

SPRAWOZDANIE

Z REALIZACJI WIELOLETNIEGO

PROGRAMU GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLSZTYN

NA LATA 2012-2016,

ZA ROK 2013.

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 | 6 |
| 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego | 7 |
| 6. Sprzedaż lokali komunalnych | 9 |
| 7. Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji | 11 |
| II. Potrzeby mieszkaniowe | |
| 1. Lokale komunalne | 13 |
| 2. Lokale użytkowe | 15 |
| 3. Lokale socjalne | 17 |
| 4. Tymczasowe pomieszczenia | 19 |
| 5. Budynki wymagające opróżnienia z uwagi na zły stan techniczny | 20 |
| 6. Remonty | 20 |
| III. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. | |
| 1. Zasady polityki czynszowej | 25 |
| 2. Obniżka stawki czynszu | 27 |
| IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy | |
| 1. Wpływy czynszowe za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże | 30 |
| 2. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych | 31 |
| 3. Wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych nieruchomości | 34 |
| 4. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne | 36 |
| 5. Biuro Zamiany Mieszkań | 42 |
| V. PODSUMOWANIE | 44 |
| VI. WNIOSKI | 45 |

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.

1. Określenie mieszkaniowego zasobu.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn

| Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn | Stan na 31.12.2012r. | | | Stan na 31.12.2013r. | | |
|--|----------------------|--------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|
| | Budynki | Lokale | Pow. w m2 | Budynki | lokale | Pow. w m2 |
| w budynkach stanowiących 100% własność Gminy | 158 | 1 626 | 60 976 | 156 | 1 584 | 60 575 |
| w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn | 679 | 3 859 | 176 488 | 667 | 3 421 | 154 418 |
| w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej | 13 | 13 | 694 | 11 | 11 | 573 |
| razem | 850 | 5 498 | 238 158 | 834 | 5 016 | 215 566 |

2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy:

Tabela nr 2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy

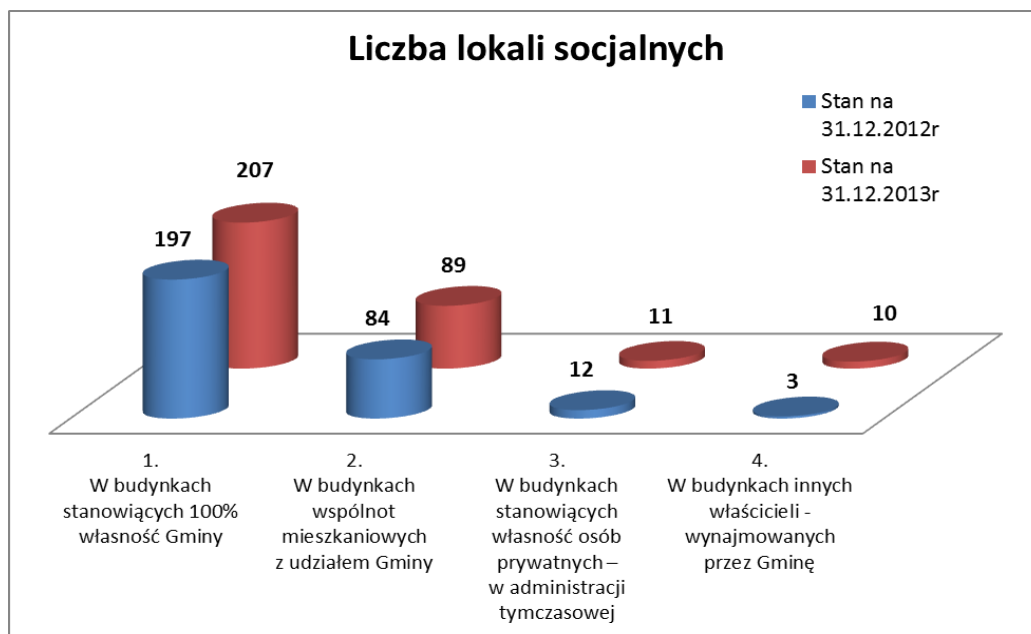
| Lokale pozostające w dyspozycji Gminy Olsztyn | Stan na 31.12.2012r. | Stan na 31.12.2013r. |
|---|----------------------|----------------------|
| Lokale zlokalizowane w budynkach stanowiących własność prywatną, pozostających w administracji tymczasowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych | 73 | 72 |
| Lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych, | 30 | 35 |
| Lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych „Pojezierze” oraz „Jaroty”, zgodnie z zawartymi umowami, objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisje dotychczasowych członków Spółdzielni. | 88 | 91 |
| Lokale w budynkach Skarbu Państwa | 73 | 25 |

W 2013r. w odniesieniu do roku ubiegłego znacznie zmalała liczba lokali pozostających w dyspozycji Gminy w budynkach Skarbu Państwa (o 48). Związane jest to ze skomunalizowaniem budynku położonego przy ul. Głowackiego 17, zgodnie z decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nt. przekazania nieruchomości na własność Gminie Olsztyn.

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zasób lokali socjalnych tworzy 317 lokali.

Tabela Nr 3. Lokale socjalne

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2012r. | Stan na 31.12.2013r. |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Liczba lokali socjalnych – ogółem: | 296 | 317 |
| w tym: | | |
| a) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy | 197 | 207 |
| b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy | 84 | 89 |
| c) w budynkach stanowiących własność osób prywatnych – w administracji tymczasowej | 12 | 11 |
| d) w budynkach innych właścicieli – wynajmowanych przez Gminę | 3 | 10 |



W roku 2013 nastąpił wzrost liczby lokali socjalnych. Wzrost ten wynika z faktu przekształcenia lokali komunalnych o obniżonym standardzie, na lokale socjalne. Powyższe podyktowane było koniecznością realizacji zaległych zobowiązań Gminy dot. wskazania lokali socjalnych osobom posiadającym wyroki eksmisyjne, jak również oczekiwaniami i potrzebami najemców lokali komunalnych, dotyczącymi standardu lokali.

4. Lokale o obniżonym standardzie.

W zasobie mieszkaniowym Gminy znajdują się lokale o obniżonym standardzie, ze względu na brak łazienki (tylko wc), wc usytuowane poza lokalem, lokale ogrzewane piecami węglowymi, wspólne użytkowanie pomieszczeń (takich jak wc, łazienka, przedpokój) oraz lokale usytuowane w suterrenach.

Tabela Nr 4.

| | 2012r. | 2013r. | Różnica | uwagi |
|------------------------------------|--------|--------|---------|--|
| Wc usytuowane poza lokalem | 571 | 588 | +17 | Przejęcie w administrację budynku przy ul. Dworcowej 60 |
| Wspólne użytkowanie pomieszczeń | 657 | 640 | -17 | Wykwaterowanie najemców z budynku przy ul. Kościuszki 52 |
| Lokale w suterrenie | 20 | 21 | +1 | Przejęcie budynku przy ul. Głowackiego 17 |
| Lokale ogrzewane piecami węglowymi | 793 | 737 | -56 | - remont lokali komunalnych realizowanych przez ZLiBK - modernizacja systemu grzewczego przez najemcę we własnym zakresie |

Liczba lokali o obniżonym standardzie w stosunku do poprzedniego roku zmalała. Podczas prowadzonych prac remontowych, w miarę możliwości technicznych, dokonano podwyższenia standardów lokali i ich usamodzielnienia. Podwyższenie standardu nastąpiło poprzez wykonanie w lokalach łazienek (dotyczy

lokali wyposażonych przed remontem tylko w pomieszczenie wc) oraz poprzez zmianę sposobu ogrzewania i zapewnienie ciepłej wody użytkowej – zmiana ogrzewania za pomocą kotła na paliwo stałe na ogrzewanie kotłem gazowym dwufunkcyjnym c.o. i c.w.

Problem mieszkań określonych mianem substandardowych nadal pozostaje nierozwiązany. Niejednokrotnie stan techniczny takich obiektów sugerowałby, że nie nadają się one już do zamieszkania, a układ 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 posiadają środków wystarczających na modernizację tego rodzaju obiektów, i ich przekształcenie w taki sposób, by zapewnić niezbędne warunki mieszkaniowe. Ponadto, warunkiem przeprowadzenia remontu w niektórych budynkach jest konieczność spełnienia wymogów konserwatorskich, co dodatkowo podnosi koszty, bądź brak możliwości technicznych do usamodzielnienia poszczególnych lokali.

Kolejnym nierozwiązanym problemem pozostaje budynek zlokalizowany przy ul. Niepodległości 52/58, dawniej nazywany „samotniakiem”. Obecnie, w dużej części to lokale socjalne ze wspólnym użytkowaniem wc i łazienek. W obiekcie znajduje się 117 lokali komunalnych, 43 lokale socjalne i 11 pomieszczeń tymczasowych, które wymagają pilnego podjęcia decyzji związanych z programem remontowym i powiązaniem z nim wykwaterowaniem.

