

Poznań, dnia 12.12.2012 r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD-gospodarka mieszkaniowa
w Działdowie, w dniach 6.12- 7.12.2012 r.**

1. VI spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 6 i 7 grudnia 2012r. w Działdowie. Spotkanie Grupy gospodarki mieszkaniowej było również spotkaniem Grupy Wymiany Doświadczeń wodno – ściekowej. W spotkaniu wzięli udział uczestnicy GWD – gospodarka mieszkaniowa z Dąbrowy Górniczej, Olsztyna, Nowego Tomysła, Mławy, Działdowa, i Białej Podlaskiej, oraz przedstawiciele Związku Miast Polskich.
2. Uczestnicy zostali zapoznani z ustalonym porządkiem spotkania w Działdowie.
3. Spotkanie przebiegało zgodnie z ustalonym porządkiem.
4. Burmistrz Miasta Działdowa przywitał uczestników GWD gospodarki mieszkaniowej i wodno – ściekowej oraz przedstawił Miasto, jego charakterystykę i uwarunkowania środowiskowe, społeczno – gospodarcze, lokalizacyjne mające bezpośredni wpływ na rozwój Działdowa. Uczestnicy mogli obejrzeć film promujący miasto.
5. Członkowie GWD gospodarka mieszkaniowa mogli zapoznać się z doświadczeniami Działdowa w realizowaniu usług wodno – kanalizacyjnych.
6. Wojciech Fabiński, Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zapoznał członków GWD z realizacją usługi w zakresie gospodarki mieszkaniowej w Działdowie.
7. W Działdowie obowiązuje:
 - Uchwała nr XII/203/99 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo oraz udzielania bonifikat z późn. zm.
 - Uchwała nr VII/67/03 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Działdowo z późn. zm.

- Uchwała nr VII/81/07 Rady Miasta Działdowo z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007-2012” z późn. zm.
- Uchwała Nr VIII/76/03 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.
- Zarządzenie Nr 8/2012 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

8. Wymienione akty prawa miejscowego determinują politykę mieszkaniową miasta.
9. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo wchodzi 540 lokali mieszkalnych, w tym:

a) lokale mieszkalne:

- 520 szt.
- o łącznej powierzchni 22 291,10 m²

b) lokale socjalne:

- 21 szt.
- o łącznej powierzchni 601,86 m²

c) pomieszczenia tymczasowe:

- 3 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 102 m²

10. Lokale rozmieszczone są w:

- **34 budynkach stanowiących własność Gminy** o łącznej powierzchni 8.877,54 m² i budynki te stanowią w 100% własność Gminy a także są wyłączone ze sprzedaży
- **62 budynkach wspólnot mieszkaniowych** o łącznej powierzchni 14.015,42 m² i w budynkach tych Gmina posiada lokale mieszkalne, które sukcesywnie sprzedaje na rzecz dotychczasowych najemców

11. Budynki stanowiące własność Gminy Miasto Działdowo są zarządzane przez spółkę będącą w 100 % własnością Gminy tj. **Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej**

i Mieszkaniowej Sp z o.o. Innymi zarządcami komercyjnymi są: Jolanta

Gugnowska - Duda „AZN Dom - Servis” pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - 3 budynki oraz Anna Natalia Pernak Zarządzanie Nieruchomościami - 3 budynki. Zasób mieszkaniowy administrowany jest zarówno przez **Gminę-Miasto Działdowo** jak i **Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o.** na mocy zawartego w dniu 28.05.2012 r. aktu notarialnego **Ustanowienia odpłatnego użytkowania**

Od 01 czerwca 2012 r. stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi **3,60 zł/m²** natomiast za lokal socjalny stawka za m² wynosi **0,90 zł**. Od czerwca 2009 r. stawka wynosiła 3,50 zł dla lokali komunalnych i 0,80 zł dla lokali socjalnych. Wcześniejsze stawki wynosiły odpowiednio 2,60 zł i 0,50 zł. W stosunku do Gminy Miasto Działdowo zadłużenie czynszowe wynosi: **370.638,56 zł** w tym 308.076,27 zł dotyczy lat: 2003-2005 a 53.550,50 zł 6 budynków będących w administrowaniu PGKiM Sp z o.o. do dnia 01 czerwca 2012 r. Zaległości te ulegają stopniowemu zmniejszeniu spowodowane jest to rozkładaniem zaległości na raty, spłatą w całości zadłużenia przez osoby które chcą się zamienić na inny lokal lub wykupić mieszkanie od Gminy, a także możliwością odpracowania zaległości w Miejskiej Służbie Drogowej. W stosunku do Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp z o.o. zadłużenie wynosi **1.204.437,63 zł** w tym:

787.837,48 zł należności za czynsz 416.600,00 zł należności za media. Przedsiębiorstwo wychodząc naprzeciw dłużnikom również podpisuje ugody spłaty zaległości w dogodnych ratach.

