

Poczesna, dnia 6 czerwca 2025r.

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządcy Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poczesna w roku 2024 wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Panie Wójt, Pani Przewodnicząca, Wysoka Rado, Szanowni Zebrani.

Stan Zasobu Mieszkaniowego Gminy Poczesna rok 2024

W 2024r., w zasobie Gminy Poczesna było 154 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6759,23m², z czego: 114 lokali o powierzchni 4,905,46 m² znajdowało się w budynkach 32 Wspólnot Mieszkaniowych, a 33 lokale o powierzchni 1 332,77 m², w budynkach stanowiących własność Gminy, z czego 18 lokali o powierzchni 469,00 m² to lokale socjalne. W 2024r. tak jak w poprzednim roku, w zasobie było 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 295,39 m², z czego pięć w m. Huta Stara B, przy ul. Mickiewicza 2 i jeden w m. Wrzosowa przy ul. Cementowej 3. W chwili obecnej działalność gospodarcza prowadzona jest w pięciu znajdujących się w Hucie Starej B przy ul. Mickiewicza 2 w lokalu przy ul. Cementowej 3 nie prowadzona jest działalność ze względu na brak oferentów w przeprowadzonych przetargach.

W ciągu 2024r., z ww zasobu sprzedano na rzecz dotychczasowych najemców osiem lokali mieszkalnych o powierzchni 371,20m², z czego 7 w m. Huta Stara B, 1 w m. Korwinów.

Wartość rynkowa przedmiotowych lokali wraz z udziałem w gruncie została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, z którym Gmina Poczesna miała podpisaną umowę, jest to Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych Zdzisław Hajdasz i Małgorzata Kowalik mieszcząca się w Częstochowie przy ul. Tuwima 6.

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Poczesna Nr 150/XX/16 z dnia 23 czerwca 2016r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Poczesna ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 05 lipca 2016r. poz. 3759, **od ceny nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę zastosowano bonifikatę w wysokości 90 %.**

Lokale sprzedane:

1) Huta Stara B ul. Mickiewicza 2/7	– 52,90m ²	cena 17 650,00zł
2) Huta Stara B ul. Klubowa 4/3	– 50,30m ²	cena 19 400,00zł
3) Huta Stara B ul. Zachodnia 3/8	– 51,00m ²	cena 16 030,00zł
4) Huta Stara B ul. Północna 2/17	– 36,20m ²	cena 12 270,00zł
5) Huta Stara B ul. Mickiewicza 9/20	– 34,20m ²	cena 11 950,00zł
6) Huta Stara B ul. Klubowa 3/9	– 48,20m ²	cena 16 190,00zł
7) Huta Stara B ul. Klubowa 4/1	– 37,20 m ²	cena 19 560,00zł
8) Korwinów ul. Ceramiczna 2/11	– 45,80m ²	cena 15 300,00zł

W 2024r. zarząd nad mieszkaniowym zasobem sprawowała Firma Spółdzielnia Socjalna „Czysta Energia „ z siedzibą w Częstochowie przy ul Gersona 50 na podstawie zawartej umowy.

Do podstawowych obowiązków zarządcy należało:

1. Administrowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi w budynkach

Wspólnot Mieszkaniowych w zakresie pozostającym w obowiązkach właściciela lokalu,

odpowiednio na zasadach określonych w zawartej umowie.

2. Administrowanie budynkami stanowiącymi własność Gminy Poczesna (Dębowiec1, Lipowa 4, Leśna 1, Okólna 12, Okólna 14)
3. Prowadzenie i bieżąca aktualizacja bazy danych o zarządzanych obiektach w tym bieżące przeprowadzanie kontroli stanu technicznego budynków komunalnych i określanie wraz z oszacowaniem kosztów ewentualnych niezbędnych napraw i remontów.
4. Obsługa mieszkańców wynikająca z zadań wynajmującego określonymi przepisami Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 21.06.2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
5. Współpraca z Gminą w zakresie wynajmu oraz sprzedaży lokali przed wydaniem lokalu najemcy oraz przy zwrocie lokalu przez najemcę sporządzenie protokołu (w obecności pracownika Urzędu Gminy), w którym strony określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wraz ze spisaniem stanu liczników i wodomierzy.
6. Udostępnianie lokali w celu oględzin lokali potencjalnym wynajmującym i kupującym
7. Zabezpieczenie zwalnianych lokali przed samowolnym zajęciem i dewastacją.
8. Udostępnienie numeru telefonu, pod który lokatorzy mogą zgłaszać awarie przez całą dobę 7 dni w tygodniu.

