

SPRAWOZDANIE

Z REALIZACJI WIELOLETNIEGO

PROGRAMU GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLSZTYN

NA LATA 2012-2016,

ZA ROK 2012.

Podstawa prawna: § 2 Uchwały Nr XIX/314/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2012r. w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016.

SPIS TREŚCI:	strona
WSTĘP	3
I. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn	
1. Określenie mieszkaniowego zasobu	4
2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy	4
3. Lokale socjalne	5
4. Lokale o obniżonym standardzie	5
5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	6
6. Sprzedaż lokali komunalnych	8
7. Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji	9
II. Potrzeby mieszkaniowe	
1. Lokale komunalne	11
2. Lokale użytkowe	12
3. Lokale socjalne	13
4. Pomieszczenia tymczasowe	14
5. Budynki opróżnione w 2012r z uwagi na zły stan techniczny	15
6. Remonty	16
III. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	
1. Zasady polityki czynszowej	18
2. Obniżki stawki czynszu	19
IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy	
1. Wpływy czynszowe za lokale mieszkalne, w związku z podwyżką czynszu	22
2. Wpływy czynszowe za lokale użytkowe i garaże	24
3. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych	25
4. Wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych budynku	28
5. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne	29
6. Wieloletni Plan Inwestycyjny	34
7. Biuro Zamiany Mieszkań	34
V. PODSUMOWANIE	35
VI. WNIOSKI	36

WSTĘP

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016 jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy, poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Realizacja założonych celów następuje w szczególności poprzez:

- zmniejszenie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych poprzez budownictwo komunalne, wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów, zakup lokali,
- poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
- pozyskanie środków publicznych na realizację przedsięwzięć, związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym, racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu oraz stosowanie obniżek czynszu.

I. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn – stan na dzień 31.12.2012r.

1. Określenie mieszkaniowego zasobu

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy **5.498 lokali** mieszkalnych o łącznej powierzchni 238 158m²:

- a) 5.485 lokali o łącznej powierzchni 237 464m², które znajdują się w 837 budynkach, w tym:
 - 679 budynków stanowi własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn, w których znajduje się 3.859 lokali o powierzchni 176 488m²,
 - 158 budynków stanowiących 100% własność Gminy, w których znajduje się 1.626 lokali o powierzchni 60 976 m².
- b) 13 lokali o łącznej powierzchni 694m² zlokalizowanych w 13 budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych.

2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy:

- a) 73 lokale zlokalizowane w budynkach stanowiących własność prywatną, pozostających w administracji tymczasowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych,
- b) 30 lokali wynajmowanych od Spółdzielni Mieszkaniowych,
- c) 88 lokali wynajmowanych od Spółdzielni Mieszkaniowych „Pojezierze” oraz „Jaroty”, zgodnie z zawartymi umowami, objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisje dotychczasowych członków Spółdzielni.
- d) 73 lokale w budynkach Skarbu Państwa

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zasób lokali socjalnych tworzy 296 lokali, w tym:

Tabela Nr 1. Lokale socjalne

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2010r	Stan na 31.12.2012r
1. Liczba lokali socjalnych – ogółem:	273	296
w tym:		
a) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	181	197
b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	72	84
c) w budynkach stanowiących własność osób prywatnych – w administracji tymczasowej	8	12
d) w budynkach innych właścicieli – wynajmowanych przez Gminę	12	3

Zauważalny w roku 2012 wzrost liczby lokali socjalnych, wynika z tego, że część odzyskiwanych lokali komunalnych charakteryzowała się niskim standardem. W związku z powyższym przeznaczone one były na zaspokojenie potrzeb Gminy w zakresie lokali socjalnych.

4. Lokale o obniżonym standardzie

W zasobie mieszkaniowym Gminy ok. 2000 lokali to lokale o obniżonym standardzie, ze względu na :

- a) brak łazienki (tylko wc) - 1310 lokali,
- b) wc usytuowane poza lokalem - 571 lokali,
- c) lokale ogrzewane piecami węglowymi,
- d) wspólne użytkowanie pomieszczeń - 657 lokali,
- e) usytuowanie w suterrenach – 20.

Różnica w ilości lokali o obniżonym standardzie w stosunku do podanych w wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobie Gminy Olsztyn, wynika z modernizacji budynków położonych przy ul. Kołobrzeskiej 32B i C, remontów lokali, podczas których dokonano zmiany wyposażenia oraz wykwaterowania mieszkańców z budynków przeznaczonych do modernizacji lub do remontu.

Problem mieszkań określonych mianem substandardowych pozostaje nierozwiązany. Niejednokrotnie stan techniczny takich obiektów sugerowałby, że nie nadają się one już do zamieszkania, a rozkład lokali oraz ich funkcjonalność nie pozwalają na skuteczne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Przykładem są budynki z jedną toaletą oraz łazienką na piętrze, przypadającą na kilka mieszkań. Zarówno Gmina jak i najemcy nie posiada środków wystarczających na modernizację tego rodzaju obiektów by przekształcić ich stan w taki sposób by zapewnić godziwe użytkowanie. Ponadto warunkiem przeprowadzenia generalnego remontu w niektórych budynkach jest konieczność spełnienia wymogów konserwatora zabytków bądź brak możliwości technicznych do usamodzielnienia lokali.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

a) Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Olsztyn i lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy, usytuowanych na terenie Olsztyna, wybudowana została przed 1945 rokiem – (61 %); następną grupą to budynki wybudowane w latach 1945 – 1970 - (31 %) oraz budynki wybudowane po 1970 roku - (8%). Przeciętny stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest niezadowolający i wynika w dużej części z wieku budynku – 61 % tych budynków wybudowano przed 1945r. Budynki w dużej części zdekapitalizowane wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, wg wstępnych ocen, około 70 % naszych zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

Tabela Nr 2. obrazuje ilość budynków i okres budowy, pozostających w zasobach Gminy.

Tabela Nr 2. Struktura wiekowa zasobu.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy - ogółem	867	856	852	853	845	841	837
z tego wybudowanych w latach							
- przed 1918r	296	300	296	297	295	285	285
- 1919r - 1944r	243	237	235	233	227	233	230
- 1945r - 1970r	273	263	262	261	261	259	256
- 1971r - 1990r	41	41	41	41	41	40	42
- 1991r - 2000r	8	8	10	9	9	9	9
- 2001r - 2012r	6	7	8	12	12	15	15

b) W okresie od 2000 do 2012 roku wybudowano:

- 154 lokale socjalne, w tym:

84 lokale w 4 barakach przy ul. Towarowej 18

64 lokale w 4 budynkach przy ul. Towarowej 18 C,E,G,H

6 lokali (1 kontener) przy ul. Towarowej 18L

- 16 pomieszczeń tymczasowych (2 kontenery) przy ul. Towarowej 18 M,N

- 370 lokali komunalnych w 9 budynkach.

W roku 2012 Gmina Olsztyn nie wybudowała żadnych nowych budynków, które mogłyby zaspokoić zapotrzebowanie na lokale komunalne lub socjalne.

