

GOSPODARKA MIESZKANIOWA NA TERENIE GMINY ŁAGIEWNIKI ORAZ STAN WYKORZYSTANIA OBIEKTÓW KOMUNALNYCH

1. Struktura demograficzna i społeczna Gminy Łagiewniki:

- Gmina Łagiewniki wchodzi w skład powiatu dzierzoniowskiego, w województwie dolnośląskim. Położona jest na południe od Wrocławia, w odległości około 32 km, granicząc z gminami Dzierżonów (wiejska), Marcinowice, Sobótka, Jordanów Śl., Kondratowice i Niemcza. Na terenie gminy znajduje się 20 miejscowości, w tym 14 wsi sołeckich. Obszar gminy zajmuje 12 447 ha (tj. 124,47 km²).
- Gmina liczy obecnie około 7 423 mieszkańców.
- Na terenie gminy Łagiewniki przeważa zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym (siedliska rolnicze). Budynki mieszkalne jednorodzinne, wybudowane w latach 70 - 90 występują w większości wsi. Większe zespoły zabudowy jednorodzinnej znajdują się w Łagiewnikach. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstała w latach ubiegłych realizowana była w ramach działalności inwestycyjnej dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych. Inną grupę lokali mieszkalnych tworzą zakładowe mieszkania w dawnych zabudowaniach pofolwarczych, budynkach mieszkalnych dawnych dworów. Zasoby te są na ogół w złym stanie technicznym, wymagają remontów i kosztownych modernizacji.

2. Budownictwo mieszkaniowe i struktura inwestorska:

- Na terenie Gminy Łagiewniki nie miały miejsca inwestycje przez przedsiębiorstwa prywatne - firmy deweloperskie.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Łagiewniki:

- 1) W gminie Łagiewniki znajduje się 1290 budynków, w tym:
 - 350 budynków jednorodzinnych
 - 107 budynków wielorodzinnych
 - 833 gospodarstw domowych
- 2) W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi budynki będące w całości własnością Gminy, jak również gminne lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.
 - w miejscowości Łagiewniki gmina posiada 13 lokali mieszkalnych w tym 2 lokale socjalne
 - w miejscowości Oleszna - 4 lokale mieszkalne
 - w miejscowości Sokolniki - 5 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal socjalny
 - Radzików - 3 mieszkania komunalne
 - w miejscowości Jaźwina - 3 lokale mieszkalne
 - Ligota Wielka - 1 lokal mieszkalny
 - w miejscowości Stoszków - 1 lokal mieszkalny i 1 dom jednorodzinny
 - w miejscowości Sienice - 3 lokale - nie zamieszkane - przeznaczone do kompleksowego remontu
 - Sieniawka - 1 lokal mieszkalny - nie zamieszkały - przeznaczony do całkowitego remontu
 - Łącznie w skład gminnego zasobu komunalnego Gmina posiada:
 - 31 lokali mieszkalnych
 - 3 lokale socjalne
 - 1 dom jednorodzinny

4. 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.
- w ramach zarządzania Zasobem do zadań Zarządcy należy:
 1. Fakturowanie należności czynszowych, naliczanie i ewidencjonowanie odsetek za nieterminowe wpłaty realizowane przez najemców, ewidencjonowanie innych opłat pobieranych na rzecz Gminy,
 2. realizowanie obowiązków „wynajmującego”, wynikających z zawartych umów najmu i obowiązujących przepisów, do wielkości zapewnionych środków przez Gminę,