Na listach Urzędu Miasta na dzień 30 listopada 2012 r. wpisanych jest 86 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego. (spełniających kryteria) W ciągu roku przybywa średnio 7-10 rodzin z uprawnieniami do ubiegania się o lokal mieszkalny. Gmina nie posiada wyroków dotyczących obowiązku dostarczenia lokali socjalnych. Wszystkie wyroki (eksmisje oraz uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego) zostały przez Gminę zrealizowane. Lokale są pozyskiwane w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności:

- ✓ zgony osób samotnych
- ✓ opuszczenie lokalu przez najemcę

- ✓ pozyskanie lokalu w wyniku eksmisji osób, które nie nabyły prawa najmu („dziki lokator” lub osoba pozostająca w lokalu z głównym najemcą, której nie przysługuje lokal)

a także w wyniku adaptacji budynków lub innych obiektów na lokale mieszkalne,

i w ten sposób pozyskano:

- 6 lokali na ul. Północnej 20
- 2 lokale na ul. Grunwaldzkiej 3 adaptacja strychów
- 2 lokale na ul. Wł. Jagiełły 36A
- 4 lokale na ul. Bielnikowej 18
- 5 lokali na ul. Grunwaldzkiej 7
- 1 lokal na ul. Bielnikowej 16
- 3 lokale na ul. 11-go Listopada 2

Łącznie 23 lokale pozyskane w latach 2007-2012. W latach 2000-2012 gmina sprzedała ok. 579 lokali mieszkalnych. Największa liczba sprzedawanych mieszkań była w latach 2000, 2004, 2007, 2008, 2009, tj. w latach, w których została wprowadzona nowa bonifikata 85%. Zgodnie z aktem ustanawiającym odpłatne użytkowanie PGKiM Sp z o.o. wykonuje remonty zasobu komunalnego tzw. remonty bieżące.

Remonty generalne tj. remonty dachów, elewacji, klatek schodowych oraz adaptacje wykonuje Gmina Miasto Działdowo. Na ten cel Gmina przeznaczona w budżecie na dany rok kwotę 200-300 tys. złotych.

W latach 2010-2012 Gmina wykonała generalne remonty budynków, w których są zlokalizowane lokale socjalne (Mławska 3, Pl. 1-go Maja 12, Leśna 28). Remonty te wynikały z nakazu Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Remonty wykonywane są zgodnie z potrzebami oraz zaleceniami wynikającymi z przeglądów budowlanych.

Budynki wielorodzinne w których są zlokalizowane lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Działdowo i zlokalizowane we wspólnotach mieszkaniowych w 95% są po termomodernizacji. Pozostałe 5% są w trakcie realizacji lub zostały częściowo wykonane (np. stropodachy i ściany boczne).

Gmina posiada jeden nakaz dotyczący konieczności wykonania remonty generalnego budynku położonego przy ul. Zamkowej 6 do końca 2014 roku. 6 rodzin zostało przesiedlonych natomiast 1 jest w trakcie. Gmina planuje do tego czasu dokonać sprzedaży przedmiotowego budynku.

12. W trakcie dyskusji członkowie GWD z Olsztyna zastanawiali się nad zasadnością utrzymywania zasobu mieszkaniowego podzielonego na budynek w 100% własność gminy i budynki wspólnotowe, w których prowadzi się sprzedaż. Ewa Bartosik podkreśliła iż takie zachowanie miast lub odmienne jest wyrazem realizowanej przez poszczególne gminy polityki mieszkaniowej i poprzedzone z reguły oceną racjonalności takiego postępowania, stąd nie należy dokonywać jednoznacznych ocen, że takie, a nie inne postępowanie w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem miasta jest dobre lub złe. Każde miasto funkcjonuje w odmiennej rzeczywistości i właśnie ta rzeczywistość może wpłynąć również na modyfikację metod i sposobów postępowania w celu podniesienia jakości świadczonej usługi jaką jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
13. Niezrealizowany pkt. Programu dotyczący wymiany doświadczeń w zakresie sposobu rozliczania mediów zostanie omówiony przez GWD gospodarka mieszkaniowa na kolejnym spotkaniu w Ełku.
14. Tomasz Potkański zapoznał członków Grup z przeglądem rodzajów kart usług związanych z komunalną gospodarką mieszkaniową i omówił procedury ich aktualizacji. Przedstawił również szczegółową informację na temat przygotowania opisu doskonalenia własnej dobrej praktyki w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej i innych zadań związanych z rozliczeniem projektu.
15. W dniu 7.12.2012 r. członkowie GWD gospodarka mieszkaniowa oglądali budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych w Działdowie. Krzysztof Szeklicki, Kierownik Zakładu Gospodarki Nieruchomościami zapoznał uczestników wizyty z zagadnieniami dotyczącymi zarządzania zasobem. ZGN administruje:
 - 70 wspólnotami
 - 31 budynkami gminnymi
 - 3 budynkami własność inna
 - od 2011r. Cmentarzem Komunalnym w Działdowie.

PGKiM Sp. z o.o. zarządza na podstawie umów o zarządzanie 70 wspólnotami, gdzie znajduje się 1384 lokali mieszkalnych. W skład zasobu wchodzi kamienice z różnego okresu i w różnym stanie technicznym. W zarządza nich wspólnotach wysokość zaliczek przedstawia się następująco:

- zaliczki na fundusz eksploatacji – 0,90 – 1,20 zł
- zaliczki na fundusz remontowy - 0,60 – 2,30 zł
- wynagrodzenie zarządcy - 0,40 - 0,57 zł

16. Znaczna część wspólnot ma grunt wykupiony/w użytkowaniu wieczystym po tzw. obrysie budynku. Tereny przyległe stanowią własnością Gminy Miasto Działdowo. UCHWAŁA NR VII/72/11 RADY MIASTA DZIAŁDOWO z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie przenoszenia własności przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty stanowi, że „Od ceny sprzedaży przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w wysokości 95 %.”
17. Członkowie GWD podkreśli wysoki poziom zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, racjonalność polityki mieszkaniowej. Można śmiało stwierdzić, że Działdowo wzorem innych miast prowadzi aktywną gospodarkę gminnym zasobem mieszkaniowym.
18. W Działdowie ustalono kolejne spotkanie GWD w Ełku w dniach 11 i 12 kwietnia 2013 r.