

Informacja Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

1. Potrzeby lokalowe w zakresie mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Świdwin

Zgodnie z zapisami ustawy, gmina prowadzi politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierając rozwój budownictwa socjalnego oraz popierając działania mieszkańców zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Pomoc rodzinom, które samodzielnie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, stanowi główny cel społecznej polityki mieszkaniowej. Podstawą do realizacji tego zadania jest tworzenie i posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z art. 20 wskazanej Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina może również wynajmować lokale od innych właścicieli i następnie podnajmować je gospodarstwom domowym, które posiadają niskie dochody.

System wsparcia w ramach mieszkalnictwa społecznego obejmuje dwa segmenty:

1. najem socjalny – prowadzony przez gminy i skierowany do osób o najniższych dochodach, w których czynsz może stanowić nie więcej niż 50% stawki ustalonej dla mieszkań przeznaczonych na najem komunalny;
2. najem komunalny – prowadzony przez gminy i skierowany do osób o niskich dochodach, które spełniają kryteria ustalone przez lokalne władze, w których czynsz stanowi najczęściej od 1 do 2% wartości stawki odtworzeniowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, rzadko osiągając poziom 3%

Wnioskodawcy kwalifikują się do poprawy warunków mieszkaniowych w naszym Mieście jeśli spełniają **łącznie** trzy kryteria:

1. Są mieszkańcami Miasta Świdwin
2. Są osobami bezdomnymi albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę **przypada nie więcej niż 15m² w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 7 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw wieloosobowych**, a także zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w przypadku osób niepełnosprawnych gdy położenie lokalu powoduje znaczne utrudnienia dla zamieszkującej go osoby niepełnosprawnej.
3. Spełniają kryteria dochodowe:
 - w przypadku najmu na czas nieoznaczony
 - 1) powyżej 32% do 48% przeciętnego wynagrodzenia dla gospodarstw jednoosobowych(w 2023 jest to kwota >2289,75zł <3434,63zł)
 - 2) powyżej 30% do 42% przeciętnego wynagrodzenia dla gospodarstw wieloosobowych (>2146,64zł < 3005,30zł)
 - w przypadku najmu socjalnego:
 - 1) do 32% przeciętnego wynagrodzenia dla gospodarstw jednoosobowych (<2289,75zł)
 - 2) do 30% przeciętnego wynagrodzenia dla gospodarstw wieloosobowych (<2146,64zł)

Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2023r. wynosiło 7155,48zł.

Miasto Świdwin dysponuje zasobem komunalnym składającym się z 614 lokali o łącznej powierzchni 25 744,32m², z czego w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się 372 lokale, a w budynkach komunalnych stanowiących 100% własności Miasta 242 lokale. Miasto jest właścicielem 21 budynków mieszkalnych, z czego:

- 1 budynek został wybudowany jako budynek socjalny w 2016r. (ul.Dobra1)
- 5 budynków zostało poddanych generalnym remontom lub zostały przebudowane (ul. Kościuszki 18, 18A, Drawska 10, Gagarina 3, Poznańska 4E)
- 1 budynek został wysiedlony i pozostaje do zagospodarowanie zgodnego z MPZP (ul. Drawska 49)
- pozostałe budynki to budownictwo przedwojenne i powojenne

Obecnie w zasobie mieszkaniowym miasta znajduje się 22 wolnych lokali mieszkalnych, z których:

- 12 przygotowywanych jest do zasiedlenia:
- 2 lokale zabezpieczone na eksmisję (jako pomieszczenia tymczasowe)
- 8 lokali do zbycia ze względu na mały metraż i wysokie koszty ich remontu

Wykaz lokali do zasiedlenia stanowi załącznik do informacji.

Miasto pozyskuje rocznie ok. 5 lokali mieszkalnych głównie z tzw. „ruchu ludności” tj. zgon lub wyprowadzka najemcy, eksmisja. W dużej mierze są to lokale w złym lub bardzo złym stanie technicznym o niewielkim metrażu. W związku z tym, że lokale te wymagają dużych nakładów finansowych proponowane są osobom oczekującym na przydział gotowym ponieść koszty ich remontów. Wówczas miasto przekazuje materiały budowlane natomiast najemcy ponoszą koszty robocizny.