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%); następna grupa 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 są zdekapitalizowane, wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, nadal około 70 % naszego zasobu mieszkaniowego wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. Obecnie z uwagi na ograniczone środki finansowe praktycznie realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania a więc remonty kominów, zagrożonych elementów konstrukcyjnych, dachów, instalacji gazowych i elektrycznych.

Tabela Nr 5 obrazuje ilość budynków, pozostających w zasobach Gminy, oraz okres ich budowy.

Tabela Nr 5. Struktura wiekowa zasobu.

| Rok | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|------|------|------|------|------|
| Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy - ogółem | 853 | 845 | 841 | 837 | 823 |
| z tego wybudowanych w latach | | | | | |
| - przed 1918r. | 297 | 295 | 285 | 285 | 277 |
| - 1919r. - 1944r. | 233 | 227 | 233 | 230 | 228 |
| - 1945r. - 1970r. | 261 | 261 | 259 | 256 | 252 |
| - 1971r. - 1990r. | 41 | 41 | 40 | 42 | 42 |
| - 1991r. - 2000r. | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| - 2001r. - 2012r. | 12 | 12 | 15 | 15 | 15 |

b) W roku 2013 Gmina Olsztyn nie podjęła żadnej nowej inwestycji, która mogłaby zmniejszyć niedobory na lokale komunalne lub socjalne.

c) W 2013 roku zakończona została 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 ze 108 lokali niesamodzielnych Gmina pozyskała 49 pełnowartościowych lokali mieszkalnych. Prace modernizacyjne

zakończone zostały w grudniu 2013r. W wyniku modernizacji budynku przy ul. Kołobrzeskiej 32C ze 108 lokali niesamodzielnych Gmina pozyskała 45 pełnowartościowych lokali mieszkalnych (prace remontowe zakończyły się w 2008r.).

- d) Budynek przy ul. Niepodległości 52/58 wymaga pilnych decyzji dotyczących przeprowadzenia modernizacji z uwagi na usamodzielnienie lokali mieszkalnych. W budynku przy ul. Niepodległości 52/58 znajduje się 196 lokali niesamodzielnych (wspólne użytkowanie łazienki i wc).

6. Sprzedaż lokali komunalnych.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn znajduje się 156 budynków stanowiących 100% własność Gminy. W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu Gminy konieczne stało się wyodrębnienie zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowią obecnie 82 budynki pozostające w 100% własnością Gminy, o łącznej liczbie lokali 1.166. 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% własnością Gminy Olsztyn, w których nie prowadzi się sprzedaży z późn. zm.*).

Na koniec 2013 roku Gmina była współwłaścicielem w 667 wspólnotach mieszkaniowych (w 2012r. – 679). Z tego, w 208 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiada tylko 1 lub 2 lokale mieszkalne (102 budynki z 1 lokalem i 106 budynków 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, poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców. Podjęcie tych czynności spowoduje konieczność zapewnienia przynajmniej w części lokali zamiennych (w przypadku odmowy skorzystania z prawa pierwokupu lokalu). Pozyskanie odpowiednich lokali zamiennych jest procesem długotrwałym i spowoduje opóźnienie realizacji innego rodzaju zobowiązań polegających również na dostarczeniu lokali zamiennych.

W wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn założono, że w roku 2013 zostanie sprzedanych 160 lokali mieszkalnych.

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. do Urzędu Miasta Olsztyna wpłynęło 376 wniosków o wykup lokali komunalnych, 3 o wykup lokali niemieszkalnych i 13 o wykup garaży.

W 25 przypadkach odmówiono sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom. Powodem odmowy były:

- a) w 3 przypadkach – lokal nie stanowił lokalu samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali,
- b) w 4 przypadkach – najemcy została wypowiedziana umowa najmu w związku z posiadaniem innego lokalu na terenie Miasta,
- c) w 15 przypadkach – decyzja Prezydenta Olsztyna o niewyrażeniu zgody na sprzedaż lokali w całym budynku,
- d) w 1 przypadku – lokal znajduje się w budynku, stanowiącym własność osoby prywatnej, który jest w tymczasowej administracji Gminy Olsztyn,
- e) w 1 przypadku - lokal mieszkalny stanowi własność Spółdzielni mieszkaniowej „Jaroty”, a Gmina Olsztyn jest jedynie najemcą tego lokalu,
- f) w 1 przypadku - lokal znajduje się w nowym budynku.

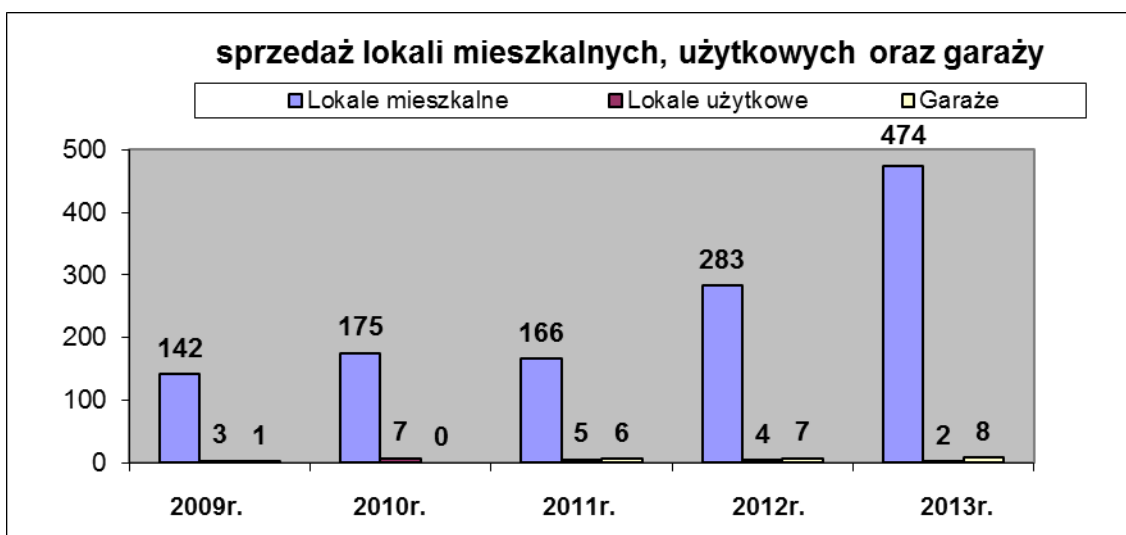
Odmówiono również sprzedaży 3 garaży. W dwóch przypadkach powodem odmowy był fakt, że najem trwał poniżej 3 lat, zaś w trzecim przypadku Prezydent Olsztyna nie wyraził zgody na sprzedaż, z uwagi na negatywne opinie merytorycznych wydziałów odpowiedzialnych za ład przestrzenny miasta.

W roku 2013 sprzedano **474** lokale mieszkalne (tj. o 314 lokali więcej niż zakładano). Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali wynosiła 24.006,92 m², w tym **32** o powierzchni powyżej 80 m².

Dochód ze sprzedaży lokali w 2013r. wyniósł 13.823.383,20 zł., w porównaniu do roku 2012 wzrósł o 5.060.999,68 zł., jednakże, dochody ze sprzedaży lokali gminnych nie zostały przeznaczone na budownictwo lokali komunalnych i socjalnych.

Tabela Nr 6. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2009-2013.

| Rok | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Lokale mieszkalne | 142 | 175 | 166 | 283 | 474 |
| Lokale użytkowe | 3 | 7 | 5 | 4 | 2 |
| Garaże | 1 | 0 | 6 | 7 | 8 |



W 2013r. w odniesieniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych o 91 lokali.

7. Lokale odzyskiwane w wyniku rotacji.

W ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy mieszkania są pozyskiwane przez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez najemcę. Odzyskiwane lokale najczęściej wymagają remontów o znacznych nakładach.

Odzyskiwane lokale po przeprowadzonym remoncie przeznaczane 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 2013r. odzyskano 151 lokali mieszkalnych, z czego wyremontowano 94 lokale. W porównaniu z rokiem 2012 liczba odzyskanych lokali wzrosła o 64 lokale.

Ogółem koszt remontów odzyskanych lokali wyniósł 1.243 tys. zł. netto, dla porównania, w 2012r. wyremontowano 94 lokale, a ogólny ich koszt wyniósł 1.232 tys. zł netto).

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

W 2013 roku wydano łącznie 85 skierowań na lokale komunalne dla osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w ramach poprawy warunków mieszkaniowych oraz po wykonanym remoncie we własnym zakresie i na własny koszt, i lokale zamienne z budynków przeznaczonych do wykwaterowania. Wydano również 69 skierowań na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, na podstawie wyroków sądowych.

