

OCENA KIERUNKÓW LOKALNEJ POLITYKI
w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
za 2020 rok

RADA MIEJSKA TRZEMESZNO
ul. Gen. H. S. Dąbrowski 2
61-415-41 00

Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, korzystając z mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób stanowią lokale własne gminy lub komunalnych osób prawnych.

1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na 31 grudnia 2020 roku.

1) Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku mieszkaniowy zasób Gminy stanowi: Gmina Trzemeszno jest właścicielem 42 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 236 lokali, w tym: 207 lokali mieszkalnych, 26 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

a) na terenie miasta znajduje się 27 budynków mieszkalnych, w których łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 176, w tym: 169 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych, tj.:

- 12 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 105, w tym: 97 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych,
- 15 budynków, w których znajduje się 71 lokali własnych gminy, pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców,

b) na terenie wiejskim znajduje się 15 budynków mieszkalnych, w których łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 60, w tym: 39 lokali mieszkalnych, 18 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

- 13 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 57, w tym 36 lokali mieszkalnych, 15 lokali socjalnych (Jastrzębowo), 3 lokale socjalne (Zieleń 27), 3 pustostany (Kruczowo 68- Pałac).
- 2 budynki, w którym znajdują się 3 lokale własne gminy, tj. 2 lokale (Bystrzyca nr 2) i 1 lokal (Wydartowo nr 16), pozostałe lokale w tych budynkach zostały wykupione przez najemców,

2) Gmina sprawuje nadzór nad 3 budynkami, położonymi na terenie miasta Trzemeszno, w których znajduje się 26 lokali (budynki nie posiadają uregulowanego prawa własności), tj. budynek:

- przy ul. Orchowskiej nr 2 - 4 lokale,
- przy ul. Szymańskiego nr 2 - 14 lokali,
- przy ul. Św. Wojciecha nr 14 - 8 lokali.

We wrześniu 2019 roku Gmina złożyła w Sądzie Rejonowym w Gnieźnie wnioski o stwierdzenie zasiedzenia w/w nieruchomości zabudowanych. Pierwsze posiedzenie Sądu w sprawie zasiedzenia nieruchomości położonej przy Pl. św. Wojciecha nr 14 w Trzemesznie odbyło się dnia 25 marca 2020 roku.

3) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSP Trzemeszno.

4) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku SP nr 1 w Trzemesznie

5) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSiR Trzemeszno (stadion).

Budynki i lokale wymienione w pkt 1, 2, 3 i 4 znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszna, natomiast lokal mieszkalny opisany w pkt 5 w administrowaniu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie.

Ogólne zestawienie budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają poniższe tabele:

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzemeszno

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi Pustostany
miasto Trzemeszno						
1	ul. Kościuszki 6	5	4	1	124,55	-
2	ul. Kościuszki 22	10	10	-	423,60	-
3	ul. Kościuszki 34	2	2	-	110,00	-
4	ul. Kościuszki 48	2	2	-	121,76	-
5	ul. Tumska 2	4	4	-	160,57	-
6	ul. Kopernika 14	2	2	-	75,15	-
7	ul. Mieszka I 4b i c	24	18	6	690,00	-
8	ul. Mickiewicza 14	7	7	-	318,19	-
9	ul. Św. Ducha	4	4	-	89,30	-
10	ul. 1 Maja 15	6	5	1	170,77	-
11	ul. 1 Maja 19	3	3	-	132,20	-
12	ul. Kasztanowa	36	36	-	1.468,86	-
RAZEM MIASTO		105	97	8	3.884,95	-
Gmina Trzemeszno						
1	Duszno 7	2	2	-	107,40	-
2	Jastrzębowo 26A	15	-	15	321,83	-
3	Kruchowo 68 - Pałac	8	5	-	406,54	3 pustostany
4	Lawki 11	1	1	-	56,45	-
5	Lawki 19	2	2	-	100,90	-
6	Niewolno 26	4	4	-	94,00	-
7	Ostrowite 21	3	3	-	89,90	-
8	Powiadacze 2	1	1	-	53,43	-
9	Wydartowo 48	1	1	-	94,69	-
10	Wymysłowo 31	1	1	-	54,60	-
11	Zieleń 27	8	5	3	149,03	-
12	Zieleń 28	10	10	-	350,00	-
13	Zieleń 72/3	1	1	-	48,3	-
RAZEM GMINA		57	36	18	1.987,07	3
OGÓLEM MIASTO I GMINA		162	133	26	5.872,02	3