- c) Obecnie prowadzona jest modernizacja budynku przy ul. Kołobrzeskiej 32B w ramach projektu „Poprawa atrakcyjności zamieszkiwania poprzez modernizację budynków mieszkalnych przy ul. Kołobrzeskiej 32B i 32C w Olsztynie”. W wyniku modernizacji Gmina pozyska 39 pełnowartościowych lokali mieszkalnych. Termin zakończenia prac zaplanowano na koniec roku 2013.

6. Sprzedaż lokali komunalnych

W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu Gminy konieczne stało się wyodrębnienie zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowi obecnie 80 budynków pozostających w 100% własnością Gminy o łącznej liczbie lokali 1.177. W budynkach tych Gmina nie prowadzi sprzedaży lokali na rzecz ich najemców (*Uchwała Nr XXV/455/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 20 lipca 2012r w sprawie ustalenia wykazu budynków pozostających w 100% własności Gminy Olsztyn, w których nie prowadzi się sprzedaży*).

Na koniec roku 2012 Gmina była współwłaścicielem w 679 wspólnotach mieszkaniowych. W 190 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiada 1 lub 2 lokale mieszkalne (87 budynków z 1 lokalem i 103 budynki z 2 lokalami). W budynkach tych uczestnictwo Gminy w zarządzie nieruchomością wspólną jest bardzo ograniczone. W związku z tym celowe byłoby zakończenie prywatyzacji tych budynków na rzecz najemców lokali.

W wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn założono, że w roku 2012 zostanie sprzedanych 160 lokali mieszkalnych.

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. do Urzędu Miasta Olsztyna wpłynęły 624 wnioski o wykup lokali komunalnych.

W 11 przypadkach odmówiono sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom. Powodem odmowy były:

- a) rozwiązana umowa najmu,
- b) brak zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu,
- c) wyłączenie budynku ze sprzedaży na podstawie Uchwały Nr XXV/455/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 20.07.2012r., w sprawie ustalenia wykazu budynków pozostających w 100% własnością Gminy Olsztyn, w których nie prowadzi się sprzedaży lokali,

- d) rozstrzygnięcie Prezydenta Olsztyna o niewyrażeniu zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę Olsztyn na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11.01.2007r. od spółki GT-JWT MANAGEMENT sp. z o.o., w związku z zawartym porozumieniem z dnia 28.09.2006r. w sprawie zapewnienia lokali zamiennych najemcom, w ramach wykwaterowania budynku przy ul. 22-Stycznia 24 w Olsztynie.

Sprzedano **283** lokale mieszkalne tj. o 123 lokale więcej niż zakładano. Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali wynosiła 14.928,74 m², w tym **27** o powierzchni powyżej 80 m². Dochód ze sprzedaży lokali wyniósł 8.762.383,52zł.

Jednakże dochody ze sprzedaży lokali gminnych nie były przeznaczone na budownictwo lokali komunalnych i socjalnych, co mogłoby przyczynić się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy.

Tabela Nr 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2007-2012

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lokale mieszkalne	234	143	142	175	166	283
Lokale użytkowe	10	16	3	7	5	4
Garáže	7	2	1	0	6	7

Analiza danych przedstawiona w tabeli pokazuje znaczny wzrost sprzedaży lokali w 2012r. W odniesieniu do roku 2011 wzrost nastąpił o 117 lokali.

7. Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji.

W ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy mieszkania są pozyskiwane przez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, zdanie lokalu przez najemcę. Odzyskiwane lokale są najczęściej o obniżonym standardzie, wymagające remontów o znacznych nakładach, bądź nie spełniają wymogów technicznych dla lokalu mieszkalnego.

Odzyskiwane lokale po przeprowadzonym remoncie przeznaczone są na:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
- lokale socjalne dla osób pozostających w niedostatku,
- lokale zamienne,
- realizację wyroków sądowych, orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali,
- likwidację lokali niesamodzielnych,
- dostarczanie pomieszczeń tymczasowych.

W 2012r odzyskano 87 lokali mieszkalnych, wyremontowano 94 lokale.

Ogółem koszt remontów odzyskanych lokali wyniósł **1.232 tys. zł. netto.**

Pozyskane lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, w pierwszej kolejności przeznaczone są na realizację wyroków sądowych, orzekających eksmisje lokatorów z przyznaniem przez sąd uprawnieniem do lokalu socjalnego.

W 2012 roku wydano łącznie 64 skierowania na lokale komunalne i lokale zamienne z budynków przeznaczonych do wykwaterowania oraz 51 skierowań na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, na podstawie wyroków sądowych.

II. Potrzeby mieszkaniowe

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:

- dla osób znajdujących się w niedostatku,
- dla osób osiągających niskie dochody,

2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,

3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,

4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany, likwidacje lokali niesamodzielnych (poprzez ich scalanie lub wykwaterowanie najemców) i wynajmowanie całego lokalu.

1. Lokale komunalne

Łączne zapotrzebowanie na lokale komunalne w 2012r. to **450 lokali**, w tym:

- pozostające do zrealizowania zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych przez Społeczną Komisję ds. Mieszkań Komunalnych na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu – **61**,
- potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego – **360**,
- potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych, ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje – **19**.

Tabela Nr 4. obrazuje potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych dla rodzin pozostających w niedostatku – osób starających się o przydział lokalu zgodnie z obowiązującą procedurą w latach 2006 – 2012.

Tabela Nr 4.

Wnioski złożone w roku	Ilość złożonych wniosków		Ilość rodzin ujętych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych na listach uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego		
	<u>Łącznie</u>	Spełniające kryteria przydziału	Samotniak	Lokale komunalne	<u>Łącznie</u>
2006	659	371	20	30	50
2007	630	350	9	20	29
2008	597	286	9	13	22
2009	685	306	-	26	26
2010	617	274	-	30	30
2011	528	357	-	36*	36
2012	510	354	-	32**	32

* W tym 5 rodzin zakwalifikowanych do poprawy warunków mieszkaniowych.

**W tym 2 rodziny zakwalifikowane do poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Lokale użytkowe

Zasób lokali użytkowych z aktualną umową najmu na koniec 2012r. stanowiło **387 lokali**.

Tabela Nr 5.

<u>Liczba lokali łącznie</u>	Rodzaj budynku	
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	w budynkach 100 % Gminy
387	135	252

Łączna powierzchnia wszystkich wynajętych lokali wynosiła **59.274,39 m²**.

W 2012 r. zorganizowano 6 przetargów na wynajem lokali użytkowych (jeden przetarg unieważniono), w wyniku których 22 lokale oddano do używania na podstawie umowy najmu. Dodatkowo w trybie negocjacji stawki czynszu wynajęto 2 lokale użytkowe, natomiast na podstawie rozstrzygnięcia Prezydenta Olsztyna wynajęto ich 20.