Natomiast 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 tymczasowe pomieszczenia, 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, likwidację lokali niesamodzielnych.

1. Lokale komunalne.

Łączne zapotrzebowanie na lokale komunalne w 2013r. to **377 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 – **57**,
- potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego – **303**,
- potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych, ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje – **20**.

Tabela nr 7. Lokale komunalne – potrzeby.

| | <u>31.12.2012r.</u> | <u>31.12.2013r.</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Lokale komunalne ogółem: | 450 | 377 |
| - z listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, do zawarcia umów najmu lokalu gminnego | 61 | 57 |
| - potrzeby wynikające z zaakceptowanych wniosków o przydział lokalu komunalnego | 354 | 303 |
| - lokale zamienne: ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje | 19 | 20 |

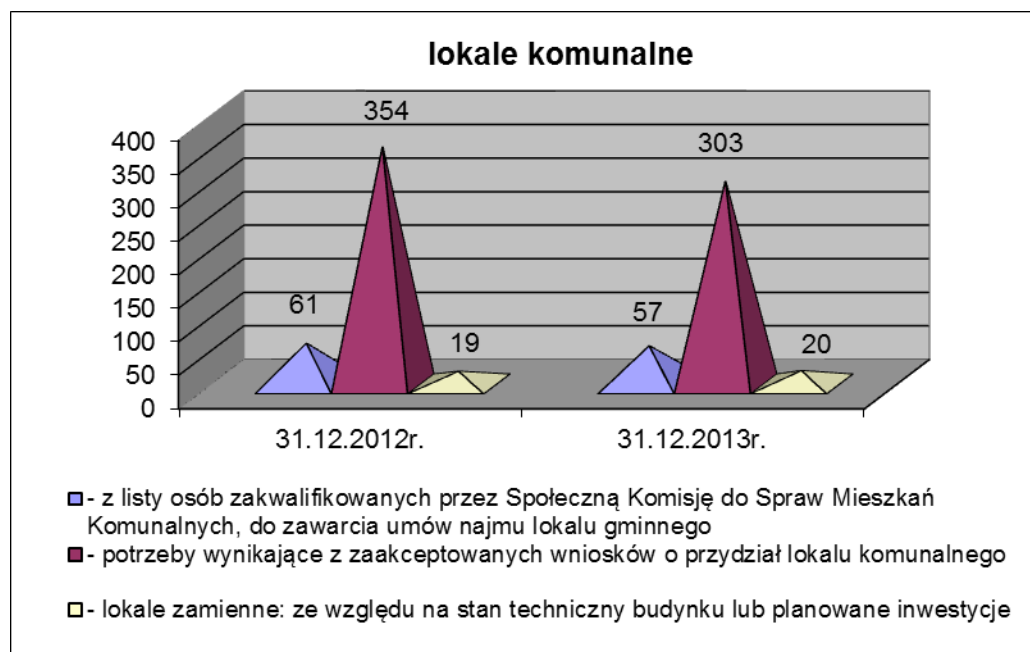


Tabela Nr 8 obrazuje potrzeby rodzin pozostających w niedostatku – osób starających się o przydział lokalu zgodnie z obowiązującą procedurą w latach 2009 – 2013, w zakresie komunalnych lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 8.

| 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 | Lokale komunalne |
| 2009 | 685 | 306 | 26 |
| 2010 | 617 | 274 | 30 |
| 2011 | 528 | 357 | 36* |
| 2012 | 510 | 354 | 32** |
| 2013 | 515 | 303 | 31 |

* W tym 5 rodzin zakwalifikowanych do poprawy warunków mieszkaniowych.

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

Tabela Nr 9. Niezrealizowane zobowiązania, wynikające z list osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, do zawarcia umów najmu lokalu gminnego – stan na 31.12.2013r.

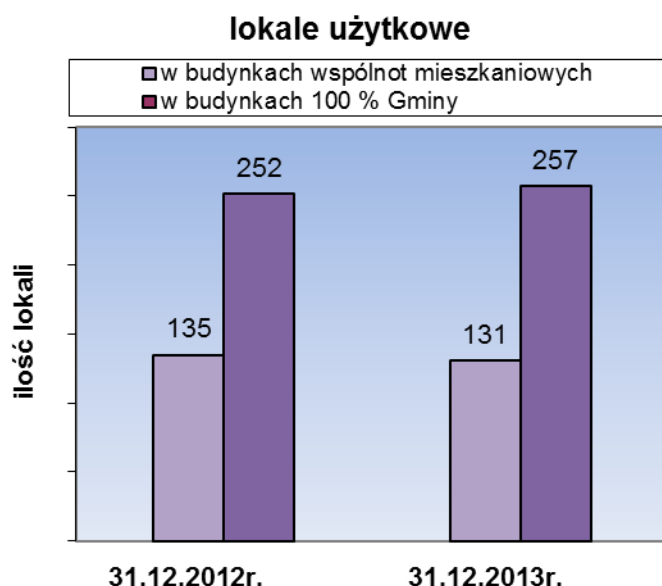
| Rok | Rodzaj gospodarstwa | | | | | | Razem |
|--------------|---------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| | 1 - os | 2 - os | 3 - os | 4 - os | 5 - os | 6 - os | |
| 2007 | 3 | - | 1 | - | - | - | 4 |
| 2008 | - | - | - | - | - | - | |
| 2009 | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| 2010 | 3 | - | - | - | - | - | 3 |
| 2011 | 8 | 1 | - | - | - | - | 9 |
| 2012 | 4 | 1 | 4 | 1 | 3 | 1 | 14 |
| 2013 | 5 | 1 | 5 | 9 | 5 | 1 | 26 |
| Razem | 24 | 3 | 10 | 10 | 8 | 2 | 57 |

2. Lokale użytkowe.

Zasób lokali użytkowych z aktualną umową najmu na koniec 2013r. stanowiło **388 lokali**.

Tabela Nr 10.

| | <u>Liczba lokali</u> <u>łącznie</u> | Rodzaj budynku | |
|---------------------|--|---|----------------------------|
| | | w budynkach wspólnot mieszkaniowych | w budynkach 100 % Gminy |
| 31.12.2012r. | 387 | 135 | 252 |
| 31.12.2013r. | 388 | 131 | 257 |



Łączna powierzchnia wszystkich wynajętych lokali wynosiła **59.969,13 m²** (stan na 31.12.2013r.).

W 2013r. zorganizowano 6 przetargów na wynajem lokali użytkowych, w wyniku których 8 lokali oddano do użytkowania na podstawie umów najmu. Na podstawie rozstrzygnięcia Prezydenta Olsztyna wynajęto 43 lokale użytkowe, w tym 14 w trybie negocjacji stawki czynszu najmu.

Na koniec 2013r. w zasobie lokalowym Gminy, administrowanym przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych, pozostawały 34 wolne lokale użytkowe, przeznaczone do najmu w drodze przetargu, o łącznej powierzchni 2 682,67 m². Mało atrakcyjne położenie lokali oraz zły stan techniczny, w tym brak wyposażenia w media, miały wpływ na brak zainteresowania ich najmem. Największym zainteresowaniem cieszyły się lokale wyposażone we wszystkie media, położone przy głównych ciągach komunikacyjnych o charakterze handlowym, usługowym lub biurowym. Wśród wolnych lokali użytkowych nie było obiektów o wysokim standardzie.

Na dzień 31.12.2013r. oddanych w najem było:

- 67 lokali przeznaczonych na działalność stowarzyszeń, zrzeszeń, związków, federacji i fundacji,
- 6 lokali przeznaczonych na biura poselskie i senatorskie,
- 5 lokali przeznaczonych dla partii politycznych,
- 48 lokali przeznaczonych na działalność służby zdrowia,

Spośród wszystkich oddanych do najmu lokali, na dzień 31.12.2013r. pozostawało:

- 60 lokali zwolnionych z czynszu,
- 15 lokali z umowami użyczenia,
- 146 lokali wynajętych poza przetargiem, w tym 44 lokale wynajęte w trybie negocjacji stawki czynszu.

3. Lokale socjalne.

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

Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne na koniec 2013r. to **421 lokali**:

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

- **247** - z zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn,
- **89** - ze Spółdzielni Mieszkaniowych,
- **52** - od osób fizycznych,
- **4** – z Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- **25** - inne (WAM , PKP)

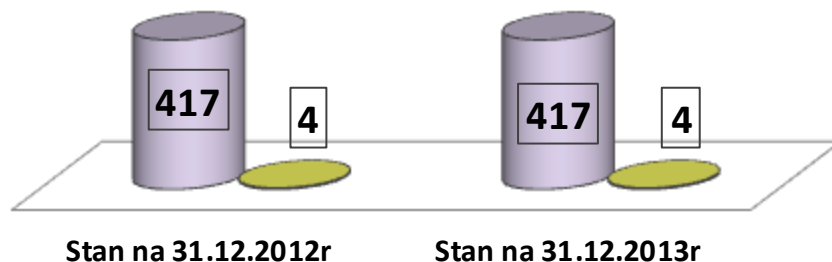
b) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych - **4**.