3. informowanie Gminy o wszelkich sytuacjach, które mogą stanowić podstawę wypowiedzenia umowy,
4. przekazywanie informacji o wolnych powierzchniach niemieszkalnych, które mogą zostać zaadaptowane na potrzeby mieszkaniowe,
5. prowadzenie i bieżąca aktualizacja spisów najemców, dzierżawców lokali i użytkowników zasobu,
6. udostępnianie Gminie na każde żądanie przechowywanej dokumentacji związanej z zarządzanym zasobem,
7. prowadzenie wykazów najemców, z którymi umowy najmu lokalu zawarte są na czas oznaczony i przekazywanie Gminie informacji o najemcach, którym upływa termin zawartej umowy na miesiąc przed jego upływem,
8. podejmowanie czynności przedsądowych w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy oraz innych tytułów i bezumownego używania,
9. przygotowywanie dokumentacji w sprawach związanych z roszczeniami za szkody wyrządzone na mieniu Gminy powierzonym na podstawie niniejszej umowy oraz niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Gminie, po uzyskaniu takiej informacji przez Zarządcę,
10. prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców o odszkodowania za szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadkami spowodowanymi wadami technicznymi,
11. gromadzenie i przekazywanie Gminie materiałów stanowiących podstawę do podjęcia decyzji w sprawach umorzenia i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych należności,
12. opiniowanie spraw w zakresie zwalniania najemcy z obowiązku przywrócenia poprzedniego stanu lokalu po zakończeniu stosunku najmu i przedkładania ich do decyzji Gminie,
13. zgłaszanie Gminie faktów samowolnych zajęć lokali oraz lokali zajmowanych bez tytułu prawnego niezwłocznie po uzyskaniu informacji przez Zarządcę,
14. prowadzenie dokumentacji budynków i lokali (protokoły pomiaru powierzchni użytkowej, protokoły zdawczo-odbiorcze, umowy najmu, i inne dokumenty niezbędne do obciążeń najemców),
15. gromadzenie informacji o wykroczeniach przeciwko porządkowi domowemu i uporczywym naruszaniu zasad współżycia społecznego albo o działaniach najemców powodujących niszczenie i dewastacje lokali,
16. współpraca z zarządcami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których Zarządca administruje lokalami gminy, w zakresie należytego utrzymania stanu technicznego i eksploatacyjnego lokali gminnych,
17. odbieranie od najemców oświadczeń o ilości osób faktycznie zamieszkujących,
18. uczestniczenie w eksmisjach z lokali gminnych oraz zabezpieczenie technicznej obsługi eksmisji,
19. prowadzenie czynności przygotowawczych do dochodzenia w trybie postępowania przedsądowego i sądowego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, ustalone przez Gminę procedury, zawarte umowy najmu lub dzierżawy oraz zasady prawidłowego zarządzania. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego w sprawach, o których mowa w niniejszym ustępie ponosi Gmina,
20. przyjmowania skarg i wniosków najemców,
21. wykonywanie innych czynności i zadań w ramach zarządzania i utrzymywania w stanie niepogorszonym Zasobu.

5. Stan techniczny: wyposażenie, remonty (przeprowadzone, planowane):

- Stan techniczny lokali mieszkalnych zamieszkałych jest dostosowany do prawidłowego funkcjonowania ich najemców, natomiast pozostałe lokale niezamieszkałe wymagają kompleksowych remontów.
- W roku bieżącym przeprowadzono remont dwóch lokali mieszkalnych w miejscowości Łągiewniki przy ul. Jedności Narodowej 17 oraz ul. Sportowej 10 (w trakcie remontów).
- W przyszłym roku planowany jest remont – przebudowa lokalu socjalnego w miejscowości Sokolniki 22.

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

1) Od 01.01.2019 do 31.10.2019 roku

Naliczono:

- opłaty czynszowe wynikające ze stawki czynszowej (faktury za miesięczne czynsze mieszkaniowe) – 45 682,00 zł,
- odsetki od zaległości – 3 471,82 zł,
- koszty sądowe – 751,00 zł,
- koszty egzekucyjne – 450,00 zł.

Otrzymano (wpłaty):

- opłaty czynszowe wynikające ze stawki czynszowej (faktury za miesięczne czynsze mieszkaniowe) – 35 909,94 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 7 407,53 zł,
- odsetki od zaległości – 2 659,97 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 2 237,43 zł,
- koszty sądowe – 1 281,75 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 1 281,75 zł,
- koszty egzekucyjne – 570,78 zł, w tym w ramach egzekucji komorniczej – 570,78 zł.

Umorzono:

- opłaty czynszowe wynikające ze stawki czynszowej (faktury za miesięczne czynsze mieszkaniowe) – 5 351,16 zł,
- odsetki od zaległości – 748,84 zł,

2) Na dzień 01.01.2019 roku zaległości czynszowe ogółem wynosiły 133 391,85 zł, z czego:

- 51.909,37 zł to zaległości nie objęte nakazem sądowym,
- 81.482,48 zł to zaległości objęte prawomocnym nakazem sądowym.

3) Na dzień 31.10.2019 roku zaległości czynszowe wynoszą 138 009,77 zł, z czego:

- 64 900,98 zł to zaległości nie objęte nakazem sądowym,
- 73 108,79 zł to zaległości objęte prawomocnym nakazem sądowym.

7. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz ich najemców:

- Na wniosek najemcy w roku bieżącym przygotowano na sprzedaż dwa lokale mieszkalne.
- Uchwałą Rady Gminy Łagiewniki zostały udzielone bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 99 % wartości.

8. 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.
 - Łącznie do zapłaty średnio miesięcznie 2 390,16 zł brutto
- Z tytułu przeprowadzonych remontów wydano: 75 430,21 zł
- Na rok 2020 zaplanowano na remont mieszkania: 40 000,00 zł

WÓJT GMINY ŁAGIEWNIKI

Jarosław Tynieć

Sprawę prowadzi:

Zenon Bodziak
Kierownik Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska
Katarzyna Iwaszkiewicz – Kramek
Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami

