

Mieszkaniowe mienie komunalne.

Zadania własne gminy

Zgodnie art. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1182 z późn. zm.) jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków zaspokajających potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej. Gmina zapewnia lokale mieszkalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach czyli zapewnia tzw. lokale będące przedmiotem najmu socjalnego. Ponadto, zgodnie z ww. ustawą gmina może przeznaczać lokale mieszkalne ze swojego zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej. Z dniem 21.04.2019 r. przemodelowano instytucję lokalu socjalnego, na rzecz najmu socjalnego lokalu, w związku z czym gmina zapewnia lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego i może być to każdy lokal spełniający wymagania ustawowe. Umowy najmu socjalnego są zawierane na czas oznaczony, w przypadku Gminy Orzysz na okres jednego roku.

Posiadanie przez gminę zasobu mieszkaniowego wiąże się z pewnymi obowiązkami nałożonymi na radę gminy, polegającymi na uchwalaniu:

1. Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywanego na co najmniej pięć kolejnych lat, - Uchwała Nr XVIII/119/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30.12.2019 r., obejmującego w szczególności:
 - a. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
 - b. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - c. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - d. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - e. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
 - f. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

- g. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- h. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
- i. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- j. planowaną sprzedaż lokali.

oraz

- 2. Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – Uchwała Nr XVII/111/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27.11.2019 r., które powinny określać w szczególności:

- a. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- b. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- c. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- d. warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- e. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- f. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- g. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

Mieszkaniowy zasób Gminy Orzysz

Mieszkaniowy zasób gminy według ww. ustawy to lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Na koniec 2019 roku mieszkaniowy zasób w Gminie Orzysz stanowił 374 lokali mieszkalnych w tym 110 lokali będących przedmiotem najmu socjalnego. W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina Orzysz posiada lokal mieszkalny, który przeznaczony jest na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, a mianowicie „mieszkanie kryzysowe” które jest formą pomocy społecznej dla gospodarstw domowych zapewniającej w nim pobyt w razie potrzeby. W 2019 roku w tym lokalu zasiedlono rodzinę: matkę z dwójką niepełnosprawnych synów. Mieszkanie kryzysowe przekazane jest do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Orzyszu.

Jednym z zasadniczych elementów polityki czynszowej jest ustalenie stawki bazowej czynszu za m², którą ustala organ wykonawczy, w przypadku Gminy Orzysz - Burmistrz. W 2019 roku stawka bazowa czynszu w gminie Orzysz nie uległa zmianie i wynosiła 2,30 zł/m². Stawka ta może ulec podwyższeniu bądź obniżeniu ze względu na stan techniczny lokalu tj. centralne ogrzewanie, dostęp do ciepłej wody, dostęp do łazienki i WC – w przypadku podwyżki czynszu. Obniżenie stawki czynszu spowodowane jest czynnikami: brak dostępu do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, lokal położony na poddaszu bądź znajdujący się poza granicami miasta. W przypadku lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu socjalnego w 2019 roku ustaloną stawką czynszu za m² było 50% obowiązującej stawki. Dodatkowo najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za energię elektryczną, dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci itp. Celem polityki czynszowej Gminy jest zmierzanie w kierunku ustalenia stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ustalona stawka zapewnia pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 157/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., w sprawie przyjęcia Programu pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Orzysz w formie świadczeń rzeczowych, istnieje możliwość spłaty zadłużenia poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych w postaci prac porządkowych, remontowych lub ogrodniczych w wybranych jednostkach organizacyjnych Gminy. Wartość świadczenia rzeczowego ustalona została w wysokości 15 zł za godzinę.

W 2019 roku umowy na odpracowanie zadłużenia podpisało 5 dłużników, w tym 3 poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych spłaciło całkowite swoje zadłużenie wobec Gminy. Uniknęli oni postępowań sądowych i eksmisji. Ogółem w formie świadczeń rzeczowych w omawianym roku odpracowano dług na łączną kwotę 53.442zł.

