

Gospodarka mieszkaniowa na terenie Gminy Łagiewniki oraz stan wykorzystania obiektów komunalnych oraz działalność komisji mieszkaniowej

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łagiewniki:

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi budynki będące w całości własnością Gminy, tj. budynek użytkowy po dawnej szkole w miejscowości Jaźwina, jak również gminne lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

- w miejscowości Łagiewniki gmina posiada 11 lokali mieszkalnych w tym 2 lokale socjalne
- w miejscowości Oleszna – 3 lokale mieszkalne
- w miejscowości Sokolniki – 5 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal socjalny
- w miejscowości Radzików – 3 mieszkania komunalne
- w miejscowości Jaźwina – 3 lokale mieszkalne
- Ligota Wielka – 1 lokal mieszkalny
- w miejscowości Stoszów – 1 lokal mieszkalny i 1 dom jednorodzinny
- w miejscowości Sienice – 3 lokale – niezamieszkane – przeznaczone do kompleksowego remontu bądź sprzedaży
- Sieniawka – 1 lokal mieszkalny – niezamieszkały – przeznaczony do całkowitego remontu bądź sprzedaży
- Łącznie w skład gminnego zasobu komunalnego Gmina posiada:
 - 28 lokali mieszkalnych w tym:
 - 3 lokale socjalne
 - 1 dom jednorodzinny

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łagiewniki:

Gminny Zasobem nieruchomości zarządza Zakład Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Łagiewnikach na podstawie podpisanej corocznej umowy nr 14/2021 z dnia 4 stycznia 2021r.

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Łagiewniki:

Z tytułu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości miesięczne wynagrodzenie dla Zarządcy liczone jako suma iloczynów powierzchni według ustalonych stawek netto:

- 2,40 zł (słownie: dwa złote czterdzieści groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących w 100 % własność komunalną,
- 1,40 zł (słownie: jeden złoty czterdzieści groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych prowadzących pełną obsługę Wspólnoty.
- 2,90 zł za 1 m² (dwa złote dziewięćdziesiąt groszy) powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej gminnej.
- Łączne miesięczne wynagrodzenie dla Zarządcy wynosi 3 884,43 zł brutto

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

- Zarządzeniem Wójta Gminy Łagiewniki nr 44/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r. została powołana Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która jest organem opiniodawczym oraz kontroli społecznej w sprawach lokalowych, a w szczególności w sprawach dotyczących:
 - przydziałów lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych,
 - zamiany mieszkań,
 - adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne,
 - innych kwestii lokalowych,
 - najmu lokali do remontu

5. Do prac Społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- rozpatruje zgłaszane wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne,
- dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski,
- przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
- dokonuje wyboru i ustala listy osób, z którymi winne być zawarte umowy najmu:
 - na lokal mieszkalny,
 - na lokal socjalny,
 - na lokal zamienny,
 - związane z zamianą lokali mieszkalnych,
 - związane z adaptacją lub wykonaniem remontu we własnym zakresie,
 - wskazuje kolejność realizacji utworzonych list przydziałów lokali mieszkalnych,
 - rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektów listy,
 - wskazuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych.
- Społeczna Komisja Mieszkaniowa spotyka się regularnie przynajmniej raz w miesiącu.
- Podczas swoich spotkań rozpatruje wnioski złożone w Urzędzie Gminy Łagiewniki sprawdzone pod względem formalno-prawnym przez pracownika zajmującego się sprawami mieszkaniowymi. Przede wszystkim kieruje się:
 - przepisami prawa materialnego,
 - racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy,
 - względami społecznymi wynikającymi z oceny stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i stanu zasobów mieszkaniowych gminy.
- Komisja jest w trakcie zmiany zarządzenia dotyczącego składu członków komisji oraz pracuje nad aktualizacją uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łagiewniki.
- Na dzień dzisiejszy Społeczna Komisja mieszkaniowa jest w trakcie przydziału trzech mieszkań komunalnych.
- W roku bieżącym wpłynęło 8 podań o przydział mieszkania komunalnego, ogólnie oczekujących na przydział lokalu jest złożonych ok. 40 podań.

Polityka czynszowa: wpływy, zaległości, zwolnienia z opłat czynszowych:

1) Od 01.01.2021 do 31.10.2021 roku

Naliczono:

- opłaty czynszowe wynikające ze stawki czynszowej (faktury za miesięczne czynsze mieszkaniowe) – 37 841,62 zł,
- odsetki od zaległości – 1 941,06 zł,
- koszty sądowe – 5 080,00,00 zł,
- koszty egzekucyjne – 2 025,00 zł.