Na koniec 2012 r. w zasobie lokalowym Gminy pozostawało 36 wolnych lokali użytkowych, przeznaczonych do najmu w drodze przetargu, o łącznej powierzchni 2 729,90 m². Znaczną ich część stanowiły lokale wielkopowierzchniowe, położone w rejonie ulic Gietkowskiej i Dąbrowskiego. Mało atrakcyjne położenie obiektów oraz fakt, że są to obiekty zabytkowe, w których brak jest wyposażenia w media, miały wpływ na niewielkie zainteresowanie ich najmem. Pozostałe, wolne lokale stanowiły obiekty położone w mało atrakcyjnych rejonach Miasta, z wejściami od strony podwórek, często zlokalizowane w suterrenach lub na kondygnacjach podziemnych.

Największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni nieprzekraczającej 100 m², wyposażone we wszystkie media, dobrze zlokalizowane, położone w obrębie Starego Miasta lub głównych ciągów komunikacyjnych o charakterze handlowym, usługowym lub biurowym. Wśród wolnych lokali użytkowych nie było obiektów o wysokim standardzie.

Na dzień 31.12.2012 r. oddanych do używania było:

- 51 lokali z przeznaczeniem na działalność stowarzyszeń, zrzeszeń, związków, federacji i fundacji,
- 6 lokali przeznaczonych na biura poselskie i senatorskie,
- 5 lokali przeznaczonych dla partii politycznych.

3. Lokale socjalne

Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków sądowych, orzekających eksmisję dotychczasowych najemców i lokatorów, z przyznaniem przez sąd uprawnieniem do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne na koniec 2012r. to **421 lokali**:

a) z wyroków orzekających eksmisję - **417** lokali, w tym:

- **223** - z zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn,
- **118** - ze Spółdzielni Mieszkaniowych,
- **52** - od osób fizycznych,
- **5** – z Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- **19** - inne (WAM , PKP)

b) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych - **4**.

Z analizy ostatnich trzech lat wynika, że potrzeby w zakresie realizacji wyroków o eksmisję z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego rokrocznie wzrastają. Tylko w 2012r. wpłynęło 68 nowych wyroków eksmisyjnych.

Właściciele lokali, z których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego otrzymali możliwość występowania o odszkodowanie z tytułu nie dostarczenia takiego lokalu przez Gminę (*Podstawa prawna: Art 18 ust 4 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*). Prowadzone intensywne uzgodnienia, szczególnie ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi, oddaliły na pewien czas dochodzenie odszkodowań. Nie odstąpiły od dochodzenia odszkodowań: Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, Polskie Koleje Państwowe i osoby fizyczne. Wydane w tej sprawie przez sąd wyroki zobowiązują Gminę do wypłaty odszkodowań. Odzyskiwane przez Gminę lokale o obniżonym standardzie kwalifikowane są jako lokale socjalne do zaspokojenia najpilniejszych roszczeń. Działania te spowodowały, że w roku 2012 Gmina wypłaciła 67.590,26 zł z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego.

4. Pomieszczenia tymczasowe

Łączne zapotrzebowanie na pomieszczenia tymczasowe to **47 pomieszczeń**.

Pomieszczenia tymczasowe niezbędne są do realizacji wyroków sądowych, orzekających eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali, bez przyznanego uprawnienia do lokalu socjalnego.

Tabela Nr 6. Przyjęte do realizacji przez Gminę zobowiązania w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych, wynajmowanych na czas nieokreślony.

	<u>31.12.2010r</u>	<u>31.12.2012r</u>
Lokale socjalne ogółem:	391	421
- lokale z wyroków orzekających eksmisję – ogółem: - w tym eksmisję z zasobów Gminy	386	417
- lokale zakwalifikowane dla gospodarstw domowych o niskich dochodach przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych	5	4
Lokale komunalne ogółem:	437	450
- z listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, do zawarcia umów najmu lokalu gminnego	72	61
- potrzeby wynikające z zaakceptowanych wniosków o przydział lokalu komunalnego	300	360
- lokale zamienne: ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje	65	19

Z ww. tabeli wynika, iż wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne z tytułu orzeczonych eksmisji przez Sąd oraz na lokale komunalne.

5. Budynki opróżnione w 2012r z uwagi na zły stan techniczny:

- a) ul. Mewy 2 – 2 lokale mieszkalne (opróżniony budynek aktualnie pozostaje pustostanem, zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych),
- b) ul. Kościuszki 52 – z 17 lokali mieszkalnych (17 umów) - wykwaterowano 13 rodzin,
- c) ul. Kościuszki 79A – 2 lokale mieszkalne (budynek rozebrany w dniu 17.04.2013r)

Budynki wymagające opróżnienia w latach 2012-2016

- a) ul. 1 Maja 14 – 4 lokale mieszkalne, 4 lokale użytkowe
- b) ul. 1 Maja 15 – 4 lokale mieszkalne
- c) ul. Liszewskiego 5 – 6 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowych
- d) ul. Bałtycka 45 – 5 lokali mieszkalnych
- e) ul. Leśna 15 – 1 lokal mieszkalny

6. Remonty

Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Potrzeby w zakresie remontów, modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie zaleceń z protokołów okresowych: rocznych i pięcioletnich kontroli technicznych wykonanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznych przeglądów stanu technicznego budynków. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji, z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Poprawa stanu technicznego zasobu Gminy odbywa się w szczególności przez:

1. przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków zgodnie planem rzeczowo – finansowym przez administratora,
2. rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
3. zakup lokali mieszkalnych.

Dążenie do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy ma przynieść efekty w zakresie :

1. zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
2. zmniejszenia kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
3. zahamowania procesów degradacji budynków i lokali,
4. polepszenia warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Tabela Nr 7. Porównanie planowanych remontów z faktycznie przeprowadzonymi w 2012r.

Lp.	Zakres remontu	ROK 2012				
		wg planu		wykonanie		
		<i>Ilość budynków</i>	<i>Kwota w tys. zł / netto /</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Kwota w tys. zł / netto /</i>	<i>Kwota w tys. zł / brutto /</i>
1	Wymiana stolarki (obejmująca: okna, drzwi, podłogi)	-	516	-	505	545
2	Roboty zduńskie	64	240	52	208	224
3	Wykonanie i remonty instalacji wod.-kan. oraz c.o.	1	40	2	27	29
4	Remont dróg dojazdowych, chodników i podwórek	-	10	-	-	-
5	Remont dachu i kominów	3	171	5	162	175
6	Docieplenie, remont elewacji	1	70	1	63	68
7	Roboty elektryczne	1	10	-	-	-
8	Remont klatek schodowych	1	15	-	-	-
9	Remont lokali mieszkalnych	-	1091	-	1232	1331
10	Dokumentacja techniczna	-	112	-	118	146
11	Roboty awaryjne *	-	289	-	359	429
	Ogółem **		2564		2674	2947
	W tym dotacja ***		1244		1365	1474

* w robotach awaryjnych uwzględniono remonty instalacji gazowej i przewodów kominowych (usterki przeglądowe)