Budynki pozostające w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy	Ilość lokali mieszkalnych wykupionych	Ilość lokali użytkowych wł. Gminy	Uwagi
Miasto Trzemeszno						
1	św. Jana 2	11	7	2	2	
2	Pl. Kilińskiego 1	13	8	2	3	
3	ul. św. Jana 11	15	4	7	4	
4	ul. św. Jana 17	13	3	9	1	
5	Pl. św. Wojciecha 17	6	3	3	-	
6	Pl. św. Wojciecha 20	8	3	5	-	
7	Pl. św. Wojciecha 23	9	3	6	-	
8	Pl. Kilińskiego 18	8	3	3	2	
9	ul. Kościuszki 25	6	2	4	-	
10	ul. Kościuszki 46	8	5	3	-	
11	ul. Mickiewicza 22	4	1	3	-	
12	ul. Konopnickiej 8	23	5	18	-	
13	ul. Piastowska 10	45	9	36	-	
14	ul. 22 stycznia 6	4	2	2	-	
15	ul. 1 Maja 3	18	13	5	-	
	Razem Miasto	191	71	108	12	
Gmina Trzemeszno						
1	Bystrzyca 2	6	2	4	-	
2	Wydartowo 16	4	1	3	-	
	Razem Gmina	10	3	7	-	
	OGÓŁEM MIASTO I GMINA	201	74	115	12	

Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
miasto Trzemeszno						
1	ul. Orzechowska 2	4	3	1	136,40	
2	ul. Szymańskiego 2	14	13	1	416,79	
3	Pl. św. Wojciecha 14	8	8	-	284,40	
	OGÓŁEM	26	24	2	837,59	

2. Sprzedaż lokali i budynków.

W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost sprzedanych lokali. Jednak w 2020 roku sprzedano na rzecz najemcy tylko 1 lokal mieszkalny, w budynku nr 3 przy ul. 1 Maja w Trzemesznie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy Trzemeszno, na rzecz najemców, w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

L. p.	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020	Razem
Miasto	1	1	3	3	6	4	5	8	1	32
Gmina	-	-	3	6	1	1*	1*	3	-	15
Ogółem	1	1	6	9	7	5	6	11	1	47

-- *sprzedaż w drodze przetargu ustnego nicogranicznego

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy obowiązuje bonifikata (70% przy uiszczeniu ceny sprzedaży lokalu jednorazowo i 50% przy uiszczeniu ceny sprzedaży w ratach).

Ponadto do Urzędu Miejskiego na bieżąco wpływają wnioski o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, w tym:

- 1 wniosek najemcy budynku przy ul. Konopnickiej nr 8 w Trzemesznie,
- 1 wniosek najemcy budynku nr 72 w Zieleniu.

Została opracowywana przez rzeczoznawcę majątkowego wycena wnioskowanych do sprzedaży lokali. Obecnie Gmina przystępuje do sfinalizowania transakcji zbycia w/w lokali mieszkalnych - zawarcia aktów notarialnych - luty/marzec 2021 roku.