Kolejną formą pomocy lokatorom zadłużonym jest umożliwienie spłaty powstałych zaległości długu w ratach. W ubiegłym roku, z dłużnikami zostało zawartych 27 porozumień, z czego 7 osób spłaciło go całkowicie, a w stosunku do dwóch najemców, którzy nie dotrzymali warunków porozumienia, wystąpiono do Sądu o egzekucję należnego Gminie czynszu i eksmisję z lokalu.

W sumie, w 2019 roku z pozwem do Sądu Rejonowego w Pisz o zapłatę należności i eksmisję z lokalu mieszkalnego wystąpiono w stosunku do 24 dłużników. Po otrzymaniu sądowego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, 4 dłużników samodzielnie spłaciło dług. W stosunku do tych osób, wnioski o wszczęcie i przeprowadzenie egzekucji zostały wycofane.

Na koniec ubiegłego roku z wniosku Gminy, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pisz na podstawie tytułów wykonawczych w stosunku do 39 dłużników prowadził postępowania egzekucyjne w sprawach o zaległy czynsz i eksmisję z lokalu mieszkalnego. Wyegzekwowana kwota przez Komornika Sądowego na rzecz Gminy w 2019 r. stanowiła 23.775zł.

W 2019 roku przeprowadzono jedną eksmisję komorniczą z lokalu mieszkalnego a także pozyskano lokale mieszkalne ze względu na śmierć najemcy oraz z tytułu dobrowolnego zdania mieszkania.

W 2019 roku przydzielono dla gospodarstw domowych 12 lokali mieszkalnych (dla rodzin wielodzietnych, rodzin z osobami niepełnosprawnymi oraz osób samotnych). Podczas przydziału pod uwagę brano: sytuację życiową gospodarstw domowych, ich liczebność oraz metraż mieszkania. Dokonano również zamian 3 lokali mieszkalnych. Większość osób skorzystało z możliwości wyremontowania lokali, które były w złym stanie technicznym oraz odliczenia poniesionych nakładów finansowych od naliczeń za czynsz lokalu. Ponadto od 01.10.2018 r. – do 30.09.2019 r. zbierano wnioski o przydział i zamianę lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Orzysz, a w IV kwartale prace nad tworzeniem list oczekujących uprawnionych na przydział i zamianę rozpoczęła Społeczna Komisja Mieszkaniowa, poprzez sprawdzanie warunków mieszkaniowych osób

ubiegających się o przydział bądź zamianę oraz rozpatrywanie wniosków osób celem zakwalifikowania ich na listach oczekujących uprawnionych do przydziału i zamiany.

Ze względu na kończącą się umowę na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Orzysz z dniem 31.07.2019 r. ogłoszono przetarg na zarządzanie mieniem gminnym, w którym ponownie wybrano firmę Administrator Sp z o. o. Nowa umowa na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminnym została podpisana na trzy lata tj. do 31.07.2022 r. Administrator sp. z o.o. prowadzi dla Gminy Orzysz obsługę administracyjną, techniczną jak i finansowo – księgową.

W 2019 roku w lokalach będących własnością Gminy Orzysz na podstawie wpływających wniosków oraz ze względu na zły stan techniczny (sprawdzany przez zarządcę mienia gminnego Administrator):

- wymieniono 25 okien w lokalach mieszkalnych,
- wymieniono 5 drzwi w lokalach mieszkalnych,
- dokonano wymiany i naprawy instalacji elektrycznej łącznie w 11 lokalach mieszkalnych,
- przestawiono 5 pieców kaflowych

oraz na bieżąco usuwano awarie występujące w lokalach.