** w tym budynki i lokale użytkowe

*** tabela wg planu – kwota dotacji brutto

tabela wykonanie – Uchwałą Nr XXVII/474/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 września 2012r zwiększono dotację przedmiotową o kwotę 230 tys. zł

W wyniku zwiększenia dotacji przedmiotowej Uchwałą Nr XXVII/474/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 września 2012r dodatkowo wykonano remonty w 15 lokalach mieszkalnych. Pomimo przeznaczania w każdym roku określonej kwoty na realizację potrzeb remontowych nadal występują zaległości w ich realizowaniu, dotyczy to zwłaszcza poprawy stanu technicznego takich elementów budynku jak: dachy, kominy, elewacje instalacje itp. Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa oparta jest na stopniach pilności tj. wykonywanie w pierwszej kolejności zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów (usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, balkonów, remonty instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych, pieców). Gmina na realizację zaplanowanych w 2012r. prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego zabezpieczyła środki w wysokości 2.674 tys. zł netto, z czego kwota 1.365 tys. zł netto stanowiła dotację przedmiotową na: przestawienie pieców kaflowych, remont lokali mieszkalnych, remonty dachów

i kominów, remont i docieplenie elewacji. Powyższe środki, pozwoliły jedynie na zrealizowanie remontu dachu i kominów 5 budynków, docieplenie i remont elewacji 1 budynku, wymianę stolarki: okiennej, drzwiowej i podłogowej w lokalach mieszkalnych, remonty 94 lokali mieszkalnych, roboty zduńskie (przestawiono piece w 52 lokalach), wykonanie instalacji c.o. w 2 lokalach, dokumentację techniczną oraz usuwanie awarii.

Gmina dopuszcza możliwość zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu na koszt i staraniem przyszłego najemcy. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy, lub które zostały opróżnione w wyniku eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie), mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w drodze konkursu ofert przysługuje osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego oraz osobom, wobec których Gmina posiada zobowiązanie dostarczenia lokalu. W 2012r Gmina zrealizowała zobowiązania mieszkaniowe (bez ponoszenia kosztów) wobec 6 rodzin. Szacunkowy orientacyjny koszt remontu lokali ustalono na 215 tys zł netto.

III. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa Gminy zmierza w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów uwzględnia:

- ochronę najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek stawek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych, przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
- stałe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- stałe podnoszenie standardu budynków i lokali mieszkalnych.

Analizując na przestrzeni lat realizację remontów w układzie finansowo – rzeczowym można stwierdzić, że następuje zmniejszenie wykonania rzeczowego, co wynika przede wszystkim ze zmniejszenia przychodów pozyskiwanych z wpływów czynszowych. Uporanie się z powstałymi zaległościami remontowymi w zasobach czynszowych narosłymi od lat, możliwe będzie po ustaleniu stawek czynszu na poziomie zapewniającym właściwe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Olsztyn wynosi 1,08 zł. (zgodnie z Zarządzeniem Nr 98 Prezydenta Olsztyna z dnia 10 kwietnia 2012r.), natomiast stawka czynszu dla lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosi 5,92 zł. (zgodnie z Zarządzeniem nr 277 Prezydenta Olsztyna z 16 lipca 2012r.). Bazowa stawka czynszu dla lokali komunalnych podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli nr 12 Uchwały Nr XIX/314/12 Rady Miasta Olsztyna. Uwzględniając powyższe maksymalna stawka czynszu wynosi 10,06 zł/m² natomiast minimalna stawka wynosi 5,33 zł/m². Stawki czynszu dla lokali komunalnych obowiązują na terenie Gminy od 01.08.2012r.

2. Obniżka stawki czynszu

W trosce o najuboższych mieszkańców zasobu mieszkaniowego Olsztyna wprowadzona została możliwość obniżenia czynszu najmu lokalu, której wysokość uzależniona jest od łącznych dochodów osiąganych przez najemców i wszystkie osoby zamieszkujące w danym lokalu.

Najemcy ubiegający się o obniżkę dochodową muszą spełniać łącznie następujące warunki:

- a) umowa najmu lokalu zawarta na czas nieoznaczony,
- b) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn.zm.).

Wysokość dochodów uprawniających do obniżki dochodowej przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 8.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach, w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwo wieloosobowe	Gospodarstwo jednoosobowe
50%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
40%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
30%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 125% do 175% najniższej emerytury

Od 1.03.2012r wysokość najniższej emerytury wynosiła **799,18 zł**. W związku z powyższym faktyczny dochód uprawniający do obniżki czynszu wynosił:

Tabela Nr 9.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego	
	Gospodarstwo wieloosobowe	Gospodarstwo jednoosobowe
50%	do 639,34 zł	do 799,18 zł
40%	od 639,35 zł do 799,18 zł	od 799,19 zł do 998,98 zł
30%	od 799,19 zł do 998,98 zł	od 998,99 zł do 1398,57 zł

Obniżka czynszu najmu udzielana jest **na okres 12 miesięcy**, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez administratora lokalu po zastosowaniu obniżek czynszu.

W 2012r wpłynęło 1 299 wniosków o obniżenie stawki czynszu. W okresie od 01.08.2012r. udzielono obniżek czynszu 989 najemcom na okres 12 miesięcy, w tym:

a) udzielono obniżki czynszu o 30% :

- 217 najemcom lokali o łącznej powierzchni 8 793,78 m² ,
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali przed udzieleniem obniżki wynosiły 69 509,33 zł
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali po udzieleniu obniżki wynoszą 48 656,91 zł
- utrata wpływów czynszowych z tytułu udzielonej obniżki 30%
20 852,42 zł x 5m-cy = 104 262,11 zł (VIII-XII 2012r.)
20 852,42 zł x 12m-cy = 250 229,05 zł

b) udzielono obniżki czynszu o 40% :

- 201 najemcom lokali o łącznej powierzchni 8 176,55 m² ,
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali przed udzieleniem obniżki wynosiły 61 819,80zł
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali po udzieleniu obniżki wynoszą 37 088,84 zł
- utrata wpływów czynszowych z tytułu udzielonej obniżki 40%
24 730,96 zł x 5 m-cy = 123 654,78 zł (VIII-XII 2012r.)
24 730,96 zł x 12 m-cy = 296 771,46 zł

c) udzielono obniżki czynszu o 50% :

- 571 najemcom lokali o łącznej powierzchni 23 768,83m² ,
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali przed udzieleniem obniżki wynosiły 175 856,19 zł
- miesięczne wpływy czynszowe za ww. powierzchnię lokali po udzieleniu obniżki wynoszą 87 968,39 zł
- utrata wpływów czynszowych z tytułu udzielonej obniżki 50%
87 887,80 zł x 5 m-cy = 439 439 zł (VIII-XII 2012r.)
87 887,80 zł x 12 m-cy = 1 054 653,59 zł

d) 310 lokali otrzymało odmowę udzielenia obniżki z powodu zaległości czynszowych, nadmetrażu i zawyżonego dochodu lub braku kompletnej dokumentacji.