Otrzymano (wpłaty):

- opłaty czynszowe wynikające ze stawki czynszowej (faktury za miesięczne czynsze mieszkaniowe) – 27 128,64 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 5 952,98 zł,
- odsetki od zaległości – 2 787,07 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 2 521,60 zł,
- koszty sądowe – 2 998,31 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 2 998,31 zł,
- koszty egzekucyjne – 928,96 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 928,96 zł.

2) Na dzień 01.01.2021 roku zaległości czynszowe ogółem wynosiły 148 849,19 zł, z czego:

- 82 132,30 zł to zaległości nie objęte nakazem sądowym,
- 66 716,89 zł to zaległości objęte prawomocnym nakazem sądowym.

3) Na dzień 31.10.2021 roku zaległości czynszowe wynoszą 161 893,89 zł, z czego:

- 76 104,21 zł to zaległości nie objęte nakazem sądowym,
- 85 789,68 zł to zaległości objęte prawomocnym nakazem sądowym.

**Wysokość miesięcznych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu
Gminy Łagiewniki:**

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jedności Narodowej 2, Łagiewniki lokal nr 2, pow. 37,39m²		
OPLATA MIESIĘCZNA	STAWKA	SUMA
Koszty zarządu	0,50zł/m ² x 37,39m ²	18,70 zł,
Fundusz remontowy	2,70 zł/m ² x 37,39m ²	100,95 zł
Koszty eksploatacji	1,00 zł/m ² x 37,39m ²	37,39 zł
SUMA:		157,04 zł

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jedności Narodowej 17, Łagiewniki lokal nr 17A/1 – pow. 17,62m² lokal nr 17A/6 - pow. 32,58m²		
OPLATA MIESIĘCZNA	STAWKA	SUMA
Koszty zarządu	0,65zł/m ² x 50,20m ²	32,63 zł,
Fundusz remontowy	2,60 zł/m ² x 50,20m ²	130,52 zł
SUMA:		163,15 zł

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sportowej 12, Łagiewniki lokal nr 8 - pow. 63,10m², lokal nr 13 – pow. 33,38m²		
OPLATA MIESIĘCZNA	STAWKA	SUMA
Koszty zarządu	0,40zł/m ² x 96,48m ²	38,59 zł,
Fundusz remontowy	1,50 zł/m ² x 96,48m ²	144,72 zł
Koszty eksploatacji	0,40 zł/m ² x 96,48m ²	38,59 zł
SUMA:		221,90 zł

Wspólnota Mieszkaniowa Ośrodek Zdrowia przy ul. Sportowej 9, Łagiewniki pow. 1051,44m²		
OPLATA MIESIĘCZNA	STAWKA	SUMA
Fundusz remontowy	0,50 zł/m ² x 1051,44m ²	100,95 zł
Koszty utrzymania nieruchomości (koszty zarządu, media)	woda, ścieki – 10,00zł/m ³ , energia elektryczna - 0,54zł/kwh, koszty zarządu nieruchomością wspólną – 6,41zł/m ²	ok. 8 041,32 zł
SUMA:		ok. 8 142,27 zł

Łącznie do zapłaty średnio miesięcznie:

- za lokale mieszkaniowe WM – **542,09 zł**
- za utrzymanie części wspólnej WM Ośrodek Zdrowia – **ok 8 142,27 zł**

STAN TECHNICZNY LOKALI MIESZKALNYCH.

- Stan techniczny lokali mieszkalnych zamieszkałych jest dostosowany do prawidłowego funkcjonowania ich najemców.
- W roku bieżącym przeprowadzono remont 4 lokali mieszkalnych:
w miejscowości Łagiewniki przy ul. Jedności Narodowej nr 2/2, oraz nr 17A/1,

w miejscowości Radzików nr 47/5,
w miejscowości Stoszów nr 15/1.

Wysokość wydatków poniesionych na remonty gminnych lokali mieszkalnych.

REMONTY LOKALI MIESZKALNYCH W ROKU 2021			
Adres lokalu		Opis prac remontowych	Koszt remontu zł brutto
1.	Radzików 47, lokal nr 5.	Remont instalacji wodnościekowej.	2 491,52 zł
2.	Łagiewniki ul. Jedn. Narodowej 17A lokal nr 1.	Remont instalacji wodno ściekowej oraz instalacji elektrycznej.	5 875,21 zł
3.	Łagiewniki ul. Jedn. Narodowej 2 lokal nr 2	Wymiana okien	12 198,79 zł
4.	Stoszów 15, lokal nr 1	Modernizacja komina dla potrzeb lokalu mieszkalnego.	12 344,40 zł

Z tytułu przeprowadzonych remontów lokali mieszkalnych wydano: **32 909,92 zł**

W przyszłym roku planowany jest remont 3 lokali mieszkalnych:

- w miejscowości Łagiewniki przy ul. Jedności Narodowej nr 17 oraz nr 25/7,
- w miejscowości Sokolniki nr 35/7.