

Sz. P.

Karol Lipowczan

Przewodniczący Komisji Budżetu

i Rozwoju Gminy

Rada Gminy Goleszów

w miejscu

Niniejszym przedstawiam informację dotyczącą stanu zasobu gospodarki mieszkaniowej w Gminie Goleszów.

W roku 2017 stan zasobów gospodarki mieszkaniowej przedstawia się następująco:

ilość budynków mieszkalnych:	20
ilość lokali:	157
w tym lokali komunalnych:	149
w tym lokali socjalnych:	8

Strategia zarządzania zasobem.

Na chwilę obecną brak jest dokumentu – wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, plan taki zostanie stworzony w IV kwartale 2017 r. Poprzedni dokument obowiązywał do roku 2016.

Wytyczne dla zasobu mieszkaniowego zostały także zawarte w Strategii dla Gminy na najbliższe lata, gdzie określono zadanie polegające na rewitalizacji osiedla bloków w Cisownicy i które jest już realizowane. Brak jednak konkretów – harmonogramu prac.

Strategia jednak jest realizowana od 2016 r. a jej celami jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali, poprawa realizacji zobowiązań ze strony lokatorów, podniesienie statusu niektórych obiektów, komfortu zamieszkiwania.

Poprawa stanu technicznego budynków i lokali 2016-2017:

- wykonanie rewitalizacji budynku przy ul. Widokowej 24 w Puńcowie wraz z zagospodarowaniem terenu,
- wykonanie nawiewników w budynku przy ul. Grabowej 11, w niektórych lokalach w innych budynkach,
- budowa nowej instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Cisowej 54 (w trakcie),
- przemurowanie kominów ponad dachem, izolacja fundamentów, wykonanie nowego szamba ul. Szkolna 5,

- rozbiórka budynku przy ul. Ustrońskiej 1,
- malowanie dachu ul. Różana 21.
- rewitalizacja bloków w Cisownicy – etap I przemurowanie kominów wraz z wymianą pokryć dachowych,
- remonty lokali komunalnych są realizowane przez lokatorów przy wsparciu finansowym Gminy – w 2016 r. 8 lokali, w pierwszym półroczu 2017 - 6 lokali (2 kolejne się zwalniają); remonty te polegają na oddaniu przyszłemu lokatorowi lokalu na bezpłatne używanie celem wykonania adaptacji, po 1-4 miesiącach podpisywana jest umowa najmu i lokatorzy się wprowadzają; wsparcie finansowe polega na zakupie części materiałów, robocizna i wykończenia a także niektóre materiały są po stronie lokatora (czasami także projekty i przyłącza gazu);

Poprawa realizacji zobowiązań ze strony lokatorów

Stan zaległości z tytułu najmu lokali wynosi na dzień 31 maja 2017 r. - 455.086,73 zł.- kwota ta stanowi: bieżącą zaległość, odsetki od zaległości, sądowe nakazy zapłaty, odsetki od nakazów i wyroków. Na podstawie sądowych nakazów zapłaty komornik wyegzekwował kwotę 35.493,68 zł.

Część wykazanej kwoty w wysokości około 127,624,32 zł to zasądzone zaległości osób nie będących już najemcami lokali mieszkalnych.

W 2016 roku wdrożono program spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. W ramach tego programu lokatorzy wspólnie z pracownikami fizycznymi Referatu KM odpracowali zaległości czynszowe na kwotę 13.371,98 zł. W związku z zadłużeniem czynszowym wzywa się również najemców do zgłoszenia się w Referacie KM celem wyjaśnienia spraw związanych z zadłużeniem co znacząco wpłynęło na poprawę płatności-wpłaty w wysokości ok. 5-3 tys.

W stosunku do lokatorów mniej zasobnych prowadzone jest wsparcie w postaci przyznawania dodatków mieszkaniowych. W pierwszym półroczu 2017 r. 20 lokatorom przyznano dofinansowanie do opłat za mieszkanie w wysokości 24 966,58 zł.

Podniesienie statusu niektórych obiektów

Rewitalizacja bloków w Cisownicy musi iść w parze ze zmianą statusu tego miejsca. Trzeba przywrócić czasy „światłości” tych budynków, które przypadają na lata prosperowania Cementowni. Wtedy to mieszkańcy sami dbali o wszystko, obecnie dominuje postawa roszczeniowa. Ponadto wizualnie budynki pozostawiają dużo do życzenia, co czasami odstrasza osoby które otrzymują przydziały właśnie tam i rezygnują z nich. Rewitalizacja bloków w całości wraz z zagospodarowaniem terenu będzie miała zatem nie tylko wizualny ale również społeczny wymiar, który zmieni status tego miejsca.

Kolejnym aspektem jest wspieranie indywidualnych remontów mieszkań właśnie przede wszystkim na tych obiektach. Lokatorzy którzy robią generalny remont lokali zamieniają gminne lokale na mieszkania naprawdę wartościowe i komfortowe, które przecież nadal są

majątkiem gminnym. Dzięki takim działaniom wspiera się inicjatywę samego lokatora, który chciałby mieć jak najlepiej wykończone mieszkanie. Takie myślenie przenosi się również na obszar poza lokalem. Od 2016 r. można powiedzieć, że odremontowanych zostało około 15% lokali – a więc rewitalizacja przebiega także wewnątrz budynków (około 10% bloki w Cisownicy).

W parze z tymi działaniami podejmowana jest systematyczna windykacja zaległości czynszowych – nie ma zgody na to aby lokale te zajmowały osoby, które mając zaległości i nie podejmowały próby ich spłaty poprzez comiesięczne nadpłaty czynszu, poprzez zawieranie ugód na spłatę lub poprzez odrabianie zaległości czynszowych pracą w referacie komunalnym.

Kierunki działania

- zmniejszenie zadłużenia- systematyczna windykacja,
- kontynuacja dotychczasowej polityki przekazywania lokali do adaptacji,
- przygotowanie II etapu rewitalizacji bloków w Cisownicy,
- remont budynku przy ul. Grabowej 11 wraz z zagospodarowaniem terenu,
- remont elewacji budynku przy ul. Szkolnej 5

Sporządził:

Kierownik Referatu Komunalnego Michał Kozłowski