

Burmistrz Miasta Słupcy

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy przedstawia informację z działalności za 2018 rok.

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy zarządza gminnym zasobem mieszkaniowym w skład którego wchodzi:

1. Budynki mieszkalne wielorodzinne będące w 100% własnością gminy – 13 budynków w których znajduje się 96 lokali
2. Budynki mieszkalne wielorodzinne w których zostały sprzedane lokale lecz nie powstały wspólnoty mieszkaniowe – 2 budynki w których znajduje się 8 lokali będących własnością gminy (ul. Warszawska 50 i Traugutta 7A)
3. Budynki mieszkalne wielorodzinne w stanowiące wspólnoty mieszkaniowe w których gmina sprawuje zarząd – 13 budynków w których znajduje się 96 lokali będących własnością gminy
4. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez inny podmiot – 11 lokali (ul. Warszawska 42, Ratajczaka 5, Orzeszkowej 3, Tysiąclecia 3)

Łącznie na dzień 31.12.2018 r. w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy znajduje 27 budynków w tym 413 lokali mieszkalnych, z czego 203 to lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Słupca, 11 lokali posiada status lokalu socjalnego.

1. Realizacja uchwał Rady Miasta

W 2018 roku Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy realizował następujące uchwały Rady Miasta Słupcy dotyczące zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Uchwała Nr XXXI/219/17 Rady Miasta Słupcy z dnia 21 grudnia 2017 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018 – 2022.

Realizacja uchwały odbywała się poprzez;

- bieżące zarządzanie budynkami będącymi własnością i współwłasnością Gminy Miejskiej Słupca
 - przeprowadzanie remontów i konserwacji budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych w których zarząd sprawuje Gmina Miejska Słupca.
 - wydanie Zarządzenia Burmistrza Nr 80/2018 z dnia 12 września 2018 r. na podstawie którego ustalone zostały nowe stawki czynszu obowiązujące od 01 Stycznia 2019 roku.

- 1) Uchwała Nr XXVI/181/12 Rady Miasta Słupcy z dnia 31 grudnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca.

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy prowadzi sprawy związane z obsługą Komisji mieszkaniowej i osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego .

- W 2018 roku wpłynęło 17 wniosków o przyznanie pomocy mieszkaniowej (dotyczyło lokali socjalnych i mieszkalnych). 4 osoby które złożyły wnioski nie spełniały kryteriów określonych przez Radę Miasta.
- Zawarto 8 umów najmu z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na przydział lokalu. 6 umów dotyczyło lokalu mieszkalnego i 2 umowy lokalu socjalnego. Dwie osoby

którym zaproponowano zawarcie umowy najmu odmówiło ich podpisania.
Obecnie na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego znajduje się 35 rodzin natomiast na przydział lokalu socjalnego oczekuje 36 rodzin

1) Uchwała Nr XXVI/179/12 Rady Miasta Słupcy w sprawie Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Słupcy.

We wszystkich zarządzanych zasobach zbiórka odpadów odbywała się w sposób selektywny.

2) Uchwała Nr VI/48/15 Rady Miasta Słupcy z dnia 16 lipca 2015 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie miejskiej Słupca i jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

Na podstawie uchwały wydano następujące zarządzenia w sprawie umorzenia zaległości wobec zmarłych najemców którzy nie pozostawili masy spadkowej bądź najemców którzy opuścili zasób komunalny i nieznane jest ich miejsce pobytu:

- Zarządzenie kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy Nr 3/2018 z dnia 06.02.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 1.014,07 zł
- Zarządzenie kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy Nr 4/2018 z dnia 06.02.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 165,29 zł
- Zarządzenie kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy Nr 5/2018 z dnia 06.02.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 153,27 zł
- Zarządzenie kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy Nr 6/2018 z dnia 06.02.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 244,21 zł
- Zarządzenie kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy Nr 8/2018 z dnia 06.02.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 1.886,44 zł
- Zarządzenie Burmistrza Miasta Słupcy Nr 52/2018 z dnia 22.06.2018 r. - umorzono zaległość w kwocie 25.027,33 zł.

Łącznie umorzone zostały należności na łączną kwotę 28.490,61 zł

2. Wykonanie budżetu zakładu

W 2018 roku zrealizowano przychód w wysokości **1.130.524,07 zł**, co stanowi 94,84% przychodu planowanego w 2018 roku.