Wg stanu na 31.12.2012r. 1240 gospodarstw domowych korzysta z dodatku mieszkaniowego, natomiast 846 gospodarstw korzysta łącznie z dodatku mieszkaniowego i obniżki czynszu.

Zakład Lokali i Budynków Komunalnych jest zobowiązany udzielać najemcom obniżek stawek czynszu, odpowiednio o 30%, 40% i 50% w zależności od wysokości osiąganych dochodów, dla których uprawnienie takie przyznała Rada Miasta Olsztyna. Udzielane obniżki stawek czynszu powodują utratę wpływów czynszowych, tj.:

- za okres 5 miesięcy (VIII-XII 2012r.) 667 355,89 zł

- za 12 miesięcy 1 601 654,10 zł

W związku z powyższym Zakład nie jest w stanie z przychodów czynszowych za wynajmowane lokale mieszkalne pokryć w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy

1. Wpływy czynszowe za lokale mieszkalne, w związku z podwyżką czynszu.

Tabela Nr 10.

Wpływy czynszowe wg przypisu – lokale mieszkalne		Uwagi
Kwiecień 2012r.	956 448,33 zł	Wpływy przed wprowadzeniem podwyżki stawki czynszu
Maj 2012r.	1 127 277,41 zł	Wpływy wg zmienionej stawki czynszu dla lokali bez tytułu prawnego
Sierpień 2012r.	1 661 254,12 zł	Wpływy po wprowadzeniu podwyżki czynszu
Wrzesień 2012r.	1 623 464,81 zł	
Październik 2012r.	1 568 814,66 zł	
Listopad 2012r.	1 563 273,92 zł	
Grudzień 2012r.	1 540 355,49 zł	
Średnio wpływy za okres sierpień – grudzień 2012r.	1 591 432,60 zł	

Porównując dane zawarte w tabeli, zaobserwować można znaczący wzrost wpływów czynszowych wg przypisu po wprowadzeniu podwyżki stawki czynszu. Średnie wpływy czynszowe wg przypisu w okresie VIII-XII 2012 r. (po wprowadzeniu podwyżki czynszu) wynoszą miesięcznie 1 591 432,60 zł i w porównaniu z IV 2012 r. (tj. przed wprowadzeniem podwyżki) są wyższe średnio o 634 984,27 zł za jeden miesiąc.

Realne dochody uzyskiwane z wpłat czynszowych, opłat za media zasadniczo różnią się od przychodów należnych tzw. przypisu, który obowiązuje w sprawozdawczości.

Tabela Nr 11. Analiza wpływów z tytułu czynszu i świadczeń oraz wpłat rzeczywistych za lokale mieszkalne w okresie od IV do XII 2012r

M-c rok	Wpływy z czynszu i świadczeń - wg przypisu	Wpłaty rzeczywiste (z dodatkami mieszkaniowymi)	Różnica pomiędzy wpływami - przypisem a wpłatami rzeczywistymi	% wpłat rzeczywistych do wpływów - przypisu	Porównanie wpłat rzeczywistych do miesiąca przed wprowadzeniem podwyżki tj. do m-ca IV'2012r.
IV'2012r.	1 805 999,07	1 675 377,28	130 621,79	92,77%	
V'2012r.	2 051 947,78	1 677 965,85	373 981,93	81,77%	2 588,57
VI'2012r.	2 036 738,86	1 689 717,61	347 021,25	82,96%	14 340,33
VII'2012r.	1 982 519,43	1 852 896,58	129 622,85	93,46%	177 519,30
VIII'2012r.	2 563 555,77	2 062 093,81	501 461,96	80,44%	386 716,53
IX'2012r.	2 551 094,10	1 987 693,10	563 401,00	77,92%	312 315,82
X'2012r.	2 514 996,80	2 233 426,44	281 570,36	88,80%	558 049,16
XI'2012r.	2 500 376,78	2 152 251,17	348 125,61	86,08%	476 873,89
XII'2012r.	2 365 417,22	2 049 395,32	316 021,90	86,64%	374 018,04

Z analizy porównawczej wynika, że wpłaty rzeczywiste dokonane przez najemców lokali mieszkalnych w okresie od VIII do XII 2012r wykazują tendencję wzrostową. Jest to wynik wprowadzenia podwyżki stawki czynszu

2. Wpływy czynszowe za lokale użytkowe i garaże

Tabela 12. Wpływy czynszowe netto za lokale użytkowe i garaże za lata 2007 – 2012.

Rok	Wpływy czynszowe netto za lokale użytkowe (zł)	Wpływy czynszowe netto za garaże (zł)	Razem (zł)
2007	3 439 411,80	194 976,49	3 634 388,29
2008	3 192 161,86	192 699,15	3 384 861,01
2009	3 106 246,96	198 182,40	3 304 429,36
2010	2 860 508,59	197 040,60	3 057 549,19
2011	2 474 243,23	191 189,59	2 665 432,82
2012	2 513 309,55	234 022,23	2 747 331,78

Dane przedstawione w tabeli pokazują, iż wpływy czynszowe za lokale użytkowe w latach 2008-2012 wykazują tendencję malejącą. W 2012 roku w odniesieniu do roku 2007 wpływy czynszowe netto za lokale użytkowe uległy zmniejszeniu o 926 102,25 zł.

3. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych.

Tabela Nr 13. Porównanie prognozowanych kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych z faktycznie poniesionymi kosztami w 2012r.

Wyszczególnienie	tys. zł.		
	Rok 2012 wg prognoz	Stan na 31.12.2012 r. (brutto)	Różnica
1. Remonty ogółem,	2 564	2 947	-383
w tym remonty lokali gminnych	1 091	1 331	-240
2. Koszty administrowania	3 074	3 090	-16
3. Koszty eksploatacji	3 496	4 145	-649
4. Koszty konserwacji	1 448	1 522	-74
Ogółem	<u>10 582</u>	<u>11 704</u>	-1 122
w tym dotacja przedmiotowa	1 244	1 474	-230

Koszty związane z utrzymaniem zasobów lokalowych obejmują eksploatacyjne oraz techniczne utrzymanie zasobów. Znacząca grupa kosztów obejmuje utrzymanie eksploatacyjne. Podstawowe stałe koszty obejmują: dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania, usługi deratyzacji, wywóz nieczystości stałych (odpady wielkogabarytowe, gruz, itp. z terenów posesji), ubezpieczenie budynków, utrzymanie administratora (utrzymanie siedziby, płace z narzutami), opłaty bankowe, rozliczenia z tytułu wody, odbioru ścieków (zużycia ponad normę).

Koszty obejmujące techniczne utrzymanie zasobów obejmują koszty ponoszone na realizację prac awaryjno – konserwacyjnych, w tym utrzymanie dyżurów pogotowia technicznego oraz remonty bieżące i w miarę możliwości bądź konieczności remonty kompleksowe poszczególnych elementów obiektów.

Poziom kosztów uzależniony zostaje od wysokości wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe.

