

**Informacja dla Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów
Rady Miasta Sucha Beskidzka**

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz lokalami użytkowymi

I. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Sucha Beskidzka.

1. Gmina posiada w 13 budynkach wielorodzinnych 45 mieszkań. Własność lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych kształtuje się następująco:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Liczba lokali Gminy	Liczba mieszkań prywatnych	% powierzchni lokali będących własnością Gminy	% powierzchni lokali będących własnością prywatną
1.	os. Beskidzkie 2	18	3	15	18	82
2.	os. Beskidzkie 3	18	4	14	23	77
3.	os. Beskidzkie 4	17	3	14	16	84
4.	os. Beskidzkie 6	36	1	35	24	76
5.	os. Beskidzkie 7	45	1	44	2	98
6.	os. Beskidzkie 10	45	6	39	13	87
7.	os. Beskidzkie 12	36	3	33	8	92
8.	os. Beskidzkie 13	45	5	40	11	89
9.	os. Beskidzkie 14	26	4	22	34	66
10.	os. Na Stawach 3	44	6	38	13	87
11.	os. Na Stawach 4	45	3	42	8	92
12.	os. Na Stawach 9	30	1	29	3	97
13.	ul. Mickiewicza 17	18	5	13	26	74
	Razem:	423	45	378		

W przypadku dwóch lokali w budynkach wielorodzinnych (blokach) zmieniony został status mieszkania na lokale socjalne.

Od 01 października 2001 roku Gmina nie zarządza żadnym blokiem, w którym posiada swoje udziały, a jedynie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych interesy Gminy reprezentuje Burmistrz Miasta lub jego pełnomocnik.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas nieokreślony. W razie śmierci głównego najemcy w stosunek najmu wchodzi wstępni lub zstępni najemcy, którzy stale pozostawali w faktycznym pożyciu z najemcą i zamieszkiwali z nim w chwili jego śmierci. W przypadku braku ww. sytuacji – stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa, a Gmina odzyskuje lokal – na podstawie art. 691 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami).

2. Gmina posiada w swoich zasobach komunalnych budynki wielorodzinne wolnostojące oraz budynki mieszkalno – użytkowe, w których liczba mieszkań i ich wyposażenie zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Woda bieżąca	Kanalizacja	CO
1.	ul. Makowska 24	5 w tym jeden lokal socjalny	250,63	X	X	-
2.	ul. Makowska 42	9 w tym osiem lokali socjalnych	287,27	X	X	-
3.	ul. J. Piłsudskiego 11	3	189,90	X	X	X
4.	ul. Piłsudskiego 23	1	57,00	X	X	X
5.	ul. Piłsudskiego 26	1	36,33	X	X	-
6.	ul. Kościelna 6	2	92,94	X	X	-
7.	ul. Kościelna 26	4 w tym dwa lokale socjalne	97,40	w łazience w korytarzu	X	-
8.	ul. Przemysłowa 6	4 w tym dwa lokale socjalne	101,20	X	X	X
9.	ul. Mickiewicza 20	3 w tym jeden lokal socjalny	132,90	X	X	-
	Razem	32	1.245,57			

W celu podniesienia standardów technicznych, a także mając na uwadze względy ekologiczne w 2018 r. w budynku położonym przy ul. J. Piłsudskiego 11 wykonana została wewnętrzna instalacja gazowa dla trzech lokali mieszkalnych, co umożliwiło ogrzewanie mieszkań, podgrzewanie wody i doprowadzenie gazu do kuchenek. Łączny koszt robót wyniósł 41.885,51 zł. Natomiast na przełomie 2018 r. i 2019 r. w nieruchomości znajdującej się przy ul. Przemysłowej 6 dokonano zmiany źródła ciepła tj. tradycyjną kotłownię węglową zastąpiono kotłownią gazową, co umożliwi ogrzewanie czterech mieszkań oraz podgrzewanie wody. Roboty zostały zrealizowane za kwotę 40.107,54 zł.

W 2018 r. ze względu na stan techniczny dokonano rozbiórki budynku mieszkalnego, położonego przy ul. T. Nieszczyńskiej 6, w którym znajdowały się cztery lokale. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina miała obowiązek zapewnienia mieszkań zamiennych, wyposażonych w urządzenia techniczne, jakie były w lokalu komunalnym oraz o powierzchni pokoi nie mniejszej od dotychczas wynajmowanej. W przypadku dwóch rodzin zostały wskazane mieszkania zamienne należące do zasobu gminy. Natomiast jednej osobie wskazano mieszkanie, które Gmina wynajęła od osoby prywatnej. Mieszkanie znajduje się na os. Beskidzkim w Suchej Beskidzkiej. Koszty wynajmu pokrywane są z budżetu gminnego i stanowią rocznie ponad 10.500,00 zł.