Jednym z podstawowych sposobów pozwalającym na oszacowanie zapotrzebowania na lokale mieszkalne wśród mieszkańców Miasta o niskich dochodach jest prowadzenie naboru i tworzenie listy osób uprawnionych do przydziału lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych. Po zakończeniu prac społecznej komisji mieszkaniowej w 2023r. potrzeby mieszkaniowe wynikające z konieczności realizacji obowiązkowych zadań Miasta kształtowały się następująco:

1. 43 rodziny oczekiwały na lokal na podstawie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów miasta Świdwin (Podczas pracy Komisji mieszkaniowej w roku 2023 rozpatrzono 39 wniosków wskutek czego 12 rodzin zostało zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego.) W 2024r. przydzielono 7 lokali mieszkalnych (5 rodzin odmówiło przyjęcia lokalu). Obecnie lista osób oczekujących wynosi 31 rodzin. Jedna rodzina z listy posiada orzeczenie o niepełnosprawności wymagające oddzielnego pokoju dla członka rodziny.
2. 1 rodzina oczekuje na realizację wyroku eksmisyjnego z zasobu miejskiego do noclegowni
3. 11 osób przebywa w pomieszczeniach dla bezdomnych w budynku przy ul. Szczecińskiej 129
4. 71 rodzin oczekuje na zamianę obecnie zajmowanego lokalu (zamiany dotyczą przeważnie zamiany na większy lokal lub lokal o wyższym standardzie).

W celu racjonalnego i efektywnego wykorzystania komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz zwiększania wpływu należności z tytułu czynszów, realizowana jest zamiana mieszkań, która ma na celu dostosowanie lokali do potrzeb i możliwości płatniczych najemców.

W bieżącym roku przeprowadziliśmy 2 tzw. „zamian z Urzędu” w wyniku, których jednej rodzinie zapewniono warunki umożliwiające lepsze funkcjonowanie osobie z niepełnosprawnością oraz poprawiono warunki mieszkaniowe najemcom.

2. Remonty i inwestycje w zasobie mieszkaniowym w mieście Świdwin.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikające m.in. z przeglądów technicznych, ekspertyz, opinii, wizji lokalnych. Plan remontów na 2024r. oraz inwestycji zakłada poprawę stanu technicznego budynków i podniesienie standardu wynajmowanych lokali mieszkalnych.

W ramach inwestycji w 2024r. zaplanowane są do wykonania na kwotę 520 000,00zł następujące prace:

- dwie łazienki w lokalach komunalnych- podpisane są umowy z wykonawcą z terminem wykonania do 30.08.2024r.
- 1 łazienka w trakcie uzgodnień ze wspólnotą mieszkaniową
- 9 zmian systemów grzewczych -
- budowa trzech instalacji gazowych zasilających kuchenki -dla instalacji gazowych opracowana jest dokumentacja projektowa i złożone są zgłoszenia robót budowlanych do Starostwa Powiatowego
- wykonanie szamba dla budynku przy ul. Szczecińskiej129- obecnie ogłoszone jest zapytanie ofertowe w formule zaprojektuj i wybuduj

Prace remontowe w lokalach i budynkach komunalnych wykonywane są na podstawie zaleceń z protokołów pokontrolnych lub na wniosek najemców lokali po weryfikacji ich zasadności przez pracowników wydziału gospodarki mieszkaniowej. Główne prace wykonywane w ramach planów remontów to: wymiana podłóg, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana lub budowa zewnętrznych przewodów wentylacyjnych.