3. Remonty lokali i budynków.

Mieszkania i budynki w mieszkaniowym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie, stąd wymagają one stałych remontów i modernizacji. W 2020 roku wykonano szereg prac remontowych i adaptacyjnych. Przedmiot wykonania prac ilustrują poniższe tabele:

Remonty lokali i budynków administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	ul. Kościuszki 6	naprawa instalacji elektrycznej w części wspólnej, zasilanie, zakup materiałów do dalszej części remontu cewacji i remontu klatki schodowej, wykonanie z kostki opaski wokół budynku
2	ul. Kościuszki 22	naprawa i regulacja kotłów gazowych w lokalach 1 i 7, naprawa dachu papowego i kominów ponad dachem, naprawa instalacji elektrycznej zasilającej, wymiana lamp na klatce schodowej,

		naprawa pieca kaflowego w lokalu nr 11, naprawa domofonu dot. lokalu nr 7,
3	ul. Kościuszki 34	remont średni pieca kaflowego w lokalu nr 2,
4	ul. Mieszka I 4b i c	naprawa i regulacja kotła gazowego w lokalu nr b/11, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 11, naprawa instalacji elektrycznej oświetleniowej klatek schodowych
5	ul. Mickiewicza 14	Naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i oświetlenia klatki schodowej, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 1, Wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 5, remont średni pieca kaflowego w lokalu nr 1, wymiana wewnętrznego przyłącza wody,
6	ul. Św. Ducha 2	wymiana 2 szt. okien w lokalu nr 1, wykonanie WC w lokalach nr 1 i 2, naprawa instalacji elektrycznej dot. lokalu nr 3
8	ul. 1 Maja 15	naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i oświetlenia korytarza oraz w lokalach mieszkalnych nr 2 i 4, remont pieca kaflowego w lokalu nr 5
9	ul. 1 Maja 19	Postawienie nowego komina, wykonanie instalacji elektrycznej w kotłowni, wykonanie instalacji C.O. dot. lokalu mieszkalnego nr 1, przestawienie pieca kaflowego pokojowego w lokalu nr 3,
11	ul. Kasztanowa 5	Wymiana opierzeń kominów, docieplenie stropu nad lokalem nr 24, naprawa kotła gazowego w lokalu nr 36, naprawa oświetlenia klatek schodowych, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 15, naprawa domofonów i anteny zbiorczej,
12	ul. Tumska 2	Przestawienie 2 szt. pieców kaflowych w lokalu nr 1
13	ul. Kościuszki 48	Remont pieca kaflowego pokojowego i wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 2,
Gmina Trzemeszno		
1	Kruchowo 68 - Pałac	naprawa instalacji elektrycznej zasilającej budynek,
2	Niewolno 26	Wymiana 2 szt. okien w lokalu nr 1,
3	Zieleń 27	naprawa dachu, kominów, naprawa instalacji elektrycznej dot. lokalu nr 1, wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 3, malowanie 1/2 części korytarza,
4	Zielcń 28	Przestawienie 2 szt. pieców kaflowych w lokalu nr 1, naprawa podłogi w lokalu nr 10 naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 5,
5	Zielcń 72/3	Usunięcie przecieków dachu, naprawa rynien i opierzeń przy kominie,

**Remonty lokali znajdujących się w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych
(dotyczy najemców Gminy)**

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto i Gmina Trzemeszno		
1	pl. Kilińskiego 1	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego i naprawa w nim instalacji elektrycznej,
2	pl. św. Wojciecha 20	naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 4
3	ul. Kościuszki 46	Remont pieca kaflowego pokojowego w lokalu nr 2
4	św. Jana 2	Naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 4, remont pieca kaflowego w lokalu nr 8, przestawienie pieca kaflowego w lokalu nr 3,
5	1 Maja 3	Przestawienie pieca kaflowego w lokalu nr 6, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 13,
6	ul. Konopnickiej 8	Naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 2,
7	ul. 22 Stycznia 6	Remont pieca kaflowego w lokalu nr 3,
8	ul. Piastowska 10	Naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 38,

Remonty pozostałych budynków i lokali administrowanych przez Urząd Miejski

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. Orchowska 2	Wymiana okna w lokalu nr 3 naprawa przyłącza energetycznego WLZ,
2	ul. Szymańskiego 2	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do lokalu nr 4, Naprawa kominów nad dachem, Zakup materiałów do wykonania pomieszczenia łazienki w lokalu nr 4, zakup materiałów do naprawy ścian w lokalu nr 8, wymiana okna w lokalu nr 7,
3	Pl. św. Wojciecha 14	Naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 6, naprawa instalacji elektrycznej oświetlenia klatki schodowej i zasilania, zakup płyt OSB do remontu podłogi w lokalu nr 5,