Jak wynika z powyższego zestawienia, w blokach jak i ww. budynkach tych posiadamy lokale socjalne, na których najem zawarto umowy na czas określony. Umowy powyższe są sukcesywnie przedłużane ze względu na brak poprawy sytuacji materialnej i mieszkaniowej najemców.

3. Struktura zasobu Gminy Sucha Beskidzka według wieku budynków, powierzchni lokali oraz stawki czynszu najmu kształtuje się następująco:

Budynki wybudowane do 1918 r.

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni powyżej 60 m²
ul. J. Piłsudskiego 11		4,11	4,11
ul. J. Piłsudskiego 23		4,15	
ul. J. Piłsudskiego 26	3,59		
ul. Makowska 24	3,72	3,72	3,72
ul. Role 79		3,94	

Budynki wybudowane w latach 1919 – 1945

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
ul. Kościelna 6	2,97	2,97
ul. Kościelna 26	2,65	

Budynki wybudowane w latach 1946-1970

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
os. Beskidzkie 2		4,64
os. Beskidzkie 3		4,64
os. Beskidzkie 4	4,40	4,40
os. Beskidzkie 6		4,88
os. Beskidzkie 7	4,91	
os. Beskidzkie 10	4,78	4,42
os. Beskidzkie 12	3,97	3,97
os. Beskidzkie 13	4,43	4,66
os. Beskidzkie 14	4,77	4,53
ul. Mickiewicza 17	4,38	4,38
ul. Przemysłowa 6		4,42

Budynki wybudowane w latach 1971 – 2002

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
os. Na Stawach 3	4,46	4,70
os. Na Stawach 4		4,70
os. Na Stawach 9		4,99

4. Lokale mieszkalne w szkołach.

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie			
				Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda użytkowa
1.	Szkoła Podstawowa Nr 1	1	33,00	X	X	X	X
2.	Filia Szkoły Podstawowej Nr 2	2	72,65	X	X	X	X
	Razem	3	105,65				

W szkołach podstawowych na terenie miasta zostały wydzielone trzy lokale mieszkalne, które zostały wynajęte jako lokale zakładowe dla nauczycieli przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami).

II. Dochody z najmu lokali mieszkalnych.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje najemcę do zapłaty czynszu oraz mediów dostarczonych do lokalu mieszkalnego, na rzecz wynajmującego, w tym wypadku Gminy.

Na media składają się następujące opłaty: woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda oraz wywóz nieczystości.

Od dnia 01 marca 2017 r. miesięczna stawka bazowa czynszu w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka wynosi 4,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W oparciu o ww. stawkę bazową, dla każdego lokalu gminnego ustalany jest indywidualny czynsz uwzględniający czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową tj. położenie budynku, położenie lokalu w nieruchomości, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólny stan budynku.

Racjonalna gospodarka lokalami mieszkalnymi pozwala uzyskać dochody z tytułu czynszu najmu oraz mediów w rocznej wysokości około 250.000,00 zł. Dochody w ostatnich latach wynosiły:

1/ 2015 r. – 223.705,01 zł,

2/ 2016 r. – 240.554,64 zł,

3/ 2017 r. – 285.717,45 zł,

4/ 2018 r. – 263.959,41 zł.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) Gmina może pobierać czynsz do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, co obecnie wynosi 9,90 zł/m². Zastosowanie choćby zbliżonej stawki czynszu może spowodować wzrost dochodu, ale także powiększyć zadłużenie.

III. Zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Zadłużenie z tytułu zobowiązań czynszowych kształtowało się w następujący sposób:

1) 2016 r. - 37.897,45 zł,

2) 2017 r. - 20.987,19 zł,

3) 2018 r. - 23.266,57 zł.

Poniższe zestawienie obrazuje zaległości na koniec 2018 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

lokalizacja	Zaległości (zł)
os. Beskidzkie 2	2.397,88
os. Beskidzkie 3	0
os. Beskidzkie 4	3.721,88
os. Beskidzkie 6	1.872,77
os. Beskidzkie 7	0
os. Beskidzkie 10	391,84
os. Beskidzkie 12	0
os. Beskidzkie 13	198,08
os. Beskidzkie 14	991,08
os. Na Stawach 3	1.212,57
os. Na Stawach 4	7,80
os. Na Stawach 9	0
ul. Mickiewicza 17	0
Budynki wolnostojące	12.472,67
Razem	23.266,57

Do dłużników zalegających z opłatami wysłane są upomnienia i wezwania do zapłaty, a także informacje o zadłużeniach oraz wysokości zobowiązań wobec Gminy Sucha Beskidzka.