W ramach planu remontów na 2024r. zabezpieczone są środki w wysokości 210 000,00zł i wykonano następujące prace:

- wymieniono instalacje elektryczne w trzech lokalach mieszkalnych
- wyremontowano jeden lokal pod zasiedlenie
- zamontowano wyłączniki p.poż. w bloku przy ul. Gagarina3- 3 szt.
- wyremontowano dachy na trzech komórkach
- wyłoniono wykonawcę na remont komórki -termin wykonania do 30.07.2024r.
- wyłoniono wykonawcę wymiany okien w 4 lokalach -termin wykonania do 30.06.2024r.
- wymieniono drzwi wejściowe do budynku przy ul. Spółdzielczej 3a

W drugiej połowie 2024roku skupimy się na realizacji prac pozostałych do wykonania w ramach planu remontów tj.:

- budowa instalacji c.o. w dwóch lokalach
- wymiana instalacji elektrycznych w trzech lokalach mieszkalnych
- remonty podłóg w trzech lokalach
- remont dachu komórki
- wykonanie zewnętrznych kominów wentylacyjnych dla dwóch lokali.

Na realizację prac w ramach funduszu romskiego przeznaczone jest 32 000,00zł w ramach których zaplanowane są do wykonania remonty w dwóch lokalach mieszkalnych:

- remont łazienki -umowa z wykonawca prac do 31.07.2024r.
- remont podłogi wraz z osuszeniem fundamentów- ogłoszono zapytanie ofertowe.

Coraz częściej pojawiającym się problem są również pomieszczenia gospodarcze, które są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają dużych nakładów finansowych, co budzi dylemat zasadności ich remontowania biorąc pod uwagę konieczność remontowania w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych.

Wielką niewiadomą pozostaje dla nas temat sposobu zapewnienia źródła ogrzewania lokali komunalnych. Sukcesywnie wymieniamy nie ekologiczne źródła ciepła na instalacje zasilane gazem sieciowym ale pozostaje pytanie czy taki sposób ogrzewania będzie w przyszłości dopuszczalny? Obecnie w zasobie mieszkaniowym funkcjonuje jeszcze 144 piece kaflowe i nie wszyscy najemcy chcą zmiany sposobu ogrzewania lokalu.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w naszym mieście ma charakter socjalny. Skupia się na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców. Należy zwrócić uwagę, że brakuje w mieście opracowanej polityki mieszkaniowej, która zdefiniowałaby rynek mieszkaniowy naszego miasta oraz określiła kierunki rozwoju mieszkalnictwa biorąc pod uwagę zarówno uwarunkowania przestrzenne jak też grupy docelowe, na których zależy Miastu, a które są jego przyszłością.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej
Hamulak
mgr inż. Edyta Hamulak

Załącznik do informacji:

Wykaz lokali mieszkalnych remontowanych do zasiedlenia:

1. ul. Armii Krajowej 15/6-32,55m²-
2. ul. 3 Marca 8/2- 37,58m²- propozycja zasiedlenia
3. ul. Armii Krajowej 13/6- 32,76m²
4. ul. Poznańska 4e/1-34,17m²- lokal gotowy do zasiedlenia
5. ul. Poznańska 4e/3-34,17m²- lokal gotowy do zasiedlenia
6. ul. Drawska 35/4-56,00m²-propozycja zasiedlenia
7. ul. Reymonta 9/7-28,62m²
8. ul. Podgórna 10/2-30,96m²
9. ul. Podgórna 10/3-30,54m²
10. B. Chrobrego 1/5a-42,27m²
11. Cmentarna 17/6a-32,96m²
12. Podgórna 25/4-15,25m²

Pustostany w których zakres prac znacznie przewyższa wartość lokalu:

13. ul. 3 Marca 7 lokale nr 6 i 7-do rozbiórki
14. ul. Nowomiejska 36/3-17,14m²-łazienka w oddzielnym pomieszczeniu
15. ul. Reymonta 28/6-18,00m²-łazienka w oddzielnym pomieszczeniu
16. ul. Cmentarna 16/2-29,56m²
17. ul. A. Krajowej 8/3-19,34m²
18. ul. Niedziałkowskiego 16A/1-21,29m²-lokal bez łazienki
19. ul. 1 Maja 23/5- 14,70m²-lokal bez łazienki
20. ul. Kołobrzeska 5/5- 16,00m² -lokal bez łazienki

Pomieszczenia tymczasowe zabezpieczone na eksmisję:

21. ul. Poznańska 4a/9-23,29m²
22. ul. Spółdzielcza 3a/2 -33,33m²

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

mgr inż. Edyta Hamulak