Lokale mieszkalne znajdują się zarówno w budynkach będących w 100% własnością gminy Orzysz, gdzie decyzje o remontach budynków podejmuje właściciel czyli Gmina, jak i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie decyzje o prowadzonych remontach części wspólnych podejmowane są przez wszystkich właścicieli lokali poprzez podejmowanie uchwał. Obecnie Gmina Orzysz współpracuje z trzema zarządcami: Administrator Sp. z o.o. Giżycko, S&S Zarządzenie i Budownictwo Żaneta Skaradzińska Orzysz oraz PH-U Chmielewski Dariusz Pisz (w grudniu 2019 roku ostatnia Wspólnota Mieszkaniowa w której Gmina Orzysz miała swoje udziały – zrezygnowała z zarządzania przez firmę Zespół Zarządców Nieruchomości Giżycko). W 2019 roku podłączono do centralnego ogrzewania kolejne trzy budynki: Ełcka 1,3 i Wojska Polskiego 30 oraz podjęto wstępne rozmowy z nowym zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 4 dotyczące podłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej.

Wpływ bonifikat na wykup mieszkań przez najemców w 2019 roku.

Lokale mieszkalne, które są najmowane na czas nieokreślony są sprzedawane na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej.

Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i przynależnego do lokalu budynku gospodarczego wraz z ułamkową częścią działki siedliskowej, na której zlokalizowany jest lokal najemcy udziela się bonifikaty w zależności od kategorii stanu technicznego budynku, w którym posadowiony jest lokal:

1) Kategoria I - 80 %:

- Osiedle Robotnicze 7, 7B,
- Rynek 6,
- Wojska Polskiego 82,
- Ełcka 39,
- Okartowo 15 A lokal mieszkalny nr 6

2) Kategoria II - 85 %:

- Wojska Polskiego 10, 28, 34, 48,
- Kolejowa 1, 2, 4, 7, 9,
- Ełcka 18, 29,
- Osiedle Robotnicze 13.

3) Kategoria III - 90 %:

- Giżycka 4, 7, 18,
- Moniuszki 1,
- Mazurska 4,
- Kolejowa 11,
- Osiedle Robotnicze 45,
- Ełcka 1, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 53,
- Rynek 4,
- Ogrodowa 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11,
- Wojska Polskiego 4, 9, 20, 24, 30, 36, 42, 44, 46, 50, 56, 62, 78, 102, 124,
- Pianki 39 lokale nr 1, 3, 6,

4) Kategoria IV - 95 %:

- Ełcka 13, 21, 29a, 32,

- Giżycka 2, 9, 11,
- Wojska Polskiego 60,
- Kolejowa 3,
- Drozdowo 22,
- Osiki 3,
- Dąbrówka 18, 24, 23 lokal nr 1,
- Nowe Guty 27,
- Zastrużne 14,
- Wężewo 2 lokale mieszkalne nr 1, 3, 4,
- Wężowo 3 lokal mieszkalny nr 1,
- Chmielewo 12

Na wniosek nabywcy będącego najemcą lub dzierżawcą zapłata ceny sprzedaży może być rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat. W razie rozłożenia na raty, przed zawarciem aktu notarialnego nabywca uiszcza jednorazowo pierwszą ratę stanowiącą 10 % ustalonej ceny, pozostałe raty płatne w terminie do 31 marca każdego roku. Rozłożona na raty, nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 5 % w stosunku rocznym.

Nabywcy nieruchomości sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia (podziału gruntu, szacunku budynku, lokalu, gruntu i inwentaryzacji). Na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia pobierane będą zaliczki w wysokości ustalonej przez Burmistrza – w 2019 roku była to kwota 396,00 zł (wycena lokalu 246,00 zł, inwentaryzacja lokalu 150,00 zł).

W przypadku gdy nabywca lokalu mieszkalnego dokona jego zbycia lub wykorzysta na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, Burmistrz Orzysza zażąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – w 2019 roku nie było takiego przypadku.

W 2019 roku sprzedano na rzecz najemców 11 lokali mieszkalnych. Z tego tytułu uzyskano dochód w wysokości : 40 592,72 zł.

Spółdzielca:
K. Owaru
M. Chelub

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Włodkowski