Tabela nr 11. Lokale socjalne – zapotrzebowanie.

| | <u>31.12.2012r.</u> | <u>31.12.2013r.</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Lokale socjalne ogółem: | 421 | 421 |
| - lokale z wyroków orzekających eksmisję – ogółem: - w tym eksmisję z zasobów Gminy | 417 | 417 |
| - lokale zakwalifikowane przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach | 4 | 4 |

Lokale socjalne - zapotrzebowanie

- lokale z wyroków orzekających eksmisję - ogółem: w tym eksmisję z zasobów Gminy
- lokale zakwalifikowane dla gospodarstw domowych o niskich dochodach przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych



Z analizy ostatniego roku wynika, że potrzeby w zakresie realizacji wyroków o eksmisję z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego nie zmieniły się. W 2013r. wpłynęły 24 nowe wyroki eksmisyjne.

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 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*). Porozumienia zawarte w tym zakresie 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, zaś w roku 2013 kwota ta wyniosła 138.888,48 zł. Zwiększona wypłata była spowodowana uzyskaniem przez właścicieli lokali mieszkalnych nakazów zapłaty dochodzonych kwot z tytułu roszczeń odszkodowawczych od Gminy.

4. Tymczasowe pomieszczenia.

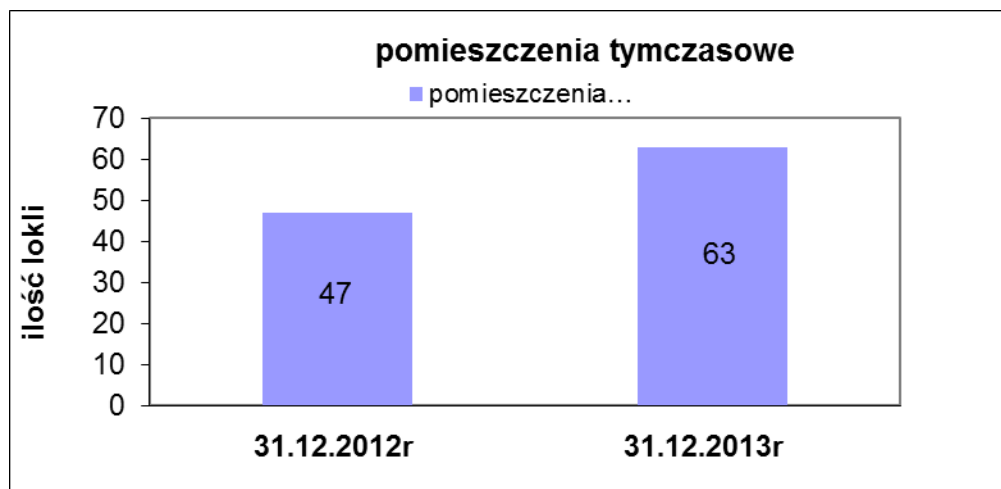
W mieszkaniowym zasobie Gminy, znajduje się 40 tymczasowych pomieszczeń - stan na 31.12.2013r.

Łączne zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia to **63 pomieszczenia**.

Tymczasowe pomieszczenia niezbędne są do realizacji wyroków sądowych, orzekających eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali, bez przyznanego przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego.

Tabela nr 12. Tymczasowe pomieszczenia – potrzeby.

| | <u>31.12.2012r.</u> | <u>31.12.2013r.</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Tymczasowe pomieszczenia ogółem: | 47 | 63 |



Z analizy ostatniego roku wynika, że znacznie zwiększyło się zapotrzebowanie w zakresie realizacji wyroków o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego

5. Budynki wymagające opróżnienia z uwagi na zły stan techniczny.

W 2013r. rozpoczęto wykwaterowanie mieszkańców z budynków:

- 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 użytkowy
- d) ul. Bałtycka 45 – 5 lokali mieszkalnych
- e) ul. Leśna 15 – 1 lokal mieszkalny

W 2013r. kontynuowano również wysiedlanie najemców z budynku przy ul. Kościuszki 52 (rozpoczęte w 2012r.). W dniu 10.03.2014r. budynek został całkowicie wykwaterowany.

Budynki rozebrane w 2013 roku:

- a) ul. Warszawska 97
- b) ul. Warszawska 99
- c) ul. Kościuszki 79A

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 przez administratora remontów i modernizacji lokali i budynków zgodnie planem rzeczowo – finansowym,
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 13. Porównanie planowanych remontów z faktycznie przeprowadzonymi.

| L p | Zakres remontu | ROK 2013 | | | | | | |
|-----|---|---------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | wg potrzeb | | wg planu | | wykonanie | | |
| | | Ilość budynków w /lokali/ | Kwota w tys. zł. /netto/ | Ilość budynków | Kwota w tys. zł. /netto/ | Ilość budynków /lokali/ | Kwota w tys. zł. /netto/ | Kwota w tys. zł. /brutto/ |
| 1 | Wymiana stolarki (obejmująca: okna, drzwi, podłogi) | 403 /605/ | 2 809 | - | 531 | 120 /141/ | 529 | 573 |
| 2 | Roboty zduńskie | /64/ | 245 | 64 | 245 | 57 | 212 | 228 |
| 3 | Wykonanie i remonty instalacji wod.-kan. oraz c.o. | 39 | 3 851 | 1 | 41 | 1 | 83 | 92 |
| 4 | Remont dróg dojazdowych, chodników i podwórek | 5 | 1 650 | - | 10 | - | - | - |
| 5 | Remont dachu i kominów | 66 | 2 722 | 3 | 176 | 3 | 93 | 103 |
| 6 | Docieplenie, remont elewacji | 54 | 3 920 | 1 | 72 | 3 | 123 | 136 |
| 7 | Roboty elektryczne | 68 | 1 645 | 1 | 10 | - | - | - |
| 8 | Remont klatek schodowych | 78 | 1 117 | 1 | 15 | - | - | - |
| 9 | Remont lokali mieszkalnych | /131/ | 1 875 | - | 1 122 | 94 | 1 243 | 1 343 |
| 10 | Dokumentacja techniczna | 502 dok. | 1 307 | - | 115 | - | 138 | 160 |
| 11 | Roboty awaryjne* | Wg. zgłoszeń | 375 | - | 298 | - | 375 | 430 |
| | Ogółem** | | 21 516 | | 2 635 | | 2 796 | 3 065 |
| | w tym dotacja*** | | | | 1 278 | | 1 363 | 1 474 |

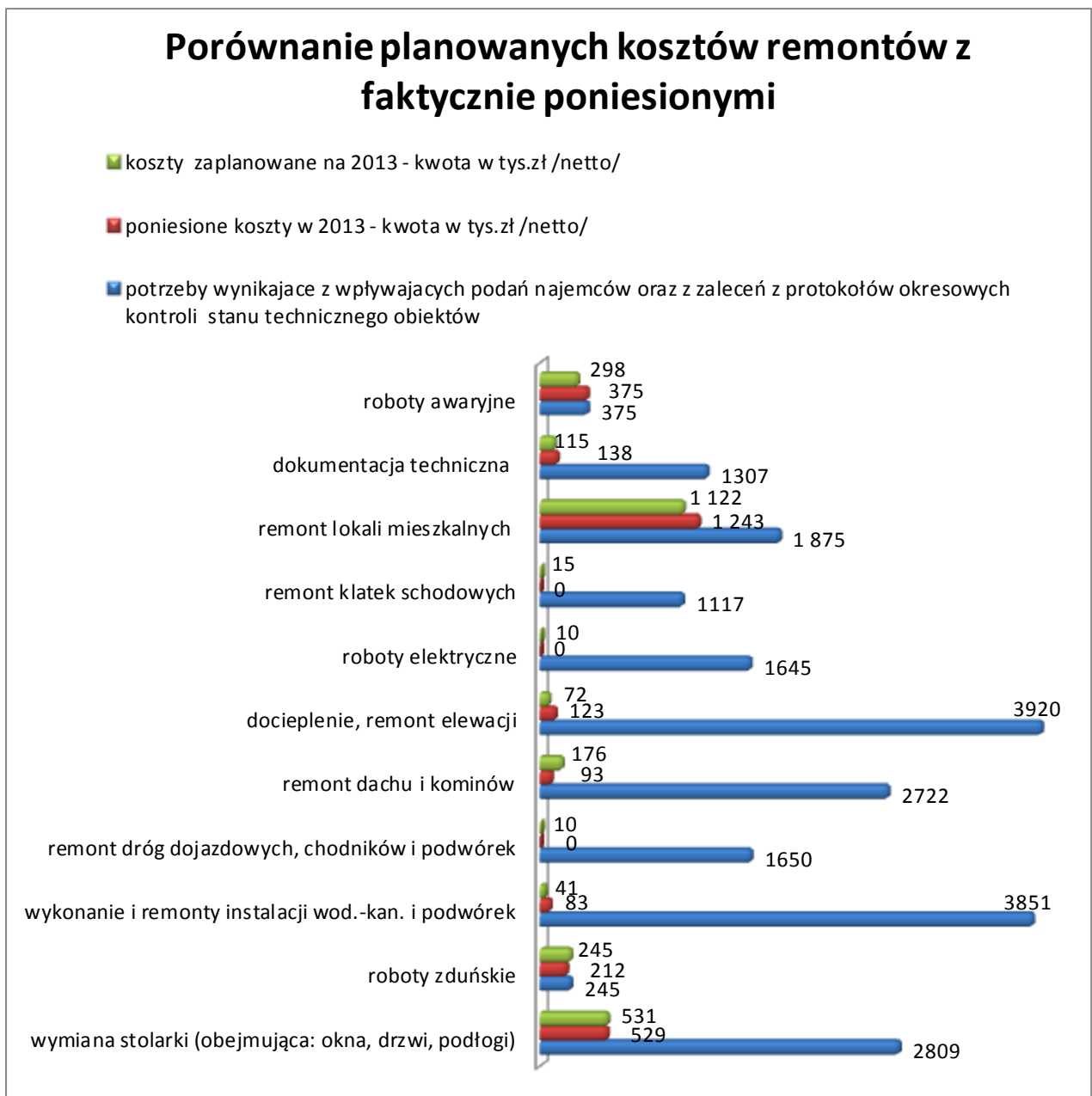
Wyjaśnienie do pkt. 11: w wykonaniu ujęto wymianę WLZ realizowaną trybem awaryjnym