Na prośbę najemców, którzy zalegają w opłatach czynszowych Burmistrz Miasta stosuje różne formy pomocy, takich jak rozratowanie zobowiązania, przesunięcie terminu zapłaty czy zawieszenie naliczania ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat.

W celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania istnieje możliwość jego zamiany na lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni, o ile gmina dysponuje takimi lokalami. Z takiej formy oszczędności w 2017 r. skorzystał jeden najemca.

Ponadto na prośbę najemców posiadających niskie dochody, Burmistrz Miasta może stosować obniżki czynszu na okres 12 miesięcy. W przypadku posiadania zaległości wobec Gminy obniżka może być udzielona po zawarciu ugody o spłatę tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Z takiej formy pomocy nie skorzystał żaden najemca.

Nieregulowanie zobowiązań czynszowych może być powodem skierowania sprawy do Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej o wydanie nakazu zapłaty należności. Z takiej formy egzekucji gmina niejednokrotnie zmuszona była już skorzystać i dotyczyło to w dużej mierze osób długotrwale zalegających w opłatach i nierealizujących zawartych porozumień w zakresie spłaty zaległości. Obecnie przed sądem nie toczą się żadne postępowania w tym zakresie.

IV. Zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne.

Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb lokalowych mieszkańców miasta o niskich dochodach. Podstawą prawną tego obowiązku jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy,
- 2) gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ww. ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina Sucha Beskidzka gospodarując swoim zasobem wynajmuje lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne osobom zamieszkującym na terenie Gminy, a nieposiadającym zaspokojonych potrzeb lokalowych oraz spełniającym kryteria określone w uchwale Nr XXXIV/282/2017 Rady Miejskiej w Suchoj Beskidzkiej z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie: *uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sucha Beskidzka oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka.*

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków o przydział lokalu,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamianę lokali.

W poniższej tabeli wskazano potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, dla rodzin pozostających w niedostatku – osób starających się o przydział lokalu, zgodnie z obowiązującą procedurą w latach 2015 - 2018.

Nazwa	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba wniosków złożonych na wynajem mieszkania komunalnego z zasobów gminy	8	12	5	5
Liczba wniosków złożonych na wynajem lokalu socjalnego z zasobów gminy	4	2	2	2
Liczba nazwisk umieszczonych na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego	8	6	10	11
Liczba nazwisk umieszczonych na liście na przydział lokalu socjalnego	6	6	9	7

Z analizy ostatnich czterech lat wynika, że potrzeby w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych sukcesywnie wzrastają.

Przydział lokalu socjalnego jest obowiązkiem Gminy i nie dotyczy on tylko rodzin, które zwracają się bezpośrednio do Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka o wynajęcie tego rodzaju mieszkania.

W przypadku toczących się przed sądem spraw o eksmisję z lokalu mieszkalnego, w każdej takiej sprawie Gmina jest powoływana jako strona zwana interwenientem ubocznym. W razie przyznania takiego uprawnienia obowiązek dostarczenia lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia, który w drodze eksmisji zostanie opróżniony.

V. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje po złożeniu wniosku przez najemców lokalu. Na szerszą skalę sprzedaż mieszkań odbywała się w latach 1995-2000, gdzie przy udzieleniu bonifikat do 80%, a także rozłożeniu na raty należności, roczna sprzedaż kształtowała się następująco:

- w 1995 r. – 67 lokali,
- w 1996 r. – 37 lokali,
- w 1997 r. – 30 lokali,
- w 1998 r. – 27 lokali,
- w 1999 r. – 25 lokali,
- w 2000 r. – 12 lokali.

W związku z dokonaną w 2008 r. zmianą przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Miasta nie może ustalać ogólnie obowiązujących bonifikat od ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego. Na wniosek najemcy Burmistrz Miasta, za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty od ceny zbywanego mieszkania. Bonifikata taka ustalana jest indywidualnie dla każdego najemcy, co określone zostało uchwałą Nr XX/131/08 Rady Miejskiej w Suchej Beskidzkiej z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie: zmiany uchwały dotyczącej kryteriów i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Wobec zmiany przepisów dotyczących udzielania bonifikat, które przez ostatnie kilka lat wynosiły maksymalnie do 50%, Gmina zbywa co rok jeden lokal.

