 w Pruchnej. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) uchwale Nr XVI.150.2016 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień,
- c) 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.

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% (tj. 3116,68 zł) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 125% (tj. 2226,20 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%** (tj. 1780,96 zł) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **75%** (tj. 1335,72 zł) tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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

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 ustawy 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 służące 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 Strumięń.**

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 2024 roku:

- przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne: 885.341,70 zł,
- przychody finansowe: 19.846,76 zł,
- dotacja inwestycyjna: 307.940,87 zł.

#### 5.3 Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem w 2024 roku:

- koszty bieżącej eksploatacji: 1.066.347,26 zł,
- koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków: 161.262,28 zł,
- wydatki inwestycyjne związane z utrzymaniem zasobu: 307.940,87 zł.

#### 5.4 Wartość zadłużenia:

Wysokość wierzytelności związanych z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wynosiła na koniec 2024 roku – 344.994,76 zł.

#### 5.5 Porozumienia spłaty zadłużenia:

W 2024 roku zawarto 2 porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia na łączną kwotę 14.695,85 zł, natomiast rzeczywista spłata zadłużeń z tych porozumień wyniosła 1.299,52 zł. Spłata pozostałych rat zadłużenia planowana jest na kolejne lata budżetowe, co wynika z okresu trwania porozumień zawartych w 2024 roku.

#### 5.6 Umowy o odpracowanie zadłużenia:

ZGKIM w 2024 roku zawarł 5 umów w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Dłużnicy odpracowali w okresie sprawozdawczym 233 godzin na łączną kwotę 6.454,10 zł.

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

6.1 W roku 2024 w zasobie mieszkaniowym zostały przeprowadzone następujące inwestycje na łączną wartość 307.940,87 zł, w tym:

- modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach komunalnych;
- przebudowa polegająca na remoncie instalacji elektrycznej w istniejącym budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Rynek 2 w Strumieniu;
- dokumentacja projektowa i remont budynku przy ul. Pocztovej 3 w Drogomyślu.

6.2 Dodatkowo w roku 2024 Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu wykonał prace remontowe w budynkach mieszkalnych polegające na wymianie stolarki drzwiowej, wykonaniu remontów instalacji elektrycznych, naprawie pokrycia dachowego i wymianie rynien dachowych na łączną kwotę 161.262,28 zł.

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