Do szczególnych zadań Zarządcy w zakresie prawidłowej eksploatacji budynków komunalnych należało:

1. Okresowe przeglądy lokali w okresie ich użytkowania oraz kontrola ich wykorzystania zgodnie z warunkami najmu.
2. Racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w celu minimalizowania kosztów eksploatacji.
3. Prowadzenie ksiąg obiektów,
4. Prowadzenie czynności związanych z opróżnianiem, dezynfekcją i deratyzacją mieszkań po opuszczeniu lokalu lub w razie śmierci najemcy, lub w innych przypadkach, kiedy czynności te są wymagane.
5. Przyjmowanie zgłoszeń oraz wniosków najemców, w zakresie prawidłowego utrzymania i eksploatacji pomieszczeń.
6. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej na koszt Zamawiającego.

Poczesna, dnia 6 czerwca 2025r.

7. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę wymiana zużytych elementów (na skutek prawidłowego używania) wyposażenia lokalu z materiałów Zamawiającego.
8. Dokonywanie na koszt Zamawiającego napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
5. Współdziałanie z Gminą w postępowaniu o remonty i modernizację budynków,
6. Zgłaszanie budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną.

Z tytułu realizowanej umowy o zarządzanie comiesięcznie przedstawiane było zestawienie prac konserwacyjnych wykonanych w danym miesiącu obrachunkowym stanowiące załącznik do faktury. Biuro Obsługi Interesanta znajduje się w m. Huta Stara B przy ul. Klubowej 1.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024r w ramach zarządu nad nieruchomościami mieszkaniowego zasobu Gminy Poczesna wykonane zostały różnego typu prace związane z utrzymaniem zasobu w dobrym stanie technicznym a w szczególności:

1. Montaż podpór pod strop łukowy w budynku przy ul. Okólnej 12 w Korwinowie – 2 681,40zł (w związku ze stwierdzeniem skorodowanych stalowych belek stwarzających zagrożenie zawalenia stropu)
2. Roboty elektryczne w trybie awaryjnym różne mieszkania – 2 636,45zł za cały rok
3. Roboty remontowe w lokalu komunalnym położonym w Korwinowie przy ul. Okólnej 12 – 14 000zł (lokal wrócił do zasobu gminy)
4. Remont mieszkania komunalnego w HSB ul. Mickiewicza 2/12 – 19 185,00zł
5. Adaptacja łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej, prace instalatorskie Dębowiec 1/4 – 2 883,34zł
6. Wykonanie robót instalacyjnych polegających na kompleksowej wymianie starej stwarzającej zagrożenie pożarowe instalacji elektrycznej w mieszkaniu komunalnym w HSB przy ul. Mickiewicza 2/12 – 5 146,20zł
7. Naprawa tynków na kominach w budynku przy ul. Lipowej 4 – 500,00zł
8. Czyszczenie rynien w budynku przy ul. Lipowej 4 – 826,56zł

Poczesna, dnia 6 czerwca 2025r.

9. Wykonanie wymaganych przepisami prawa pomiarów elektrycznych na budynkach komunalnych – 2 521,50zł
10. Naprawa uszkodzonej instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu położonym w Korwinowie przy ul. Ceramicznej 2 – 2 937,60zł.
11. Czyszczenie sieci kanalizacyjnej w m. Dębowiec 1 – 2 970,00zł
12. Zabezpieczenie i naprawa posadzki w piwnicy Dębowiec 1 - 295,00zł.
13. Zakup i montaż poręczy dla osoby niepełnosprawnej Cementowa 7 - 450,00zł.
14. Uszczelnienie pokrycia dachowego HSA ul. Lipowa 4 – 492,00zł.
15. Zakup i montaż szamba przy budynku komunalnym w m. Korwinów ul. Okólna 12 – 10 500,00zł
16. Roboty związane z osuszeniem i naprawą sufitu po zalaniu mieszkania – 1 944,00zł
17. Napraw instalacji wodociągowej wymiana wodomierza – 1 296,00zł
18. Naprawa i wymiana zużytych części usunięcie awarii CO ul. Boczna 1 – 792,00zł.