Oprócz prac wymienionych powyżej wykonane zostały inne prace, które wynikają z obowiązków zarządczych i obciążają wynajmującego, tj.:

- deratyzacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych,
- dezynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie przewodów kominowych - 4 okresy,
- badanie stanu technicznego przewodów kominowych,
- okresowa kontrola stanu technicznego budynków,
- okresowe pomiary rezystancji izolacji instalacji przyłączy energetycznych WLZ,
- badanie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w lokalach
- naprawy instalacji wodno - kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych,

- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach,
- okresowe przeglądy techniczne 65 sztuk kotłów gazowych w budynkach mieszkalnych, w tym: ul. Kościuszki 22 – 5 kotłów, ul. Mieszka I 4 B i C - 24 kotły oraz ul. Kasztanowa 5 - 36 kotłów,
- okresowa kontrola instalacji gazowej w 3 budynkach przy ul. Kościuszki 22, ul. Mieszka i 4B i C oraz ul. Kasztanowej 5 w Trzemesznie,
- comiesięczna konserwacja 3 platform schodowych w budynku ul. Kasztanowa 5, okresowe pomiary rezystancji izolacji i ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej platform i okresowe badanie przez Urząd Dozoru Technicznego.

Ponadto w budynkach i lokalach mieszkalnych wykonywane są na bieżąco:

- cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek,
- usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych,
- prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach,
- koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków,
- przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dębarskie) w budynkach,
- zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali,
- inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

Zgodnie z informacją inspektora ds. ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku OSP w Trzemesznie przy ul. Tumskiej 6 w ubiegłym roku nie przeprowadzono żadnych prac remontowych ze środków Urzędu Miejskiego – informacja z dnia 29 stycznia 2021 roku w załączeniu.

Na podstawie informacji uzyskanej z Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej nr 19 (na stadionie miejskim) w roku 2020 nie wykonano żadnych prac remontowych – informacja z dnia 26 stycznia 2021 roku w załączeniu.

Także w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie nie wykonano żadnych prac remontowych - informacja z dnia 27 stycznia 2021 roku w załączeniu.

4. Polityka czynszowa.

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 165.2019 z dnia 28 października 2019 roku (wcześniej zarządzeniem nr 2/2018 z dnia 28 listopada 2018 roku) w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i czynników obniżających stawkę bazową czynszu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 4,27 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Uwzględnia się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m²:

- brak CO – 3,84 zł
- brak CO i łazienki – 3,46 zł
- brak CO, łazienki i WC – 3,11 zł
- brak CO, łazienki, WC i instalacji wodno – kan. - 2,80 zł

Każdy z czynników powoduje obniżenie stawki bazowej o 10 %.

Ponadto ustala się stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu z czynszem socjalnym w wysokości 50 % najniższego czynszu, co stanowi kwotę 1,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Gmina w swoim zasobie posiada większość lokali mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania oraz łazienki itp., dlatego też stawka czynszu w tych budynkach jest stosunkowo niewielka i wynosi od 3,11 zł do 3,46 zł za 1 m².

W budynku przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 3.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku od 01 marca 2019 roku obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 5,40 zł za 1 m².

Na podstawie zarządzenie nr 5.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie ustalenia opłat za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych budynków, domofony, garaże, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, tereny i ogródki, opłaty wzrosły od 01 stycznia 2019 roku.

Ponadto zgodnie z zarządzeniem nr 4.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe, z dniem 1 stycznia 2019 roku stawki czynszu wzrosły o 5% za m² powierzchni wynajmowanych lokali użytkowych.