* w robotach awaryjnych uwzględniono remonty ogólnobudowlane, remonty instalacji gazowej i przewodów kominowych (usterki poprzeglądowe)

** w tym budynki i lokale użytkowe

*** tabela wg planu – kwota dotacji brutto

tabela wykonanie – w planie finansowym Zakładu ujęto kwotę dotacji przedmiotowej w wysokości 3.000 tys. zł., w tym dotacje do remontów budynków Gminy 100% w wysokości 1.474 tys. zł. (Zarządzenie Nr 426 Prezydenta Olsztyna z dnia 12 września 2012r. w sprawie założeń do projektu budżetu Miasta Olsztyna na rok 2013 oraz wieloletniej prognozy finansowej).



Pomimo przeznaczania w każdym roku określonej wysokości środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe nadal występują zaległości w ich realizacji. 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 2013r. prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego przeznaczyła środki w wysokości 2.796 tys. zł. netto, z czego kwota 1.363 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 oraz docieplenie i remont elewacji 3 budynków, wymianę stolarki: okiennej, drzwiowej i podłogowej w lokalach mieszkalnych, remonty 94 lokali mieszkalnych, roboty zduńskie (przestawiono piece w 57 budynkach tj. 60 lokalach), wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic 1 budynku, przebudowę hydroforni w 1 budynku, dokumentację techniczną oraz usuwanie awarii.

Faktyczne potrzeby finansowe w zakresie remontów wynikających z kontroli okresowej budynków np. na remont dachów i kominów wynosiły 2.722,00 tys. zł. (66 budynków), docieplenie, remont elewacji 3.920,00 tys. zł. /54 budynki/, remont klatek schodowych 1.117,00 tys. zł. /78 budynków/. Natomiast na realizację zobowiązań wobec najemców, dotyczących wymiany stolarki budowlanej 2.809 tys. zł.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie zrealizowano remontów dachów i kominów w 63 budynkach, dociepleń, remontów elewacji w 51 budynkach, żadnych remontów klatek schodowych oraz nie zrealizowano zobowiązań wobec 464 najemców w 283 budynkach w zakresie stolarki. Szczegółowe potrzeby remontowe w tym zakresie przedstawia tabela nr 11 oraz tabela stanowiąca załącznik nr 1.

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 2013r. Gmina zrealizowała zobowiązania mieszkaniowe (bez ponoszenia kosztów) wobec 16 rodzin. Szacunkowy orientacyjny koszt remontu lokali ustalono na 376 tys. zł. netto (w stosunku do 2012r. Gmina zrealizowała zobowiązania, bez ponoszenia kosztów, wobec 6 rodzin – szacunkowy koszt remontu ustalono na 215 tys. zł.).

Tabela nr 14. Remont lokali komunalnych wykonanych na koszt i staraniem przyszłego najemcy.

| | 31.12.2012r. | 31.12.2013r. | Różnica |
|--|---------------------|---------------------|----------------|
| Ilość rodzin, wobec których Gmina zrealizowała zobowiązania | 6 | 16 | 10 |
| Szacunkowy orientacyjny koszt remontu / tys. netto / | 215 | 376 | 161 |

Biorąc pod uwagę powyższe dane zaobserwować można wzrost zainteresowania wykonaniem przez przyszłego najemcę remontu na własny koszt. W związku z powyższym gmina w 2013r. w porównaniu do roku ubiegłego dodatkowo zaoszczędziła 16 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 załącznika do 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. Obecne stawki czynszu dla lokali komunalnych obowiązują na terenie Gminy od 02.08.2012r.

Zgodnie z §19 ust 2 załącznika do 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 prognozowany był stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach.

W 2012r. stawka bazowa czynszu kształtowała się na poziomie 1,60% stawki odtworzeniowej 1 m². Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25.09.2012r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko – mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 01.10.2012r. do 31.03.2013r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Olsztyna wyniósł 4.031,00 zł., zatem stawka bazowa 5,92 zł./m² kształtowała się na poziomie 1,76% stawki odtworzeniowej.

W okresie od 01.04.2013r. do 30.09.2013r. zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26.03.2013r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia wyniósł 4.255,00 zł., zatem stawka bazowa 5,92 zł./m² kształtowała się na poziomie 1,67% stawki odtworzeniowej.

Natomiast w okresie od 01.10.2013r. do 31.03.2014r. zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24.09.2013r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia wyniósł 4.346,00 zł., zatem stawka bazowa 5,92 zł./m² kształtowała się na poziomie 1,64% stawki odtworzeniowej.

Przedstawiając powyższe, w 2013r. nie zachodziła konieczność podwyższenia stawki czynszu gdyż w I kwartale 2013r. stawka bazowa przekraczała poziom 1,70% wskazany w załączniku do ww. Uchwały, w kolejnych kwartałach była na poziomie 1,67% i 1,64%, zatem była niewielka różnica w porównaniu do założeń wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016.

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 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późn.zm.).

Wysokość dochodów uprawniających do obniżki dochodowej przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 15.

| Wysokość obniżki | Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach, w porównaniu do kwoty najniższej emerytury | |
|------------------|--|---|
| | <i>Gospodarstwo wieloosobowe</i> | <i>Gospodarstwo jednoosobowe</i> |
| 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 1.03.2013r. wysokość najniższej emerytury wynosiła **831,15 zł**.

W związku z powyższym, faktyczny dochód uprawniający do obniżki czynszu wynosił:

Tabela Nr 16.

| Wysokość obniżki | Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego | |
|------------------|--|-------------------------------|
| | Gospodarstwo wieloosobowe | Gospodarstwo jednoosobowe |
| 50% | do 664,92 zł | do 831,15 zł |
| 40% | od 664,93 zł do 831,15 zł | od 831,16 zł do 1.038,94 zł |
| 30% | od 831,16 zł do 1.038,94 zł | od 1.038,95 zł do 1.454,51 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 2013r. wpłynęło 1181 wniosków o obniżenie stawki czynszu. Na koniec 2013 roku udzielono obniżek czynszu 1012 najemcom na okres 12 miesięcy, w tym:

- a) 220 najemcom udzielono obniżki czynszu o 30% :
- b) 207 najemcom udzielono obniżki czynszu o 40% :
- c) 585 najemcom udzielono obniżki czynszu o 50% :
- d) 169 najemców otrzymało odmowę udzielenia obniżki z powodu zaległości czynszowych, nadmetrażu i zawyżonego dochodu lub braku kompletnej dokumentacji.

W trosce o najuboższych mieszkańców zasobu mieszkaniowego zasadnym jest podwyższenie progu dochodów uzyskanych przez najemców od których uzależniona jest wysokość obniżki czynszu.

Wg stanu na 31.12.2013r. 1189 gospodarstw domowych korzysta z dodatku mieszkaniowego, natomiast 805 gospodarstw korzysta łącznie z dodatku mieszkaniowego i obniżki czynszu.