Budynki stanowiące własność Wspólnot Mieszkaniowych

Z tytułu posiadania lokali mieszkalnych i użytkowych we Wspólnotach Mieszkaniowych, które pozostają w zarządzie Firmy Jul Pol Krzysztof Kogut z siedzibą w m. Huta Stara B, przy ul. Mickiewicza 8m.1, Gmina Poczesna na podstawie Ustawy o własności lokali ponosi koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Koszty te podejmowane są corocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych odrębnymi uchwałami i tak:

Koszty na fundusz remontowy, koszty zarządzania częściami wspólnymi we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych oraz koszty mediów (woda, prąd) jakie gmina płaci do Wspólnot mieszkaniowych (na podstawie wystawianych co miesiąc not) wyniosły w 2024r. – **576 180,00zł.**

Na ww kwotę składają się :

1. Fundusz remontowy (wpłaty zgodnie z udziałami w nieruchomości)

Wszystkie wspólnoty oprócz Wspólnot z ul. Cementowej w m. Wrzosowa zaciągnęły kredyty na termomodernizację budynków, raty tych kredytów spłacane są z funduszu remontowego, 13 Wspólnot za radą Zarządcy w całości spłaciło kredyt, przyjmując politykę nadpłacania większych kwot z uzbieranego wkładu na funduszu remontowym, wszystkie wspólnoty za wyjątkiem jednej przy ul. Cementowej 7 we Wrzosowej i jednej przy ul. Kopalnianej w Nowej Wsi, w których Gmina Poczesna ma swoje lokale wykonało podłączenie do sieci gazowej a 12 z nich zdecydowało o podłączeniu kompleksowym wszystkich mieszkań do kuchenek w celu wyeliminowania korzystania z butli gazowych co jest nie dozwolone w przypadku zasilania budynku gazem ziemnym. Inwestycje te zrealizowane były z funduszu

Poczesna, dnia 6 czerwca 2025r.

remontowego. na indywidualnych zebraniach organizowanych zazwyczaj do końca lutego każda wspólnota ustala z zarządcą potrzeby remontowe i w formie uchwały zatwierdza plan remontów na dany rok i wysokość zaliczek na fundusz remontowy. Inne remonty części wspólnych przeprowadzane są wg potrzeb i w miarę możliwości finansowych środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego danej wspólnoty.

2. Wynagrodzenie Zarządu przyjęte uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej
3. Koszty eksploatacyjne (utrzymanie części wspólnych, usługi kominiarskie, ubezpieczenie nieruchomości, utrzymanie czystości + wynagrodzenie sprzątaczek) stawki przyjęte uchwałą
4. Energia na klatkach schodowych stawka przyjęta uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej
5. Woda części wspólne stawka przyjęta uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej

**Koszty związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi 100%
własność Gminy Poczesna**

- za zarządzanie lokalami w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Poczesna
3 792,77 netto/brutto liczona za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oddanych w zarząd.
- za zarządzanie lokalami użytkowymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
2 494,55zł netto/brutto liczona za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oddanych w zarząd,
- za zarządzanie garażami i budynkami gospodarczymi
879,67 zł netto, 1081,99zł brutto liczona za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń oddanych w zarząd.

Łączna kwota wynikająca z umowy nr IZP.272.144.2023.AW z dnia 28 grudnia 2023r., za sprawowanie zarządu nad mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna wyniosła **88 431,72 zł brutto**

Dodatki Mieszkaniowe

Wsparciem dla osób posiadających niższe dochody są wypłacane corocznie dodatki mieszkaniowe.

Przy przyznawaniu dodatków pod uwagę brane jest łącznie: kryterium dochodowe, wydatki za czynsz zużycie wody i odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci oraz kryterium powierzchni mieszkania na osobę.

W roku 2024 liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła ogółem **372 na kwotę 119 206,00zł** z tego w zasobie gminnym **203 na kwotę łączną 71 644,00zł** w zasobie Wspólnot mieszkaniowych **161 na kwotę 43 550,00 zł**, osobie prywatnej **8 na kwotę 4 011,44zł**.

Inspektor
ds. gospodarki komunalnej
mieszkaniowej, robót i urządzeń

Aleksandra Warzecha

ZASTĘPCA WÓJTA

Robert Kępa