Pomimo niewielkich stawek czynszu najmu problemem jest nieściągalność czynszu i innych opłat dotyczących utrzymania zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zadłużenie najemców lokali mieszkalnych wynosi 884.250,44 zł (w 2020 roku wzrost o 28.762,12 zł), w tym:

- przekazane z TPK do 14.04.2014 roku - 278.999,50 zł
- Gmina Trzemeszno od 15.04.2014 roku - 605.250,94 zł

Zaległości podlegają windykacji. Gmina wysyła dłużnikom wezwania ostateczne do zapłaty. Po upływie określonego w wezwaniu terminie, sporządzone zostają pozwy do Sądu Rejonowego w Gnieźnie, a następnie po otrzymaniu z Sądu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Po otrzymaniu prawomocnych nakazów zapłaty i stwierdzeniu braku spłaty zaległości Gmina sporządza wnioski egzekucyjne do Komornika Sądowego w Gnieźnie. W 2020 roku skutecznie wyegzekwowano niewielką część należności z tytułu zadłużenia lokali.

W 2020 roku 11 dłużników zwróciło się do Burmistrza Trzemeszna z wnioskami o rozłożenie spłaty zaległości na raty. Także spłata na raty nie zawsze jest terminowa, są też osoby i rodziny które nie spłacają należności w ratach.

Ponadto Gmina Trzemeszno w porozumieniu z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Trzemesznie, podjęła czynności umożliwiające płatności należności dotyczących utrzymania zajmowanych lokali mieszkalnych ze środków Programu 500 Plus.

5. Wspólnoty mieszkaniowe.

Na terenie miasta i gminy Trzemeszno funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe, których obsługę finansową prowadzi Biuro Rachunkowe Marii Szoszorek z Witkowa. Obecnie aktywnych jest 16 wspólnot, w tym: 14 na terenie miasta i 2 na terenie wiejskim.

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej wprowadziła ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 roku (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1910). Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. W skład wspólnoty wchodzi właściciele lokali oraz dotychczasowy właściciel, czyli wszyscy właściciele mieszkań, stanowiących przed wyodrębnieniem część składową danej nieruchomości.

Wspólnota zarządza nieruchomością wspólną i może się składać z kilku lub kilkudziesięciu członków. Od 2017 roku we władzach Wspólnot Mieszkaniowych bierze udział przedstawiciel Gminy. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, może jednak nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną przed sądem.

W sprawach ściśle określonych w ustawie o własności lokali wspólnota stawiana jest na równi z osobą prawną. Majątek, jakim dysponuje wspólnota należy do właścicieli odrębnych lokali oraz do dotychczasowego właściciela. Są to należące do nich udziały w nieruchomości wspólnej oraz ewentualne dochody, jakie te udziały przynoszą. Jeżeli wspólnota uzyskuje dochody z tytułu najmu lub dzierżawy pomieszczeń wspólnych, powinny one być w całości przekazywane na potrzeby związane z utrzymaniem danej nieruchomości.

Wspólnoty mieszkaniowe podczas swojej działalności przeprowadziły szereg inwestycji w zakresie docieplenia budynków oraz wykonania elewacji, przez co poprawiły nie tylko termikę, ale również wpłynęły na poprawę wyglądu naszego miasta.

Remonty wykonane w 2020 roku w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. 1 Maja nr 3	Rozpoczęta termomodernizacja budynku, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, założenie instalacji domofonowej,
2	ul. Św. Jana nr 2/ Plac Kilińskiego nr 1	Remont kominów, montaż barierek ochronnej przy schodach.
3	ul. Św. Jana nr 17	Remont kominów.
4	Szydłowo nr 1	Rozpoczęta termomodernizacja budynku.
5	Wydartowo nr 16	Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku

*pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 26 stycznia 2021 roku.

6. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Trzemeszno.

Przydzielanie wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy odbywa się na podstawie uchwały nr XXXII/244/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 4 lipca 2012 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno, a jednym z warunków ubiegania się o lokal mieszkalny jest wpis na gminną listę mieszkaniową lub wpis na gminną listę lokali socjalnych.

