

WYDZIAŁ SPRAW OBYWATELSKICH I SPOŁECZNYCH

GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA W 2018 ROKU

ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 8 MARCA 1990 R. O SAMORZĄDZIE GMINNYM (TEKST JEDNOLITY Dz. U. 2019.516) ORAZ USTAWĄ Z DNIA 21 CZERWCA 2001 R. O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO (TEKST JEDNOLITY Dz. U. 2018.1234 ZE ZMIANAMI) DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA NALEŻY TWORZENIE WARUNKÓW DO ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ. DO ZADAŃ GMINY NALEŻY RÓWNIEŻ ZAPEWNIENIE LOKALI SOCJALNYCH I LOKALI ZAMIENNYCH ORAZ ZASPAKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH O NISKICH DOCHODACH WYKORZYSTUJĄC DO TEGO CELU MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. na zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kościerzyna składają się 522 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 21.473 m², w tym:

- 1) 89 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.732 m²
 - 69 w budynkach komunalnych
 - 20 w budynkach wspólnotowych
- 2) 433 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 18.741 m²
 - 248 w budynkach komunalnych
 - 185 w budynkach wspólnotowych

W skład mieszkaniowego zasobu miasta wchodzi również 2 pomieszczenie tymczasowe o łącznej powierzchni 26,80 m². Do pomieszczeń tych eksmitowane są osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego

*

Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna jest organem doradczym i opiniodawczym w sprawach lokalowych. W skład przedmiotowej komisji wchodzi 6 osób wybranych z przedstawicieli: Rady Miasta (1 osoba), Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (1 osoba), pracowników Urzędu Miasta (3 osoby) i Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. będącego zarządcą lokali komunalnych (1 osoba).

Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna przyznawane są mieszkańcom naszego miasta przez Burmistrza Miasta na wniosek Komisji Mieszkaniowej. W każdy pierwszy wtorek miesiąca w godzinach od 9⁰⁰-11⁰⁰ Komisja Mieszkaniowa przyjmuje interesantów w sprawach i problemach mieszkaniowych.

Zgodnie z zarządzeniem nr 0050.178.2014 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 12 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Komisji Mieszkaniowej, do zadań Komisji należą m. in.:

- weryfikowanie wniosków i kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczania na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,
- coroczna weryfikacja wniosków osób ujętych na liście oczekujących,
- przeprowadzanie wizji lokalnych.

Wizje lokalne przeprowadzane są:

- u osób i rodzin spełniających kryteria dochodowe i powierzchniowe, ubiegających się o przydział lokalu komunalnego,
- u osób i rodzin ujętych na liście oczekujących, w przypadku każdorazowej zmiany miejsca zamieszkania,
- indywidualnie na wniosek Burmistrza Miasta,
- w szczególnych przypadkach uzasadniających przeprowadzenie takiej wizji.

*

Gospodarując powyższym zasobem mieszkaniowym w 2018 r. oraz w okresie do 30 kwietnia 2019 r. Burmistrz Miasta Kościerzyna wyraził zgodę na następujące przydziały:

Lp.	Przydziały	Rok 2018	Do 30.04.2019 r.
1	przydział lokalu (zamiana na inny)	15	3
2	przydział lokalu komunalnego	16	9
3	przydział lokalu socjalnego	24	5
4	przydział lokalu socjalnego lub zastępczego – eksmisje	17	0
5	wskazanie noclegowni	1	4
6	wskazanie pom. tymczasowego	3	0
razem		76	21

*

Aktualnie na liście ubiegających się o wstąpienie w najem lokalu mieszkalnego znajduje się 109 osób lub rodzin, które po weryfikacji wniosków w 2018 r. spełniły kryteria zawarte w Uchwale Nr LXXIV/555/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 października 2014 r w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna. Wśród tych wniosków są:

- 32 wnioski o otrzymanie lokalu socjalnego,
- 77 wniosków o otrzymanie lokalu komunalnego.

W 2019 r. do dnia 30 kwietnia w tutejszym Urzędzie złożonych zostało łącznie 39 nowych wniosków o wstąpienie w najem lokalu socjalnego oraz komunalnego spełniających kryteria ww. Uchwały, które po przeprowadzeniu wizji lokalnych i weryfikacji zostaną ujęte na liście oczekujących na 2020 r.

Ponadto na przydział lokalu mieszkalnego socjalnego należącego do mieszkaniowego zasobu miasta oczekuje 12 osób lub rodzin, którym zgodnie z obowiązującymi przepisami przysługuje taki lokal na mocy wyroku sądowego.

W przypadku wyroków eksmisyjnych w których sąd odstąpił od orzekania o przyznaniu lokalu socjalnego Gmina winna wskazać pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe. Wg stanu na dzień 30 kwietnia br. do realizacji pozostaje 10 wyroków bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

*

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o najniższych dochodach w 2015 r. opracowana została dokumentacja projektowa i uzyskano pozwolenie na budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego socjalnego. Zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych Gmina Miejska Kościerzyna uzyskała wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat na pokrycie 30% kosztów przedsięwzięcia wypłacone w dwóch transzach w łącznej kwocie 622.821,57 zł. W grudniu 2017 r. przedmiotowa inwestycja została zakończona. W 2018 r. zasiedlono 4 mieszkania 2-pokojowe i 20 mieszkań 1-pokojowych. Wg danych na dzień 30 kwietnia 2019 r. wszystkie lokale socjalne w tym budynku mają swoich najemców.