Największemu wzrostowi, o 649 000 zł., uległy koszty eksploatacji (ich wysokość uzależniona jest od obowiązujących umów z dostawcami usług) oraz koszty remontów - o 383 000 zł. - (ich wysokość uzależniona jest między innymi od najpilniejszych potrzeb remontowych oraz obowiązujących umów z wykonawcami).

Zakład Lokali i Budyneków Komunalnych w Olsztynie nałożone zadania statutowe wykonuje w ramach swoich możliwości i środków. Brak środków finansowych nie pozwala na zaspokajanie wszystkich potrzeb najemców lokali mieszkalnych, w zakresie utrzymania i remontów. Obowiązujące stawki czynszu najmu nie pokrywają kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych. Wpływy z czynszów za lokale komunalne i użytkowe pozwalają tylko na częściowe pokrycie kosztów remontów i konserwacji istniejącego zasobu komunalnego gminy. Przychody z czynszów za lokale użytkowe wykazują w ostatnich latach tendencję malejącą. Wpływy z tytułu wynajmu lokali użytkowych sukcesywnie maleją co jest wynikiem uszczuplenia tego zasobu głównie poprzez prywatyzację. Obecnie wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych nie pokrywają kosztów ich utrzymania i nie występuje z tego tytułu nadwyżka, którą można byłoby przeznaczyć na potrzeby mieszkaniowe.

Porównanie wpływów czynszowych i kosztów utrzymania lokali użytkowych w latach 2011 i 2012 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 13.

rok	Koszty utrzymania lokali użytkowych (zł)	Wpływy czynszowe z lokali użytkowych (zł)	Różnica pomiędzy kosztami a wpływami należnymi w skali roku (zł)
2011	2 643 395,77	2 474 243,23	- 169 152,54
2012	2 581 746,19	2 513 309,55	- 68 436,64

Różnica pomiędzy kosztami utrzymania lokali użytkowych, a wpływami należnymi za lokale użytkowe wynika:

1. z dużej ilości lokali użytkowych oddanych w najem organizacjom pozarządowym, które korzystają z preferencyjnych stawek czynszu, bądź są z ich płacenia całkowicie zwolnione na podstawie stosownych rozstrzygnięć,
2. ze znacznej ilości lokali użytkowych oddanych w najem gminnym jednostkom organizacyjnym, które na podstawie obowiązujących przepisów są zwolnione z płacenia czynszu,
3. ze stosunkowo dużej ilości pustostanów, położonych poza ścisłym centrum miasta lub poza głównymi ciągami komunikacyjnymi, których zły stan techniczny oraz brak wyposażenia w media nie przyciąga uwagi potencjalnych najemców, a które z uwagi na brak użytkowników wymagają doraźnych zabezpieczeń przed dostępem osób postronnych, w tym dozoru czy ochrony fizycznej,
4. obowiązujących stawek czynszów najmu ustalonych w nierynkowej wysokości,
5. z podjętych decyzji dotyczących sprzedaży lokali użytkowych w trybie przetargowym, który jest rozłożony w czasie,
6. wyłączenia poszczególnych budynków/lokali użytkowych z najmu w związku z toczącymi się procedurami inwestycyjnymi,
7. dużej rotacji lokali użytkowych i konieczności przeprowadzania procedur najmu rozłożonych w czasie i mających negatywny wpływ na utrzymanie ciągłości przychodów.

4. Wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych budynku.

Tabela Nr 14. Porównanie prognozowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z faktycznie poniesionymi kosztami w 2012r.

Rok	Rok 2012 wg prognoz	Stan na 31.12.2012 r.	Różnica
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
1. Fundusz remontowy (w tym pożyczki)	3 487	3 112	375
2. Wydatki na remonty powyżej wpłat zaliczek na fundusz remontowy	1 689	991	698
3. Razem	5 176	4 103	1 073
w tym dotacja przedmiotowa na remonty części wspólnych nieruchomości	1 698	3 648	-1 950
4. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania	1 295	1 297	-2
5. Zaliczki na koszty eksploatacji	1 488	1 541	-53
6. Zaliczki na koszty konserwacji	556	557	-1
Ogółem	8 515	7 498	1 017

Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania, eksploatacji, konserwacji i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn wynikają z podejmowanych przez współwłaścicieli lokali uchwał, na corocznych zebraniach (w I kwartale każdego roku).

Faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych ogółem są niższe o 1 017 000 zł niż koszty prognozowane na rok 2012. Poziom wykonania wynika z realizacji zadań wynikających z uchwał wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy podejmowanych na corocznych zebraniach przez właścicieli lokali (w I kwartale każdego roku).

W związku z koniecznością pokrycia kosztów remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Olsztyn posiada udziały, zaszła konieczność zwiększenia dotacji przedmiotowej przeznaczonej na remonty do kwoty 3 648 000,00 zł. Zwiększenie planowanej na 2012 rok kwoty dotacji przedmiotowej pozwoliło na realizację zobowiązań Gminy w zakresie pokrycia kosztów remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Olsztyn posiada udziały.

5. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne

Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

Tabela Nr 15.

Lata	Mieszkania ogółem	Liczba najemców zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości w tys. zł		Przeciętna wysokość zaległości na 1 najemcę w tys. zł	
		ogółem	% zasobu	powyżej 3 m - cy	% zasobu	ogółem	powyżej 3 m - cy	ogółem	powyżej 3 m - cy
2011	5754	3659	63,59%	1617	28,11%	24.622 *	19.053**	4,28	3,32
2012	5561	3825	68,79%	1607	28,90%	28.766 *	21.481**	5,17	3,86

Objaśnienie do lat 2011 - 2012:

* rok 2011 – w tym: odsetki : 5.569

* rok 2012 – w tym: odsetki: 6.273

** rok 2011 – w tym: odsetki: 3.915

** rok 2012 – w tym: odsetki: 4.203

Na wzrost zadłużenia najemców lokali komunalnych mają wpływ następujące czynniki: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych między innymi brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny oraz brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

Działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu

Pracownicy ds. windykcji czynszowych kontrolują terminowość realizacji należności, poprzez analizę kont najemców, według stanu na koniec miesiąca. Należności stają się wymagalne w dniu następnym po upływie terminu płatności. Windykacja rozpoczyna się, jeśli jest to możliwe, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z dłużnikiem. W trakcie rozmowy telefonicznej dłużnik jest informowany w szczególności o:

1. wystąpieniu zaległości;
2. naliczaniu odsetek;
3. możliwości ubiegania się o ulgę w spłacie zaległości;
4. możliwości wypowiedzenia umowy i obciążenia odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości przewidzianej prawem;
5. w przypadku lokali mieszkalnych dodatkowo o możliwości:
 - a) ubiegania się o otrzymanie obniżki dochodowej z tytułu uzyskiwania niskich dochodów – w przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
 - b) ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 - c) ubiegania się o świadczenia z pomocy społecznej,
 - d) zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach utrzymania.