Weryfikacja obecnie obowiązujących list mieszkaniowych na okres 2020/2021 została przez Komisję Mieszkaniową przeprowadzona w miesiącu październiku 2020 roku. Zatwierdzone przez Burmistrza Trzemeszna gminne listy są realizowane w okresie 1 roku, tj. do 16 listopada 2021 roku.

Gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2020/2021 rok zawiera 30 pozycje, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy 13 pozycji.

W czasie obowiązywania list mieszkaniowych 2019/2020, Gmina w 2020 roku dokonała:

- przydziału 5 lokali mieszkalnych – lokale otrzymały 2 rodziny i 3 gospodarstwa domowe 1-osobowe (w dwóch przypadkach osoba i rodzina znajdujące się na gminnych listach mieszkaniowych oraz w trzech przypadkach osoby i rodziny posiadały już lokal gminny, obecnie otrzymały: 1 osoba lokal mniejszy, 1 osoba lokal na terenie miasta, rodzina lokal większy),
- przydziału lokalu socjalnego rodzinie znajdującej się na gminnej liście mieszkaniowej - rezygnacja z uwagi na powierzchnię użytkową 4 osoby na 23,20 m² (zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego powierzchnia lokalu socjalnego nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę w gospodarstwach wieloosobowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m).
- zawarcia 3 umów najmu zgodnie z art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, w związku ze śmiercią najemcy lokalu,
- przydziału 3 lokali socjalnych w budynku nr 26a w Jastrzębowie – trudna sytuacja mieszkaniowa spowodowana: opuszczeniem zakładu karnego, brakiem jakiegokolwiek lokalu, brakiem zameldowania – ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Trzemeszno.

W pierwszej kolejności przydziały dotyczyły rodzin i osób znajdujących się na gminnych listach mieszkaniowych. W 2020 roku pozytywnie załatwiono poprawę warunków mieszkaniowych dla 8 rodzin.

7. Działania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno.

W budynku nr 26a we wsi Jastrzębowo wyodrębniono 15 lokali socjalnych, aktualnie w budynku 4 lokale są niezamieszkałe (dwa lokale zostały wskazane przez Gminę realizując dyspozycję wyroków Sądu Rejonowego w Gnieźnie w sprawie wskazania lokalu socjalnego).

Problemem jest także sprawa pogarszającego się stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, w tym 5 zamieszkałych i 3 stanowią pustostany. Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie wynika, że budynek w części strychowej nie nadaje się do użytkowania, a ponadto zły stan kominów powoduje dodatkowe zagrożenie dla osób i mienia. Budynek stanowi własność Gminy Trzemeszno.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że znacznym obciążeniem w budżecie Gminy jest fundusz remontowy, który gwarantuje spłatę kredytów zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz zapewnia płynność spłaty tego kredytu, stąd między innymi podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego.

Nadal dużym obciążeniem budżetu Gminy jest stan techniczny większości lokali i budynków, które wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji.

WNIOSKI:

Realizacja programu mieszkaniowego oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno w kontekście minionego 2020 roku pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

1. Problemem jest ściągalność należności z tytułu czynszu najmu i utrzymania lokali komunalnych, gdyż windykacja często jest nieskuteczna.
2. W minionym roku zrealizowano bardzo dużo prac remontowych w lokalach mieszkalnych i budynkach własnych Gminy Trzemeszno.
3. Listy osób oczekujących na mieszkania komunalne nie oddają w całości potrzeb mieszkaniowych gminy, gdyż ograniczeniem jest kryterium dochodowe (wysokość najniższej emerytury), a szczególnie pożądane są lokale socjalne w mieście oraz lokale o stosunkowo niewielkiej powierzchni mieszkalnej.
4. W ubiegłym roku w wyniku przydziału lokali poprawiono sytuację mieszkaniową 8 rodzin.
5. W odniesieniu do budynku nr 1 w Szydłowie w sytuacji braku zainteresowania nabyciem, należy rozważyć oddanie lokali w najem zgodnie z warunkami adaptacji niezagospodarowanych pomieszczeń i lokali stanowiących własność gminy Trzemeszno na cele mieszkalne.
6. W ramach prac remontowych lokali mieszkalnych szczególnie zwracano uwagę na sprawy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców, stąd priorytetem była wymiana instalacji elektrycznej oraz remonty pieców węglowych i kominów.
7. Należy rozważyć podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego, z uwagi na rosnące koszty utrzymania budynków i remonty, gdyż odbiegają one istotnie od stawek rynkowych czynszu.
8. Dużym problemem jest deficyt małych mieszkań oraz lokali socjalnych, gwarantujących realizację wyroków eksmisyjnych oraz umożliwiających pomoc osobom samotnym i bezdomnym.