Zakład Lokali i Budynków Komunalnych jest zobowiązany udzielić obniżki stawki czynszu, odpowiednio o 30%, 40% i 50% w zależności od wysokości osiąganych dochodów, najemcom lokali mieszkalnych, którym uprawnienie takie przyznała Rada Miasta Olsztyna. Od 01.08.2012r. udzielone obniżki czynszu spowodowały utratę wpływów czynszowych w kwocie 667.355,89 zł. (za okres 5 miesięcy).

W 2013r. utrata dochodów z tytułu udzielonych obniżek czynszu (za 12 miesięcy) wyniosła **1.548.881,98 zł.**, co bezpośrednio przekłada się na ograniczenie wydatków na utrzymanie aktualnych zasobów.

Tabela nr 17. Utrata dochodów z tytułu udzielonych obniżek czynszu

| Obniżka czynszu | Miesięcznie (zł) | Rocznie (zł) |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| 30% | 19.254,36 | 231.052,29 |
| 40% | 24.375,57 | 292.506,82 |
| 50% | 85.443,57 | 1.025.322,87 |
| Razem | 129.073,50 | 1.548.881,98 |

W związku z powyższym nie ma możliwości pokrycia w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, z przychodów czynszowych za wynajmowane lokale mieszkalne.

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

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Olsztyn stanowią:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dotacje.

1. Wpływy czynszowe za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (wg przypisu) oraz wpłaty rzeczywiste dokonane przez najemców w latach 2012-2013.

Tabela Nr 18. Wpływy czynszowe za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (wg przypisu) oraz wpłaty rzeczywiste dokonane przez najemców w latach 2012-2013.

| Rok | Wpływy z czynszu i świadczeń (wg przypisu) (zł.) | Wpłaty rzeczywiste (z dodatkami mieszkaniowymi) (zł.) | Różnica pomiędzy wpływami wg przypisu a wpłatami rzeczywistymi (zł.) |
|------------|---|--|---|
| 2012 | 30.638.836,09 | 26.956.354,39 | 3.682.481,70 |
| 2013 | 32.419.464,46 | 27.926.683,21 | 4.492.781,25 |

Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150 tekst jednolity) w związku z § 18 ust. 3 Uchwały XIX/314/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25.01.2012r. w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016, Prezydent Olsztyna Zarządzeniem Nr 277z dnia 16.07.2012r. ustalił stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym Gminy w wysokości 5,92 zł. Stawka w takiej wysokości obowiązuje od 02.08.2012r.

Wprowadzenie podwyżki stawki czynszu w 2012 roku spowodowało, że rzeczywiste wpływy z tytułu czynszów uległy zwiększeniu. Porównując dane zawarte w tabeli, zaobserwować można wzrost wpływów czynszowych wg przypisu o 1.780.628,37 zł. oraz wpłat rzeczywistych o 970.328,82 zł. w 2013 roku w stosunku do roku 2012. Jednocześnie, podwyższona stawka czynszu wpływa na ograniczenie możliwości finansowych wielu najemców mieszkań komunalnych, a co za tym idzie doprowadza do wzrostu zaległości czynszowych.

Do wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy zalicza się :

1. koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
2. zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
3. wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
4. pożyczki,
5. odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Olsztyn lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
6. koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
7. zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
8. koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
9. koszty rozbiórek budynków.

2. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych.

Tabela Nr 19. Koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych.

| Wyszczególnienie | tys. zł. | | | | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | Rok 2012 wg prognozy | Wykonanie wg stanu na 31.12.2012r. | różnica rok 2012 (-wzrost +spadek) | Rok 2013 wg prognozy | Wykonanie wg stanu na 31.12.201r. | różnica rok 2013 (-wzrost +spadek) |
| 1. Remonty ogółem, | 2.564 | 2.705 | -141 | 2.635 | 3.065 | -430 |
| w tym remonty lokali gminnych | 1.091 | 1.331 | -240 | 1.122 | 1.343 | -221 |
| 2. Koszty administrowania | 3.074 | 3.090 | -16 | 3.160 | 3.596 | -436 |
| 3. Koszty eksploatacji | 3.496 | 4.145 | -649 | 3.594 | 4.116 | -522 |
| 4. Koszty konserwacji | 1.448 | 1.522 | -74 | 1.489 | 1.333 | 156 |
| Ogółem | <u>10.582</u> | <u>11.462</u> | <u>-880</u> | <u>10.878</u> | <u>12.110</u> | <u>-1.232</u> |
| w tym dotacja przedmiotowa | 1.244 | 1.474 | -230 | 1.278 | 1 474 | -196 |

Koszty związane z zasobami lokalowymi obejmują utrzymanie eksploatacyjne oraz techniczne utrzymanie zasobów. Znacząca grupa kosztów to 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.

Faktycznie poniesione koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych ogółem są wyższe 1 232 000 zł. niż koszty prognozowane na rok 2013. Największemu wzrostowi uległy:

- koszty eksploatacji o 522 000 zł. - ich wysokość uzależniona jest od obowiązujących umów z dostawcami usług,
- koszty administrowania o 436 000 zł. – ich wysokość wynika z przejęcia pracowników zlikwidowanego Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta i zadań z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Olsztyn, prowadzonych przez ten Wydział (Uchwałą Nr XXXI/576/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 stycznia 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie nadania Statutu Zakładowi Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, **z dniem 1 marca 2013 r.** ZLiBK przejął dotychczasowe zadania Wydziału Spraw Lokalowych, z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn, administrowania nieruchomościami Skarbu Państwa położonymi w granicach m. Olsztyna, reprezentowania Gminy Olsztyn we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy. Działając na podstawie art.23¹ § 3 i 4 Kodeksu pracy (Dz. U. z 1998r. Nr 21, poz.94 ze zm.), z dniem 1 marca 2013r. Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie stał się z mocy prawa zakładem pracy dla dziesięciu pracowników, zlikwidowanego Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyna, z zachowaniem dotychczasowych warunków pracy),
- koszty remontów o 430 000 zł. – ich wysokość wynika z najpilniejszych potrzeb remontowych oraz obowiązujących umów z wykonawcami.

Według stanu na 31.12.2012r. faktyczne koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych wyniosły 11 462 000 zł., natomiast według stanu na 31.12.2013r. osiągnęły poziom 12 110 000 zł. Wzrost kosztów o 648 000 zł. został spowodowany przejściem w 2013 roku pracowników i zadań z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Olsztyn, prowadzonych przez zlikwidowany Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta.

Wśród źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za lokale użytkowe. Jednakże obecne wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych nie pokrywają kosztów ich utrzymania i nie występuje z tego tytułu nadwyżka, którą można przeznaczyć na potrzeby mieszkaniowe.

Porównanie wpływów czynszowych i kosztów utrzymania lokali użytkowych w zasobie mieszkaniowym w latach 2012 i 2013 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 20.

| Rok | Koszty utrzymania lokali użytkowych (zł.) | Wpływy czynszowe z lokali użytkowych (przypis) (zł.) | Różnica pomiędzy kosztami a wpływami należnymi w skali roku (zł.) |
|-------------|--|---|--|
| 2012 | 2 581 746,19 | 2 513 309,55 | - 68 436,64 |
| 2013 | 2 684 089,14 | 2 610 405,58 | - 73 683,56 |

Różnica pomiędzy kosztami utrzymania lokali a wpływami należnymi wynika:

1. z dużej ilości lokali użytkowych oddanych w najem organizacjom pozarządowym, które korzystają z preferencyjnych stawek czynszu, bądź są z ich płatania 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 płatania 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.

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

Tabela Nr 21. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

| | Rok 2012 wg prognozy tys. zł | Wykonanie wg stanu na 31.12.2012r. tys. zł | Różnica tys. zł rok 2012 (-wzrost +spadek) | Rok 2013 wg prognozy tys. zł | Wykonanie wg stanu na 31.12.2013r. tys. zł | Różnica tys. zł rok 2013 (- wzrost +spadek) |
|---|---------------------------------------|---|--|---------------------------------------|---|---|
| 1. Fundusz remontowy (w tym pożytki) | 3.487 | 3.112 | 375 | 3.435 | 3.128 | 307 |
| 2. Wydatki na remonty powyżej wpłat zaliczek na fundusz remontowy | 1.689 | 991 | 698 | 1.664 | 896 | 768 |
| 3. Razem | 5.176 | 4.103 | 1.073 | 5.099 | 4.024 | 1.075 |
| w tym dotacja przedmiotowa na remonty części wspólnych nieruchomości | 1.698 | 3.648 | -1.950 | 1.746 | 1.974 | -228 |
| 4. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania | 1.295 | 1.297 | -2 | 1.275 | 1.174 | 101 |
| 5. Zaliczki na koszty eksploatacji | 1.488 | 1.541 | -53 | 1.466 | 1.437 | 29 |
| 6. Zaliczki na koszty konserwacji | 556 | 557 | -1 | 547 | 502 | 45 |
| Ogółem | 8.515 | 7.498 | 1.017 | 8.387 | 7.137 | 1.250 |

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

Faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych ogółem są niższe o 1 250 000 zł. niż koszty prognozowane na rok 2013. 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) oraz ze zmniejszenia udziału Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych w związku z wykupem lokali mieszkalnych i użytkowych przez najemców.

