

# GMINA STEGNA

82-103 STEGNA, ul. Gdańska 34  
☎ 552478171 ☎ 552478395  
REGON 170747939 NIP 5792069687

Stegna, dnia 16.03.2020 r.

ORG-RG...0003...2:2020

**Maciej Makowski**

## Dotyczy: zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna.

W odpowiedzi na Pańską Interpelację z dnia 05 marca 2020 roku w sprawie zasobów mieszkaniowych Gminy Stegna informuję, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwała rada gminy na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 poz. 1182 ze zm.) zgodnie z cytowanym przepisem:

„2. *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:*

- 1) *prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;*
- 2) *analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;*
- 3) *planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;*
- 4) *zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;*
- 5) *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;*
- 6) *źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;*
- 7) *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;*
- 8) *opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:*
  - a) *niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,*
  - b) *planowaną sprzedaż lokali.*”

Biorąc pod uwagę powyższe w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie powinno ujmować się kwestii takich jak lokatorzy uchylający się od opłat lub niedbających o powierzone im mienie.

W ww. ustawie o ochronie praw lokatorów ustawodawca dopuszcza możliwość wypowiedzenia stosunku najmu lokalu w między innymi następujących przypadkach:

„,pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców

*albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub”*

*- „jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,”*

Samo wypowiedzenie stosunku najmu bez skutecznie przeprowadzonej eksmisji nie prowadzi do żadnych zmian. Natomiast aby eksmitować najemców z lokali komunalnych gmina musi posiadać lokale socjalne, do których mogą być eksmitowani ww. najemcy. Gmina Stegna obecnie posiada cztery lokale przeznaczone pod najem socjalny z tego wszystkie zajęte. W związku z powyższym Gmina Stegna obecnie nie kieruje pozwów do sądu o eksmisję nie generując kolejnych kosztów.

Udzielając odpowiedzi na Pana interpelację przekazuję następujące informacje:

- obecnie na liście osób oczekujących na przydział lokalu wpisane są 93 nazwiska;
- nie można jednoznacznie wskazać czasu oczekiwania na przydział lokalu, ponieważ każdorazowo przy przydziale lokalu brana jest pod uwagę obecna sytuacja wnioskodawców ustalana na podstawie opinii Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stegnie i brana jest również opinia komisji ds. społecznych Rady Gminy Stegna;
- należności wymagalne na dzień 31.12.2019 z tytułu najmu lokali mieszkalnych wynoszą: 444 864,55 zł – należność główna, 171 036,20 zł – odsetki od zaległości;
- najwyższa łączna suma zaległości u najemcy opieka na kwotę 150 265,13 zł;
- Wójt Gminy Stegna w latach 2015 – 2019 umorzył zaległości z tytułu czynszu mieszkaniowego na łączną kwotę 16 956,40 zł;
- koszty związane z bieżącą eksploatacją lokali w latach 2017 – 2019 to głównie koszty związane z poborem mediów oraz kosztami związanymi z zarządem wspólnotami mieszkaniowymi, po za tymi opłatami są to usługi kominiarskie, które w latach 2017-2019 wyniosły: 2017 – 7.041,60 zł, 2018 – 5.647,50 zł, 2019 – 5.140,80 zł oraz koszty centralnego ogrzewania w jednym z budynków (wyliczone dla powierzchni przeznaczonej pod mieszkanie), które w latach 2017-2019 wyniosły: 2017 – 5.639,16 zł, 2018 – 6.648,63 zł, 2019 – 5.256,25 zł;
- koszty poniesione na remonty i modernizację budynków i lokali łącznie z kosztami przygotowania dokumentacji technicznej ekspertyz oraz przeglądów technicznych budynków (wszystkich budynków nie tylko mieszkalnych) w latach 2017-2019 wyniosły: 2017 – 178.148,68 zł, 2018 – 122.105,13 zł, 2019 – 94.310,07 zł (w tym okresie przeprowadzone prace remontowe pozwoli oddać do najmu cztery lokale mieszkalne);
- koszty poniesione na budynki zarządzane przez zarządców i wspólnoty mieszkaniowe w tym opłaty na fundusz remontowy i eksploatacyjny, media i wynagrodzenie zarządcy w latach 2017-2019 wyniosły: 2017 – 23.556,81 zł, 2018 – 27.260,57 zł, 2019 – 27.837,01 zł;
- koszty poniesione przez gminę za media, które zobowiązani są ponosić najemcy w latach 2017-2019 wyniosły: 2017 – 44.653,70 zł, 2018 – 40.003,84 zł, 2019 – 39.920,04 zł;

Natomiast jeśli chodzi o zakup kontenerów socjalnych bądź budowę tak zwanych budynków modułowych w celu przeznaczenia ich na najem socjalny informuję, że Gmina Stegna w 2018 roku zakupiła lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie w celu objęcia w wyłączne posiadanie budynku mieszkalnego oraz gruntu o powierzchni ponad 0,50 ha w celu przeznaczenia tej nieruchomości na lokalizację budynków/pawilonów z przeznaczeniem na najem socjalny. W wyniku przeprowadzonych prac remontowych w ww. lokalu powstały dwa niezależne mieszkania. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na uboczu, w jej najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się inne zabudowania mieszkalne w związku z czym

doskonale nadaje się na przedmiotowe przeznaczenie. Jednak biorąc pod uwagę liczne inwestycje prowadzone przez Gminę Stegna do dnia dzisiejszego nie zabezpieczono środków finansowych na powyższy cel, aczkolwiek Gmina Stegna analizuje i rozważa wszelkie opcje i możliwości przystąpienia w najbliższej przyszłości do budowy/zakupu budynków modułowych lub kontenerów socjalnych z przeznaczeniem na najem socjalny co w naszej ocenie może odnieść pozytywny skutek w efektywności dochodzenia należności finansowych od najemców lokali komunalnych, a także ułatwić eksmisje najemców nieprzestrzegających porządku domowego.

Ufam, iż powyższe wyjaśnienia zaspokajają Pańskie oczekiwania.

Z poważaniem



mgr Ewa Dąbska

**Otrzymują**

- adresat
- a/a 2 egz.