Plan finansowy przewiduje przychody, którymi są wpłaty najemców lokali, wpływy z usług oraz zapłacone odsetki od nieterminowych wpłat najemców, opłaty za zarządzanie pobierane od wspólnot mieszkaniowych:

- czynsz - wysokość stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Słupcy,
- zaliczki na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody – wysokość stawki za 1m² powierzchni grzewczej lokalu mieszkalnego są zróżnicowane i zależą od kosztów występujących w poszczególnych budynkach. Stawka ustalana jest przez Kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy w oparciu o zatwierdzone dla Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej w Słupcy i wytwórcy, taryfy oraz przewidywane zużycie ciepła w roku,
- opłaty za pobraną zimną wodę – opłatę tę wnoszą najemcy lokali mieszkalnych. Wysokość wpłat obliczana jest ryczałtowo lub na podstawie odczytu zainstalowanego w lokalu wodomierza. Cena 1m³ wody i ścieków ustalana jest przez Radę Miasta Słupcy,
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - opłaty te wnoszą najemcy lokali mieszkalnych. Wysokość opłaty ustalana jest przez Kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy na podstawie ilości zużytej w lokalu wody i stawki za gospodarowanie odpadów ustalonej przez Radę Miasta Słupcy,
- opłaty na koszty konserwacji instalacji TV - wysokość opłaty ustalona dla lokalu, wysokość opłaty uzależniona jest od rodzaju urządzeń technicznych zainstalowanych w budynku.

- opłaty za lokale użytkowe
- inne – np. reklamy, opłaty za energię elektryczną w komórkach piwnicznych,
- pozostałe (§920) – odsetki pobierane za nieterminowe wnoszenie opłat
- opłaty za korzystanie z domu przedpogrzebowego
- opłata za zarządzanie – opłata pobierana od wspólnot mieszkaniowych za czynności związane z zarządzaniem przez MZGM ich nieruchomościami

Koszt w 2018 roku zrealizowano w wysokości **1.186.214,26 zł**, co stanowi 99,51% planowanych na 2018 rok kosztów.

Na dzień 31 grudzień 2018 roku Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy posiadał zobowiązania wobec Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości **64.687,57zł**

Zadłużenie MZGM wobec wspólnot mieszkaniowych wynika przede wszystkim z faktu zadłużenia najemców wobec MZGM, co powoduje że zakład nie odprowadza na bieżąco do wspólnot opłat za lokale gminne.

Zadłużenie najemców wobec MZGM na dzień 31.12.2018 r. wynosiło **108.324,82 zł** plus odsetki 68.325,53 zł

3. Windykacja należności

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy prowadzi systematyczne próby odzyskania należności poprzez wysyłanie upomnień, przedsądowych wezwań do zapłaty, zawieranie ugód na spłatę należności, prowadzenie postępowań sądowniczych i komorniczych o zapłatę.

W zasobach komunalnych zamieszkuje wiele osób które nie osiągają dochodu i utrzymują się jedynie z zasiłków celowych i okresowych z MOPS, oraz osoby o bardzo niskich dochodach.

W wielu przypadkach należności są trudne do odzyskania, a w niektórych wręcz niemożliwe.

W celu zmniejszenia zadłużenia najemców wobec zakładu podjęto następujące działania

- Zawarto 3 ugody na spłatę zadłużenia w ratach i realizowano 8 ugód na spłatę należności zawartych w latach 2016-2017
- Uzyskano 8 sądowych nakazów zapłaty
- Złożono 7 wniosków na drogę postępowania komorniczego. W 2 przypadkach komornik zawiesił postępowanie z powodu nieskutecznej egzekucji.
- Złożono 2 pozwy o eksmisję z lokalu z powodu zadłużenia. Uzyskano jeden nakaz eksmisji, druga sprawa jest w toku
- Złożono 1 pozew o eksmisję z lokalu z powodu niezamieszkiwania. Sprawa zakończona polubownie bez orzekania eksmisji.

W wyniku prowadzenia powyższych działań łączne zadłużenie najemców wobec zakładu zmniejszyło się z 234.989,59 zł na koniec 2017 roku do 176.650,44 zł na koniec 2018 r. tj. o 58.339,15 zł.

Zwiększenie ściągальności opłat za lokale mieszkalne miało wpływ również na zmniejszenie zadłużenia zakładu wobec wspólnot mieszkaniowych z 93.939,06 zł na koniec 2017 roku do 64.687,57 zł na koniec 2018 roku tj. o 29.251,49 zł.

Niestety konieczność spłaty zadłużenia wobec wspólnot powoduje, że zakład przeznaczając mniejsze środki na remonty i naprawy budynków komunalnych.