Według stanu na 31.12.2012r. faktycznie poniesione koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 7 498 000 zł., zaś według stanu na 31.12.2013r. 7 137 000 zł. Zmniejszenie wykonania o 361 000 zł. wynika głównie z ilości wykupionych przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 426 Prezydenta Olsztyna z dnia 12 września 2012r. w sprawie założeń do projektu budżetu Miasta Olsztyna na 2013 rok oraz wieloletniej prognozy finansowej na rok 2013 została przyznana dotacja przedmiotowa w wysokości 3.000.000,00 zł., w tym na remonty części wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy 1.525.776,00 zł.

W trakcie roku budżetowego 2013, w związku z koniecznością pokrycia kosztów remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Olsztyn posiada udziały, nastąpiła zmiana dotacji przedmiotowej poprzez zwiększenie o kwotę 448.438,00 zł. (z kwoty 1.525.776,00 zł. do kwoty 1.974.214,00 zł.). Zwiększenie planowanej na 2013 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.

4. Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

Tabela Nr 22.

| Lata | Mieszkania ogółem | Liczba najemców zalegających z opłatami za mieszkanie | | | | Wysokość zaległości w tys. zł | | Przeciętna wysokość zaległości na 1 najemcę zalegającego w tys. zł | |
|------|----------------------|--|-------------|--------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| | | ogółem | % zasobu | powyżej 3 miesiące | % zasobu | ogółem | powyżej 3 miesiące | ogółem | powyżej 3 miesiące |
| 2012 | 5498 | 3825 | 69,57 % | 1607 | 28,23% | 28.766* | 21.481** | 7,52 | 13,37 |
| 2013 | 5016 | 3659 | 72,95 % | 1633 | 32,56% | 34.847* | 26.455** | 9,53 | 16,20 |

Objaśnienie do lat 2012 - 2013:

* rok 2012 – w tym zaległości z tytułu :

- czynszu i odszkodowania 10.225 , tj. 45,46 % ,
- świadczeń 12.268, tj. 54,54%,
- odsetek 6.273

** rok 2012 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania 7.855 , tj. 45,46 % ,
- świadczeń 9.423, tj. 54,54%,
- odsetek 4.203

* rok 2013 – w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania 12.241 , tj. 46,05 % ,
- świadczeń 14.345, tj. 53,96%,
- odsetek 7.137,
- kosztów sądowych, komorniczych 1.124

** rok 2013 – w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania 9.586 , tj. 46,05 % ,
- świadczeń 11.231, tj. 53,96%,
- odsetek 4.790,
- kosztów sądowych, komorniczych 848

Zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2013r. w odniesieniu do stanu należności na 31.12.2012r. uległy zwiększeniu o kwotę 6.081 tys. zł., tj. o 21,14% w tym:

- z tytułu czynszu i odszkodowania o 2.016 tys. zł., tj. o 7,01 %,
- z tytułu świadczeń o 2.077 tys. zł., tj. o 7,22%,
- z tytułu odsetek o 864 tys. zł., tj. o 13,78%,
- z tytułu kosztów sądowych, komorniczych o 1.124 tys. zł.

Od kilku lat poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne sukcesywnie wzrasta. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają m.in. takie czynniki jak:

- zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
- wzrastające koszty usług mieszkaniowych, **głównie mediów energetycznych**,
- 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.

Zakład Lokali i Budynków Komunalnych ma świadomość, że wiele rodzin popadło w długookresowe trudności finansowe nie z własnej winy. Zaległości czynszowe to nie są tylko same pieniądze. Za tym kryje się bezrobocie, choroby i tragedie rodzinne. Jest to problem ekonomiczno – społeczny. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zaległości powyżej 2 m-cy kwalifikują do wypowiedzenia umowy najmu a w konsekwencji, do uzyskania wyroku eksmisyjnego. Wiąże się to z ponoszeniem kosztów sądowych, ale również praktycznie w każdym przypadku z koniecznością dostarczania lokali socjalnych. Występuje również pewna część lokatorów „żyjąca w świadomości obowiązującego w kraju stanu prawnego i wynikającej z tego tytułu bezkarności” (ograniczone możliwości wykonania eksmisji z powodu braku lokali socjalnych przez gminę, świadomość zamieszkiwania w lokalu „docelowym” spełniającym już funkcję lokalu socjalnego). Są to ludzie z wyrokami, którzy nie płacą za najem lokali po kilka lat. Gmina powinna wykonać wyroki eksmisyjne i przekwaterować ich do lokali socjalnych.

Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w imieniu Gminy Olsztyn, na mocy umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi przejął w administrowanie lokale Spółdzielni, w których zamieszkują osoby, co do których orzeczona została eksmisja oraz uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina zobowiązana jest płacić na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat za korzystanie z lokali, naliczonych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami statutu oraz wewnętrznych regulaminów Spółdzielni. **Zakład Lokali i Budynków Komunalnych opłaca terminowo comiesięczne faktury wystawiane przez Spółdzielnie. Natomiast najemcy nie uiszczają należnych nam opłat za zajmowane lokale.**

Zaległości w opłatach czynszowych utrudniają bieżącą działalność Zakładu, stanowią przyczynę opóźnień w płatności na rzecz usługodawców oraz powodują konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z windykacją należności na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Zmniejszające się przychody, wzrost zaległości oraz wzrost kosztów utrzymania lokali i budynków komunalnych spowodowały w poprzednim okresie pogorszenie się sytuacji finansowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych. Zakłócenie w opłatach czynszowych ma podwójnie negatywny wpływ na funkcjonowanie naszego Zakładu. Po pierwsze, dostawcy dostarczają najemcom energię ciepłą, wodę, gaz i inne usługi komunalne. Za wnoszone przez najemców opłaty z tytułu świadczeń, Zakład powinien terminowo regulować faktury wystawione przez dostawców usług. Jednakże z powodu nie wnoszenia przez najemców terminowo należnych opłat, powstają zobowiązania wobec dostawców (opłaty zewnętrzne w naszym Zakładzie stanowią ponad 50% całości opłat mieszkaniowych). Po drugie, działalność Zakładu, przede wszystkim konserwacje i remonty budynków są prowadzone za opłaty czynszowe najemców. Zakład nie jest w stanie przy dużych zaległościach wykonywać potrzebnych konserwacji i remontów budynków mieszkalnych. Ponadto jako administrator ZLiBK powinien zapewnić stałe utrzymanie sprawności technicznej administrowanych zasobów przez realizację usług w zakresie stałej konserwacji ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej jak również powinien zapewnić usługi pogotowia technicznego po godzinach pracy zakładu i w dni wolne od pracy.

Komunalny zasób mieszkaniowy (zgodnie ze swoim podstawowym założeniem) służyć ma przede wszystkim jako pomoc osobom najbardziej potrzebującym o niskich dochodach oraz rodzinom żyjącym w niedostatku. Trudności

w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z komunalnych lokali mieszkalnych, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, są zjawiskiem nieuniknionym. Dlatego też mieszkańcy lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Olsztyn korzystać mogą z licznych instrumentów prawnych, mających na celu udzielenie pomocy w regulowaniu opłat bieżących, jak i w spłacie powstałych należności. Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie nałożone zadania statutowe wykonuje w ramach swoich możliwości i środków. Gospodarka komunalna to obieg zamknięty-ZLiBK wydać może dokładnie tyle, ile ma wpływów. Dlatego też Zakład podejmuje liczne działania windykacyjne w celu ściągnięcia należności z tytułu opłat za wynajmowane przez najemców lokale.

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

Dyrektor ZLiBK Zarządzeniem Nr 13 z dnia 31.12.2012r. wprowadził instrukcję postępowania windykacyjnego w Zakładzie Lokali i Budynków Komunalnych. Instrukcja windykacyjna ustala podstawowe zasady postępowania w sprawach dotyczących dochodzenia należności z tytułu najmu lub zajmowania bez tytułu prawnego lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Gminy Olsztyn administrowanych przez ZLiBK, w tym w szczególności:

- obowiązujące terminy regulowania należności,
- zasady naliczania odsetek za zwłokę,
- zasady i terminy wystawiania wezwań do zapłaty,
- pozostałe działania podejmowane w celu wyegzekwowania długu.