Załączniki:

1. Informacja o lokalu mieszkalnym w obiektach OSP w Trzemesznie z dnia 29 stycznia 2021 roku.
2. Informacja OSiR w Trzemesznie z dnia 26 stycznia 2021 roku.
3. Informacja Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie z dnia 27 stycznia 2021 roku.
4. Pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 26 stycznia 2021 roku.

Trzemeszno, dnia 10 lutego 2021 roku

Sporządzili:

Alina Skrzypczak - Zastępca Kierownika RGfNK

Paweł Kwiukowski – Inspektor ds. administrowania zasobem mieszkaniowym

BURMISTRZ
Krzysztof Doreziński (2)



RSO.5540.10.2021

Trzemeszno, 29.01.2021 r.

Pan

Krzysztof Dereziński

Burmistrz Trzemeszna

Informuję, że w roku 2020 na terenie mieszkania, znajdującego się na terenie remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Trzemesznie, przy ul. Tumksiej 6, nie prowadzono prac remontowych.



Ośrodek Sportu i Rekreacji
w Trzemesznie
ul. Sportowej 19, 62-240 Trzemeszno
tel. 71 741 50 96
tel. 71 741 50 97, fax 71 741 50 98

Trzemeszno, dnia 26.01.2021r.

OSiR. 60.01/2021

RG NK PH
27.01.21

Adresat
PSO
Błoch

Pan
Krzysztof Dereziński
Burmistrz Trzemeszna

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzemesznie uprzejmie informuje, że w roku 2020 w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 19, 62-240 Trzemeszno – Stadion Miejski – nie przeprowadzono żadnych remontów.

DYREKTOR
Mariusz Czerwinski

ROK

Trzemeszno, 27.01.2021r.

28.01.21

~~Adresat
Burmistrz
FHP
Błogosławiony~~

~~ROK~~ ~~PH~~
24.01.21

~~[Signature]~~

Urząd Miejski Trzemeszno

Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie informuje, że w roku 2020 nie poniesiono żadnych kosztów remontowych mieszkania Pani Wandy Pankowskiej, mieszczącego się w budynku szkoły przy ul. Śniadeckich 18.

~~[Signature]~~

(podpis dyrektora szkoły)

Trzemeszno, 26.01.2021r.

Urząd Miejski Trzemeszna
ul. Gen. Dąbrowskiego 2
62-240 Trzemeszno

Informacja o wykonanych pracach i remontach w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Gminy i Miasta Trzemeszno w roku 2020:

1. Wspólnota Mieszkaniowa 1 Maja 3, Trzemeszno -- rozpoczęta termomodernizacja budynku, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, założenie instalacji domofonowej;
2. Wspólnota Mieszkaniowa Szydłowo 1, gm. Trzemeszno -- rozpoczęta termomodernizacja budynku
3. Wspólnota Mieszkaniowa Wydartowo 16, gm. Trzemeszno -- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku
4. Wspólnota św. Jana 17, Trzemeszno - remont kominów
5. Wspólnota św. Jana 2 / Kilińskiego 1, Trzemeszno -- remont kominów, montaż barierek ochronnej przy schodach

BIURO RACHUNKOWE
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Maria Szoszorek
ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Witkowo
Oddział w Trzemesznie
ul. Świętego Ducha 5/5, 62-240 Trzemeszno
tel. 501689089
NIP: 662-119-60-45, REGON: 634598116