*

Kolejnym krokiem mającym na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego będzie budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. dr. Leona Heykego w Kościerzynie. Przedsięwzięcie realizowane będzie przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z finansowym udziałem Gminy Miejskiej Kościerzyna. W wyniku tej inwestycji powstaną 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.583,24m² - 24 lokale 2-pokojowe i 8 lokali 3-pokojowych.

Przewidywane koszty przedsięwzięcia wyniosą 6.755.350,81 zł. Partycypacja w kosztach inwestycji przedstawia się następująco:

- Gmina Miejska Kościerzyna do kwoty 6.079.815,73 zł,
- KTBS Sp. z o.o. do kwoty 675.535,08 zł.

Zgodnie z umową zawartą pomiędzy BGK a Gminą Miejską Kościerzyna budynek ten po zakończeniu przedsięwzięcia zostanie dofinansowany w ramach finansowego wsparcia z funduszu dopłat. Wsparcie finansowe BGK w ramach Funduszu Dopłat wyniesie:

- nie więcej niż 45% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia,
- nie więcej niż 50% udziału gminy w kosztach kwalifikowanych.

Przewiduje się, że finansowe wsparcie nie przekroczy kwoty 3.039.907,86 zł. Zgodnie z umową kwota ta zostanie przelana na konto Gminy Miejskiej Kościerzyna po zakończeniu realizacji ww. przedsięwzięcia.

*

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z uwagi na czynnik ludzki wiąże się z wieloma trudnościami. Szczególnie problematyczną kwestią są zaległości czynszowe.

Według stanu na dzień 31 marca 2019 r. dane te przedstawiają się następująco:

L.P	Ilość osób	Okres czasu	Kwota zadłużenia
1.	144	Do 3 miesięcy	41.578,11 zł
2.	20	Od 3 do 6 miesięcy	25.997,89 zł
3.	19	Od 6 do 12 miesięcy	60.142,74 zł
4.	63	Powyżej 12 miesięcy	701.464,23 zł
Razem:			829.182,97 zł

*

Zarządcą gminnego zasobu mieszkaniowego jest Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., które w 2018 r. wykonało następujące remonty na zasobie gminy:

Lp.	Zakres wykonanych robót	Adres	Koszty gminne
1.	Przestawienie pieców – 16 szt.	Budynki administrowane	40.641,63 zł
2.	Remont pustostanów - 17 lokali	Budynki administrowane	215.734,88 zł
3.	Wymiana stolarki okiennej (21 szt.) i drzwiowej (5 szt.)	Budynki administrowane	42.211,49 zł
4.	Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach, w tym pomiary - 13 lokali	Budynki administrowane	98.626,63 zł
5.	Roboty ogólnobudowlane wg podań do 14 000 euro (m. in. remonty balkonów, wymiana wodomierzy, zadaszenie nad wejściem)	Budynki administrowane	51.730,74 zł
6	Remont dachów wraz z wykonaniem docieplenia	ul. Przemysłowa 5 ul. 8 Marca 30	115.232,43 zł
Razem:			564.177,80 zł

*

W 2018 roku uzyskano i zrealizowano pozwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego zlokalizowanych na działce 472/2 (obręb 05) przy ul. Strzeleckiej 4. Był to wiekowy (rok budowy: 1943), drewniany budynek czterorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, którego dalsza eksploatacja wymagała poniesienia kosztów niewspółmiernych do wartości budynku. Wszystkie rodziny tam zamieszkujące zostały przekwaterowane do lokali komunalnych o wyższym standardzie na terenie miasta Kościerzyna.

Kościerzyna przystąpiła do projektu, który współfinansowany jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego RPO WP 2014-2020. Projekt ten obejmuje pięć zadań na osiedlu 1000-lecia – Kartuska zamieszkiwanego przez 2084 mieszkańców. Jednym z tych pięciu zadań jest wykonanie remontu części wspólnych 26 wielorodzinnych budynków: 17 wspólnotowych, 6 spółdzielczych oraz 3 budynków gminnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Zindywidualizowany zakres obejmuje prace: czyszczenie i malowanie elewacji, remont balkonów, ocieplenie elewacji i kondygnacji podziemnej, izolację przeciwwilgociową, odprowadzenie wód opadowych, remonty dachów i kominów, rynien, schodów, drzwi wejściowych, klatek schodowych, zagospodarowanie otoczenia budynków. Środki z tego funduszu przeznaczone są na współfinansowanie ww. zadań.

W 2018 r. w ramach rewitalizacji został przeprowadzony remont budynku przy ul. Jeziornej 9: docieplono dach i wyremontowano kominy, wymieniono obróbki blacharskie i rynny oraz wymieniono starą stolarkę okienną i drzwiową. Faktyczny koszt robót budowlanych wyniósł 97.322,64 zł. Remont kolejnych dwóch budynków komunalnych przy ul. Wybickiego 8 i Wybickiego 12 planowany jest na rok 2019.

Projekt rewitalizacji jest współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach RPO WP 2014-2020 w wysokości 65% kosztów kwalifikowanych.