Pracownicy ds. windykacji 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 od 0-3 miesięcy, od 3-6 miesięcy, powyżej 6 miesięcy. W wezwaniach do zapłaty powyżej 3 m – cy wskazany jest jednomiesięczny termin spłaty zaległości wraz z informacją, że po bezskutecznym upływie terminu zapłaty umowa najmu zostanie wypowiedziana. W przypadku dalszego uchylania się przez dłużników od zapłaty należności 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. Pracownicy 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.

Pracownicy ds. windykacji czynszowych zobowiązani są do:

- prowadzenia windykacji w celu odzyskania wymagalnych należności,
- prowadzenia windykacji w określonych terminach,
- 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,
- przestrzegania procedur i terminów wypowiedzania umów najmu

określonych w Zarządzeniu nr 8 Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olszynie,

- kierowania spraw o zapłatę należności na drogę postępowania sądowego,
- udzielania odpowiedzi na pisma najemców (miesięcznie około 250 pism).

Ponadto w ZLiBK są uruchomione działania Biura Zamiany Mieszkań, które wpływają na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej z zasobem gminy - wg stanu na dzień 31.12.2013r. BZM posiadało 198 wniosków (liczba przyjętych ofert zamiany) i przeprowadziło 31 zamian, w tym 17 zamian ze spłatą zaległości na łączną kwotę 236 406,88 zł.

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 nierzetelności kontrahenta jest łatwo dostępna, co przekłada się na jego problemy z uzyskaniem kredytu, zawarciem umowy leasingu lub nawet telefon komórkowy. Na podstawie umowy łączącej strony, od dnia 31.12.2013r. przekazano do BIG listę 249 dłużników na łączną kwotę 3.652.952,46 zł. - zgodnie z obowiązującymi Standardami Jakości ISO 9001: 2008 określona została 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 XLI/718/2013 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28.08.2013r. lokator może wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, co umożliwia korzystanie z ww. form pomocy.

W Gminie Olsztyn obowiązuje wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik do Uchwały Nr XIX/314/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2012r. (Dz. U. Woj. Warm. – Maz. z 28 lutego 2012r., poz. 881). Zasady polityki czynszowej oraz

warunki obniżania czynszu określone zostały w § 18 - § 27 Programu. W trosce o najuboższych mieszkańców zasobu mieszkaniowego Olsztyna, na podstawie załącznika do 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, wprowadzone zostały obniżki czynszu najmu lokalu, których wysokość uzależniona jest od łącznych dochodów osiąganych przez najemców i wszystkie osoby zamieszkujące w danym lokalu. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona odpowiednio o 30%, 40%, 50% gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki: zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie ma zaległości w opłatach za używane lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat, zajmuje lokal o powierzchni nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Wg stanu na 31.12.2013r. udzielono obniżek czynszu 1 012 najemcom, w tym obniżki: 30% - 220 najemcom, 40% - 207 najemcom, 50% - 585 najemcom. Obniżki czynszu najmu udzielono najemcom na okres 12 miesięcy.

Wynajmujący zobowiązany jest udzielić obniżek stawek czynszu najemcom, którym uprawnienia 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.

5. 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. Zadaniem Biura jest pomoc przy dokonywaniu zamian lokali, w celu pozyskania lokalu dostosowanego do warunków rodzinnych i finansowych najemców.

Biuro Zamiany Mieszkań poprzez wysyłanie zaproszeń zachęca osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dobrowolnej zamiany. Zamiana mieszkania na mniejsze pozwala wstrzymać lub uniknąć sytuacji, w której sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, o opróżnienie lokalu.

Następstwem tych działań jest zmniejszenie liczby dłużników, uniknięcie wielu rozpraw sądowych o eksmisję oraz poprawa warunków mieszkaniowych najemców zasobu komunalnego.

Biuro Zamiany Mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2013r. przyjęło 198 wniosków o dobrowolną zamianę lokalu ze uwagi na chęć zmniejszenia powierzchni lokalu, obniżenie kosztów jego utrzymania, zmianę lokalizacji położenia lokalu w budynku oraz deklarację chęci wykupu lokalu mieszkalnego (w roku 2012 – 294 wnioski).

W 2013r. przeprowadzono 31 zamian (62 wnioski o zamianę) w tym:

- 17 zamian ze spłatą zaległości na łączną kwotę 236 406,88 zł.
- 19 zamian, w wyniku propozycji Gminy złożonej najemcom przez ZLiBK, przy wykorzystaniu ofert złożonych w Biurze Zamiany Mieszkań.

W 2012r. przeprowadzono również 31 zamian w tym:

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



Podczas dokonywanych zamian lokali, spłacone zostały zaległości czynszowe za lokale mieszkalne dzięki czemu najemcy uniknęli rozwiązania umowy najmu oraz skierowania sprawy do sądu o orzeczenie eksmisji.

W 2013r. przywrócono 10 tytułów prawnych osobom bezumownie korzystającym z lokalu, co spowodowało wycofanie takiej samej ilości wniosków lub wyroków o eksmisję. W 2012r. przywrócono 12 tytułów prawnych do lokalu.

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, efektywne funkcjonowanie Biura Zamiany Mieszkań, bieżącą windykację należności czynszowych, zmniejszenie ilości budynków Wspólnot Mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców, stopniową likwidację lokali niesamodzielnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń lub bez pełnego wyposażenia).

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 opłatami 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.

VI. 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 pozostaje na tym samym poziomie. 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 przyśpieszenia 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 2013r. , w 208 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiadała 1 lub 2 lokale mieszkalne. Celowe byłoby zatem zakończenie prywatyzacji tych budynków, poprzez sprzedaż tych lokali na rzecz najemców. Podjęcie tych czynności spowoduje konieczność zapewnienia przynajmniej w części lokali zamiennych (w przypadku odmowy prawa pierwokupu lokalu).
6. 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 (dotyczy m.in. opracowania inwentaryzacji rysunkowo-pomiarowej i stratygrafii nawarstwień

powłok malarskich: klatek schodowych, elewacji, stolarki otworowej oraz odtworzeniem elementów pierwotnych). W związku z powyższym istnieje potrzeba zabezpieczenia środków finansowych na ten cel, których wysokość jest szacowana na 13 432 tys. zł. Potrzeby remontowe w tym zakresie przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania (w tabeli nie uwzględniono wymiany stolarki w lokalach, robót zduńskich, remontu dróg dojazdowych, chodników i podwórek, remontu lokali mieszkalnych, dokumentacji technicznej i robót awaryjnych).

7. Zakład Lokali i Budynków Komunalnych administruje terenami, które stanowią własność Gminy Olsztyn. Powierzchnia przekazanych do administrowania naszemu Zakładowi terenów wg stanu na dzień 31.12.2013r. wynosi 451.485,60m². Utrzymanie czystości terenów ZLiBK (jako administrator) zleca firmom sprzątającym w ramach umów zawartych w drodze przetargów.

W związku ze wstrzymaniem procedury w zakresie zagospodarowania terenów (podwórek) stanowiących własność Gminy przy budynkach mieszkalnych, ponoszone są znaczne środki finansowe na prace związane z doraźną naprawą tj. miejscowym uzupełnianiem nawierzchni chodników i dróg dojazdowych, zapadnięć terenu, zabezpieczeniem studzienek kanalizacyjnych itp. W związku z powyższym należy w latach następnych zabezpieczyć środki finansowe w budżecie miasta na przedmiotowe zadania.

8. Różnica pomiędzy wpływami, a kosztami utrzymania lokali użytkowych może zostać zniwelowana poprzez dofinansowanie z budżetu miasta różnicy pomiędzy wysokością wpływów czynszowych jakie wynajmujący osiągnąłby gdyby lokal użytkowy wynajął w drodze przetargu lub zastosował stawki określone na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie a rzeczywistymi wpływami z najmu stosując stawki preferencyjne (wynikające z rozstrzygnięć Prezydenta Olsztyna) .

9. W trosce o najuboższych mieszkańców zasobu mieszkaniowego zasadne jest:

- podwyższenie progu dochodów uzyskanych przez najemców od których uzależniona jest wysokość obniżki czynszu. W związku z powyższym należałoby wprowadzić zmiany do załącznika do 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 (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. Nr 39 poz. 881),

- rozważenie możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu wszystkich użytkowników lokali gminnych.
10. Kolejnym nierozwiązanym problemem jest budynek zlokalizowany przy ul. Niepodległości 52/58, dawniej nazywany „samotniakiem”. W budynku znajduje się 196 lokali niesamodzielnych (wspólne użytkowanie łazienki i wc). Zatem, koniecznym staje się podjęcie pilnych decyzji związanych z programem remontowym i powiązaniem z nim wykwaterowaniem lokatorów.
 11. Umożliwienie odpracowania przez zadłużonych lokatorów należności czynszowych.