Windykacja obejmuje także osobiste spotkania z dłużnikiem, mające na celu w szczególności przekazanie informacji, o których mowa powyżej oraz:

1. ustalenie przyczyn zadłużenia;
2. zapoznanie się z sytuacją majątkową dłużnika;
3. uzyskanie od dłużnika dokumentu uznania długu i ewentualnego zobowiązania do jego spłaty.

Następny etap działań windykacyjnych prowadzony jest poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty do dłużników, którzy zalegają w opłatach:

1. od 0-3 miesięcy- wezwania wysyłane są co 3 miesiące,
2. od 3-6 miesięcy- wezwania wysyłane są co 2 miesiące.
3. powyżej 6 miesięcy - wezwania do zapłaty wysyłane są raz na 6 miesięcy.

W przypadku dalszego uchylania się od zapłaty przygotowywane są dokumenty, w celu skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu nakazu zapłaty oraz w przypadku zalegania w opłatach za kolejny okres wysyłane są do dłużnika ponowne wezwania do zapłaty (przynajmniej raz w roku).

Pracownicy ds. windykacji czynszowych zobowiązani są do:

1. prowadzenia windykacji w celu odzyskania wymagalnych należności,
2. prowadzenia windykacji w określonych terminach,
3. nie dopuszczania do przedawnienia należności, a w przypadku zagrożenia przedawnieniem należności, zobowiązani są do skracania terminów przewidzianych na dokonanie poszczególnych czynności, by nie dopuścić do przedawnienia,
4. przestrzegania procedur i terminów wypowiedzenia umów najmu określonych w Zarządzeniu nr 8 Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olszynie
5. kierowania spraw o zapłatę należności na drogę postępowania sądowego,
6. udzielania odpowiedzi na pisma najemców (miesięcznie około 250 pism).

Wezwania do zapłaty wysyłane są z miesięcznym terminem do spłaty zaległości, ponieważ pracownicy ds. windykacji zobowiązani są również do wpisywania dłużników do Rejestru Dłużników Biura Informacji Gospodarczej i zgodnie z Ustawą z dnia 09.04.2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, termin wskazany w wezwaniu musi wynosić co najmniej miesiąc. Wezwania wysyłane są za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku okresu zalegania od 0-3 miesięcy wezwania wysyłane są listem zwykłym.

Do dłużników zalegających od 3-6 miesięcy wysyłane jest jedno wezwanie do zapłaty z jedno miesięcznym terminem do spłaty zaległości, w przypadku braku spłaty zaległości sprawa kierowana jest do wypowiedzenia umowy najmu. W wielu przypadkach sprawa o zapłatę należności kierowana jest na drogę postępowania sądowego na podstawie wezwania do zapłaty wysłanego przed wypowiedzeniem umowy najmu.

Pracownicy ds. windykacji czynszowych na bieżąco współpracują z pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Olsztynie.

Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę abonamentową o udostępnienie informacji gospodarczych o zadłużeniu najemców z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Biuro przyjmuje, przechowuje i udostępnia informacje gospodarcze dotyczące przedsiębiorców i konsumentów. Umieszczenie informacji o dłużniku w Centralnej Ewidencji Dłużników powoduje, że wiedza o niezetelności kontrahenta jest łatwo dostępna, co przekłada się na jego problemy z uzyskaniem kredytu, zawarciem umowy leasingu lub nawet na telefon komórkowy. Na podstawie umowy łączącej strony, do dnia 31.12.2012r. przekazano do BIG listę 274 dłużników na łączną kwotę 3.859.161,97 zł - zgodnie z obowiązującymi Standardami Jakości ISO 9001: 2008 określona jest procedura kierowania spraw do sądu i termin jej realizacji, jak również procedura windykacji egzekucyjnej (tzn. kierowania spraw na drogę egzekucji komorniczej).

W Zakładzie Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie zgodnie z § 5 ust.1 Uchwały Nr LVIII/660/10 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty (...) na wniosek dłużnika udzielana jest również pomoc w formie rozkładania spłaty zaległości na dogodne raty. Po systematycznym i terminowym wnoszeniu rat i opłat bieżących przez okres 3 miesięcy zgodnie z Uchwałą nr XXII/371/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25.04.2012 r. lokator może wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, co umożliwi korzystanie z ww. form pomocy.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/383/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 maja 2012 roku został uruchomiony Program Pomocy Rodzinom Zagrożonym Eksmisją „Mieszkanie bez zadłużenia” – zamieszkałym w zasobach mieszkaniowych Gminy Olsztyn. Niniejszy Program określał zasady udzielania pomocy rodzinom, które ze względu na narastające problemy życiowe zaprzestały uiszczania opłat czynszowych i są zagrożone eksmisją. Celem głównym Programu było utrzymanie rodzin w środowisku zamieszkania oraz zapobieganie eksmisjom i bezdomności. Uczestnik Programu podczas realizacji kontraktu socjalnego otrzymywał miesięczną pomoc finansową (maksymalnie do 5 miesięcy) na regulowanie bieżących opłat w wysokości określonej przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych. Pomoc finansowa była przyznawana po zakwalifikowaniu rodziny do programu i zawarciu kontraktu socjalnego. Podstawą do udzielenia pomocy finansowej była decyzja administracyjna wydawana przez Dyrektora MOPS w Olsztynie.

W efekcie do programu zakwalifikowane zostały 43 rodziny, których zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach czynszowych wynosiło 115.140,32 zł. Jedna rodzina w trakcie realizacji programu zrezygnowała z uczestnictwa i w rezultacie ukończyły go 42 rodziny, uzyskując prawo do pomocy oddłużeniowej za okres 1 maja 2011 r. do 31 maja 2012 r. wraz z pomocą finansową na bieżące opłaty czynszowe. Kwota pomocy finansowej na pokrycie zaległości czynszowych i bieżące opłaty czynszowe wyniosła 193.100,65 zł.

Spośród 42 rodzin, które ukończyły program (wg stanu na 31.03.2013 r.) 19 rodzin znowu posiada zadłużenie czynszowe. Niestety, rodziny te pomimo oddłużenia z różnych przyczyn nie wywiązują się z comiesięcznego regulowania opłat czynszowych. Jedną z głównych przyczyn jest niechęć do ubiegania się o dodatki mieszkaniowe.

6. Wieloletni Plan Inwestycyjny

Realizacja zadań mieszkaniowych Gminy - tj. budowa lokali socjalnych i komunalnych oraz modernizacja istniejących budynków, corocznie wnioskowana jest do ujęcia w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

Do nowej edycji Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2012-2015 skierowane zostały wnioski tj. :

- przebudowa budynku mieszkalno – użytkowego przy ul. Mickiewicza 27,
- przebudowa budynku mieszkalnego przy ul. Ratuszowej 11,
- przebudowa zespołu budynków przy ul. Królowej Jadwigi 8,9,10,11,12/12a,
- przebudowa elementów budynków przy ul. Linki 5A,
- przebudowa budynku mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 27/Ratuszowa 13,
- przebudowa budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 52/58,
- zagospodarowanie terenów (podwórek) przy gminnych budynkach mieszkalnych w celu prawidłowego ich funkcjonowania z możliwością pełnego wykorzystania oraz poprawienia estetyki osiedli

Zgodnie z decyzją Prezydenta Olsztyna w roku 2012 wstrzymane zostało postępowanie dotyczące wykonywania procedury Wieloletniego Planu Inwestycyjnego w mieście Olsztynie.