Sprzedaż mieszkań w latach 2015-2018:

Nazwa	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba sprzedanych lokali	1	1	0	1
Dochód uzyskany ze sprzedaży (zł)	51.150,00	156.550,00 (przetarg)	0	63.271,50

VI. Lokale użytkowe.

1. Najem lokali użytkowych.

Gmina Sucha Beskidzka posiada lokale użytkowe, które oddaje w najem, dzierżawę lub użyczenie. Zasób lokali użytkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Rodzaj prowadzonej działalności	Powierzchnia lokalu
1.	os. Beskidzkie	działalność handlowa	54,02
2.	os. Beskidzkie	działalność usługowa (pomieszczenie biurowe)	13,98
3.	os. Beskidzkie	działalność usługowa	19,21
4.	os. Beskidzkie	działalność handlowa	70,83
5.	os. Beskidzkie	działalność handlowo -usługowa	130,81
6.	os. Beskidzkie	działalność handlowo -usługowa	19,23
7.	os. Beskidzkie	działalność usługowa	21,10
8.	os. Beskidzkie	działalność handlowa	76,50
9.	Rynek	działalność oświatowa	433,65
10.	Rynek	społeczna jednostka ratownictwa	208,90
11.	ul. Mickiewicza	działalność usługowa	38,50
12.	ul. Mickiewicza	działalność oświatowa	76,31
13.	ul. J. Piłsudskiego	działalność administracyjna	298,09
14.	ul. J. Piłsudskiego	biblioteka	366,89
15.	ul. J. Piłsudskiego	działalność statutowa stowarzyszenia	7,02
16.	ul. Mickiewicza	działalność usługowa	14,90
17.	ul. Mickiewicza	działalność usługowa	28,32
18.	ul. Mickiewicza	działalność statutowa stowarzyszenia	92,70
19.	ul. Mickiewicza	działalność statutowa stowarzyszenia	12,30
20.	ul. Zamkowa	działalność oświatowa	735,00
21.	ul. Zamkowa	działalność usługowa	356,90
22.	ul. Zamkowa	działalność gastronomiczna	405,61
23.	ul. Zamkowa	działalność kulturalna	188,00
24.	ul. Zamkowa	muzeum	588,13
25.	ul. Zamkowa	muzeum (Dom Ogrodnika)	276,90
26.	ul. Zamkowa	ośrodek kultury	684,64
27.	os. Beskidzkie	działalność statutowa	40,95
28.	os. Beskidzkie	działalność statutowa	21,20
29.	os. Beskidzkie	działalność statutowa	13,60
30.	os. Beskidzkie	działalność statutowa	7,85
Razem			5.302,04

Prawie wszystkie lokale użytkowe pozostające w zasobach Gminy są obecnie wynajęte. Do wynajęcia pozostaje jedynie część parterowa nieruchomości przy ul. Mickiewicza 20 (stare przedszkole) oraz część budynku położonego przy ul. J. Piłsudskiego 23. W marcu 2019 r. najemca lokalu użytkowego znajdującego się w bloku nr 14, os. Beskidzkie zrezygnował z dalszego najmu lokalu. Obecnie został ogłoszony przetarg na jego dzierżawę.

Gmina wynajmuje także:

- gabinety, wolne pomieszczenia w części przyziemia oraz pomieszczenia piwniczne w Miejskiej Przychodni Zdrowia,
- lokal użytkowy w przedszkolu,
- halę sportową, sale gimnastyczne oraz sale lekcyjne i komputerowe znajdujące się w szkołach podstawowych.

2. Dochody z najmu i dzierżawy lokali użytkowych.

Jednym z dochodów z użytkowania mienia Gminy są przychody z najmu lokali użytkowych. Racjonalna gospodarka lokalami użytkowymi pozwala na uzyskanie dochodów rocznych w wysokości przekraczającej kwotę 300.000,00 zł netto.

Dochód z tytułu najmu lokali użytkowych w latach 2015 – 2018 przedstawiał się w następujący sposób:

Źródło dochodu	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Najem lokali użytkowych	320.882,13	348.211,17	374.043,00	384.017,97
Najem lokali użytkowych w zamku suskim	63.361,32	75.219,91	131.221,90	39.815,25
Najem lokalu w przedszkolu	9.117,80	8.744,50	9.684,20	7.405,98
Najem pomieszczeń w szkołach	45.813,76	51.596,09	89.827,06	97.391,82
Razem	439.175,01	483.771,67	604.776,16	528.631,02