- W związku z niemożnością ściągnięcia zadłużenia z powodu śmierci najemców i brakiem masy spadkowej umorzono należności na łączną kwotę 28.490,61 zł

4. Inwestycje i remonty

W 2018 roku Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy przeprowadził

następujące prace remontowe i bieżące konserwacje w zarządzanych przez zakład budynkach;

1) Budynki komunalne

- docieplenie ścian południowej, północnej i zachodniej budynku komunalnego przy ul. Warszawskiej 50. Łączny koszt 42.200,00 zł, z czego 40.000,00 zł z dotacji celowej otrzymanej z Urzędu Miasta.
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych – 11.623,39 zł
- bieżące naprawy i konserwacje (remonty piecy kaflowych, usługi budowlane, malarskie, hydrauliczne, kominiarskie, elektryczne itp. – 48.344,20 zł w tym remont pomieszczeń biurowych MZGM i korytarza UM – 15.470,00 zł
- wymiana ogrzewania w dwóch lokalach mieszkalnych z piecy kaflowych na elektryczne – 2.748,14 zł

Łącznie: 102.167,59 zł

Wspólnoty Mieszkaniowe

Inwestycje we Wspólnotach Mieszkaniowych, prowadzone są w oparciu o uchwały podjęte przez Zebrania Współwłaścicieli. Uchwały określają zakres inwestycji oraz sposób i źródła ich finansowania. Dla Wspólnot Mieszkaniowych MZGM prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów na indywidualnych kontach bankowych.

W 2018 roku we wspólnotach mieszkaniowych wykonano następujące inwestycje:

- docieplenie stropodachu i remont kominów ul. Traugutta 12A – 38.400,00 zł
- malowanie klatek schodowych ul. Traugutta 14A – 24.930,00 zł
- wymiana drzwi wejściowych i okien w piwnicy ul. Traugutta 14A – 13.917,96 zł
- malowanie klatek schodowych ul. Kilińskiego 18 – 28.000,000 zł
- modernizacja systemu domofonowego ul. Orzeszkowej 3A – 6.200,00 zł
- wymiana drzwi wejściowych i montaż domofonów ul. Traugutta 7 – 14.898,64 zł
- opracowanie projektu instalacji c.o i węzła cieplnego ul. Tysiąclecia 2A – 4.500,00 zł
- modernizacja instalacji c.o ul. Wspólna 8 – 6.550,00 zł

Łącznie: 137.396,60 zł

5. Inne działania

- W 2018 roku zakład zajmował się administrowaniem Domu przedpogrzebowego
- W dniu 20.06.2018 r. podpisano dwie umowy z MZEC w Słupcy o wykonanie przyłączy do sieci ciepłej budynków ul. Tysiąclecia 2A i 2B.
- W dniu 21.11.2018 roku złożone zostało pismo do Burmistrza Miasta Słupcy w sprawie przyznania dotacji celowej na likwidację nisko sprawnych nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Słupca.
- W dniu 21.11.2018 roku złożone zostało pismo do Burmistrza Miasta Słupcy w sprawie podjęcia działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. 11 listopada 8.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Słupca wymaga systematycznego inwestowania w celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz godnych warunków mieszkaniowych lokatorom.

Z jednej strony mamy do czynienia z osobami potrzebującymi, których niejednokrotnie nie stać na utrzymanie najmowanych lokali, co wiąże się z generowaniem zadłużenia z drugiej jako gmina mamy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnić prawidłowe funkcjonowanie budynków i bezpieczeństwo mieszkańcom.

Jednym z czynników wpływających na bezpieczeństwo lokatorów jest sposób ogrzewania budynków. W chwili obecnej w budynkach stanowiących 100% własności gminy w większości są

to piece kaflowe lub lokalne kotłownie opalane węglem, drewnem, płytami meblowymi i różnymi śmieciami. W 2018 roku miały miejsce 4 interwencje straży pożarnej w związku z załączeniem się czujników czadu.

Budynki komunalne w większości położone są w centrum miasta w związku z czym sposób ich ogrzewania ma znaczny wpływ na jakość powietrza w mieście. Według stanu na dzień 28.09.2018 r. w 19 budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy miejskiej Słupca znajduje się 157 dymiących kominów.

Jako zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego po rozeznaniu kosztów będę zwracał się do Rady Miasta o przyznanie dotacji na likwidację nieekologicznych, niskosprawnych źródeł ciepła w zasobach komunalnych oraz zwiększenie dotacji celowej na modernizacje i remonty budynków komunalnych.

Kierownik Miejskiego Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej
Marcin Kałecki