W okresie obowiązywania Wieloletniego Planu Inwestycyjnego zadania inwestycyjne będą realizowane zgodnie z zawartym w nim harmonogramie rzeczowo – finansowym.

7. Biuro Zamiany Mieszkań

W Zakładzie Lokali i Budynków Komunalnych uruchomione zostało Biuro Zamiany Mieszkań. Działania Biura wpływają na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zasobu gminy - wg stanu na dzień 31.12.2012 r. BZM przyjęło 294 wnioski o dobrowolną zamianę lokali ze względu na zmniejszenie powierzchni, obniżenie kosztów utrzymania, zmianę lokalizacji położenia lokalu w budynku oraz deklarację chęci wykupu lokalu mieszkalnego. Przeprowadzono 31 zamian (62 wnioski o zamianę) w tym:

- 16 zamian ze spłatą zaległości na łączna kwotę 197 629,81 zł.
- 18 zamian, w wyniku propozycji Gminy złożonej najemcom przez ZLiBK, przy wykorzystaniu ofert złożonych w Biurze Zamiany Mieszkań.

V. PODSUMOWANIE

Biorąc pod uwagę informacje i dane liczbowe przedstawione w sprawozdaniu, uznać należy, że sytuacja mieszkaniowa Gminy Olsztyn nie pozwala w chwili obecnej na pełną realizację statutowych obowiązków w sposób płynny i na bieżąco.

Zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy (do wykorzystania pozostaje tylko istniejący zasób, wymagający dużych nakładów finansowych na remonty), niewielki odzysk lokali, brak inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego oraz ograniczone środki finansowe na remonty lokali i budynków, nie pozwalają na zapewnienie lokali mieszkalnych wszystkim potrzebującym mieszkańcom miasta, pozostającym w niedostatku.

Gmina podejmuje starania, aby w sposób systematyczny dbać o utrzymanie i poprawę stanu technicznego lokali i budynków – w tym również jako współwłaściciel w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – a jednocześnie, w miarę możliwości udziela pomocy i wspiera najuboższych najemców lokali mieszkalnych.

Działania te odbywają się poprzez:

- prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych;
- stopniową likwidację lokali niesamodzielnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń lub bez pełnego wyposażenia);
- efektywne funkcjonowanie Biura Zamiany Mieszkań;
- bieżącą windykację należności czynszowych;
- wspieranie najemców, w zakresie wykonywania ulepszeń w zajmowanych lokalach, mających na celu podniesienie standardu lokalu;
- stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamiany mieszkań, w celu dostosowania standardu oraz wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy;
- zmniejszenie ilości budynków Wspólnot Mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- weryfikację sposobu użytkowania lokali, w celu wyeliminowania nieprawidłowości.

Wskazać jednak należy, że założone i prowadzone zadania wykonywane są w miarę posiadanych możliwości i środków.

Jednocześnie należy stwierdzić, że pomimo podwyżki stawki czynszu, wpływy z tego tytułu nie pokrywają wszystkich potrzeb w zakresie remontów zasobu mieszkaniowego. Obecnie obowiązujący czynsz za lokale komunalne i użytkowe pozwala tylko na częściowe pokrycie kosztów remontów i konserwacji.

Nadal duża ilość gospodarstw domowych nie wnosi opłat, zalega z tytułu czynszu i świadczeń. Zaległości w opłatach utrudniają zarówno realizację zadań statutowych, jak również bieżącą działalność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych – jako administratora zasobu mieszkaniowego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych oraz brak nowych inwestycji mieszkaniowych uszczupla istniejący zasób, natomiast ilość zobowiązań, wynikająca z obowiązków ustawowych Gminy oraz zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn, nie maleje.

Niezbędne jest zatem podjęcie starań w kierunku zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowe inwestycje mieszkaniowe.

WNIOSKI

1. Istnieje potrzeba skierowania większej ilości środków finansowych np. ze sprzedaży lokali mieszkalnych, na budownictwo lokali komunalnych i socjalnych.
2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne z roku na rok wzrasta. Aby realizować zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców należałoby w każdym kolejnym roku programu oddawać do użytku co najmniej 80 lokali komunalnych oraz ok. 100 lokali o obniżonym standardzie, z przeznaczeniem na lokale socjalne.
3. Wynajmujący zobowiązany jest udzielić obniżek stawek czynszu najemcom, którym uprawnienie takie przyznała Rada Miasta Olsztyna. Udzielane obniżki stawek czynszu powodują jednocześnie obniżenie wpływów czynszowych. Administrator zasobu komunalnego nie jest w stanie z przychodów czynszowych za wynajmowane lokale mieszkalne pokrywać w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy. W związku z powyższym, w celu wyrównania różnicy, koniecznym staje się zabezpieczenie dodatkowych środków finansowych w budżecie Miasta Olsztyna.
4. W celu zmniejszenia wydatków ponoszonych na remonty lokali mieszkalnych i możliwość przyspieszenia realizacji zobowiązań gminy wobec osób, którym Gmina winna zapewnić lokale mieszkalne należy kontynuować politykę remontów lokali i adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych w drodze konkursu ofert, staraniem i na koszt przyszłych najemców.
5. Na koniec 2012r. , w 190 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiadała 1 lub 2 lokale mieszkalne. Celowe byłoby zatem zakończenie prywatyzacji tych budynków, poprzez sprzedaż tych lokali na rzecz najemców.
6. W związku z częstymi interwencjami Wspólnot Mieszkaniowych, administratorów budynków, Rad Osiedli oraz mieszkańców, w sprawie konieczności zagospodarowania terenów (podwórek) stanowiących własność Gminy Olsztyn, położonych przy budynkach mieszkalnych i służących do obsługi tych budynków, należałoby wznowić postępowanie dotyczące wykonywania procedury w zakresie zagospodarowania tych terenów.
7. Różnica pomiędzy wpływami, a kosztami utrzymania lokali użytkowych może zostać zniwelowana poprzez podwyższenie minimalnych stawek czynszu najmu oraz bardziej racjonalne gospodarowanie zasobem lokali użytkowych, w tym pozostawienie ich w zasobie Gminy Olsztyn.
8. Większość budynków Gminy Olsztyn wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji z uwagi na stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych. W większości przypadków wiąże się to z ponoszeniem dodatkowych kosztów związanych z koniecznością spełnienia wymogów konserwatora zabytków. W związku z powyższym istnieje potrzeba zabezpieczenia środków finansowych na ten cel, których wysokość jest szacowana na 15.214 tys. zł. Potrzeby remontowe w tym zakresie przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania.