

PREZYDENT  
MIASTA WŁOCŁAWEK  
Zielony Rynek 11/13  
87-800 WŁOCŁAWEK

Włocławek, 22 maja 2018 r.

GMK.L.0003.12.2018

SEKRETARIAI  
Przewodniczącego Rady Miasta  
Włocławek

30.05.2018

Nr 14689/01/ddP  
410-342893

Pan  
Józef Mazierski  
Radny Miasta Włocławek

Odpowiadając na interpelację wniesioną podczas XLIII sesji Rady Miasta Włocławek, przekazuję informację z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017-2021.

PREZYDENT MIASTA  
*M. Wojtkowski*  
dr Marek Wojtkowski

Otrzymuje :

1. Wydział Organizacyjno Prawny i Kadr wm.
2. Biuro Rady Miasta wm.
3. a/a

EK

Informacja z realizacji zadań i przedsięwzięć zapisanych do realizacji w 2017 r. przez miasto Włocławek w uchwale nr XXVII/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021, zmienioną uchwałą nr XXXIII/99/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek (GMW) na lata 2017 – 2021, zwany dalej WPG, zrealizowany został w 2017 r. zgodnie z poniższym zestawieniem:

**Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**  
Realizacja w 2017 r. kształtowała się następująco:

- sprzedano na rzecz najemców 19 lokali mieszkalnych
- zwrot właścicielowi 15 lokali mieszkalnych (ul. Cyganka 18)
- wyłączono z użytkowania 6 lokali mieszkalnych (ul. Brzeska 1/3, ul. Kościuszki 14, ul. Nowomiejska 44, ul. Wiejska 41)

W drodze spadkobrania GMW, przejęto do zasobu 2 lokale mieszkalne (ul. Fredry 14 m. 52, ul. Parkowa 15)

W wyniku prowadzonej działalności zarządczej Administracji Zasobów Komunalnych we Włocławku (AZK), udało się zatrzymać postępującą od kilku lat degradację stanu technicznego budynków należących do mieszkaniowego zasobu GMW i dzięki prowadzonym remontom w oparciu, o przyznany budżet GMW, podnieść standard budynków o złym stanie technicznym. Procentowe wartości tego trendu zobrazowano w Tabeli nr 1.

**Tabela nr 1 Stan techniczny budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek w 2017 r.**

Lp.	Stan techniczny budynków	Stan w 2016 r.	Prognoza na 2017 r. wg WPG	Realizacja w 2017 r.
1.	Dobry	14 %	14 %	14 %
2.	Zadawalający	32 %	34 %	34 %
3.	Dostateczny	41 %	41 %	41 %
4.	Zły	13 %	11 %	11 %

Wbrew zapisowi § 5 uchwały, nie zakupiono lokali na rynku pierwotnym, nie wynajęto lokali na rynku pierwotnym i nie rozpoczęto zaplanowanej budowy nowych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób GMW.

Przekształcono 1 lokal socjalny na lokal komunalny, z uwagi na wysokość dochodów osiąganych przez dotychczasowych najemców.

Przekształcono 19 lokali komunalnych na lokale socjalne, z uwagi na standard techniczny lokali oraz najpilniejsze potrzeby zaspokojenia potrzeb na lokale socjalne z wyroków orzekających eksmisję, generujące środki finansowe GMW na odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dłużnikom.

Po przeanalizowaniu powyższego, należy stwierdzić, że nie udało się zatrzymać tendencji zmniejszania liczby lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie, natomiast stan techniczny istniejących lokali z fazy dewastacji zmienia się w stabilizację i nieznaczną poprawę dla lokali o zadawalającym i złym stanie technicznym.

### **Rozdział III Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Realizacja w 2017 r., wykazuje tendencje stabilizacji.

AZK, w ramach swojej statutowej działalności, przystąpiła do inwentaryzacji i tworzenia zintegrowanej bazy danych o stanie technicznym budynków, która jest kontynuowana w kolejnych latach.

Na rok 2017, został opracowany Plan remontów i inwestycji mieszkaniowego zasobu GMW, dla którego w § 4270 przewidziano wartości, podane w Tabeli nr 2.

**Tabela nr 2** Realizacja potrzeb remontowych budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Miasto Włocławek w 2017 r.

Lp.	Wydatki - § 4270	2016 r	Plan 2017 r.	Realizacja 2017 r.
1.	Remonty i usługi remontowe	3 100 000	3 255 000	3 519 951,46
2.	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych lokali użytkowych i lokali Gminy z prawem własności do lokalu mieszkalnego	2 350 000	2 467 000	2 350 493,00
3.	Ogółem	5 450 000	5 722 000	5 870 444,46

Zapisy § 17 zostały w ogólnym zakresie wykonane zgodnie z WPG, za wyjątkiem nakładów inwestycyjnych, gdyż AZK nie otrzymała środków inwestycyjnych w planowanej wysokości. Do realizacji na rok 2017 r. przyznano ok. 50% mniej środków niż zakładał WPG. Wysokości środków finansowych przeznaczonych na inwestycje przedstawia Tabela nr 3.

**Tabela nr 3** Środki inwestycyjne w mieszkaniowym zasobie GMW, przeznaczone w 2017 r.

Tytuł	2016 r.	Plan na 2017 r. wg WPG	Realizacja w 2017 r.
Inwestycje w istniejącym Zasobie	3 000 000	3 150 000	1 200 000

### **Rozdział IV Analiza potrzeb oraz plan inwestycji w budownictwo komunalne, z podziałem na kolejne lata**

Inwestycje w nowe budownictwo komunalne nie zostały zrealizowane wg zapisów obowiązujących w uchwale.

W roku 2017, trwały działania przygotowawcze, zmierzające do przekazania kompetencji w tym zakresie, nowo powołanej spółce komunalnej ze 100 % udziałem GMW. Nakłady finansowe GMW na inwestycje w nowe budynki komunalne, zostały wyłączone z zakresu realizacji przez Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym.

## Rozdział V Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zakres realizacji postanowień dotyczących sprzedaży lokali został zrealizowany wg zestawień zawartych w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4 Realizacja WPG wg prognozy sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w 2017 r.

Lp.	Rodzaje sprzedaży	2016 r.	Plan na 2017 r. wg WPG	Realizacja sprzedaży w 2017 r.
1.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	33	20	19
2.	Sprzedaż lokali użytkowych	2	2	-
3.	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	790 000	440 000	458 719
4.	Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych	54 000	54 000	-
5.	Ogółem wpływy ze sprzedaży	844 000	494 000	458 719

Ze względu na zły stan techniczny lokali użytkowych, lokalizację oraz małe zainteresowanie ich nabyciem przez potencjalnych kontrahentów, nie wykonano planu sprzedaży lokali użytkowych, a jedynie przeprowadzono przetargi na ich wydzierżawienie.

## Rozdział VI Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W roku 2017 zostały wdrożone i zrealizowane zasady polityki czynszowej, poprzez ich zastosowanie do statutowej działalności AZK, zarządzającej w imieniu GMW, jej mieszkaniowym zasobem. Nowo zawierane umowy najmu na lokale komunalne realizowane były już zgodnie z postanowieniami § 26-34.

Z uwagi na spadek, o 0,6 %, średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2017 r., wysokości stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie GMW, nie była aktualizowana.

## Rozdział VII 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

W ramach struktury wewnętrznej AZK, wprowadzono usprawnienia oraz zwiększono skład personalny Działu Windykacji, co w rezultacie pozwoliło na zwiększenie efektywności działań związanych z bieżącą windykacją nowych zaległości oraz na powstrzymanie tendencji do zadłużania się lokatorów mieszkaniowego zasobu GMW.

W roku 2017 działania windykacyjne objęły swoim zakresem, kwoty 24 221 289,54 zł, zadłużeń z tytułu zaległości czynszowych i opłat z czynszem związanych w formie wezwań do zapłaty (813), upomnień (1292), propozycji ugód (253), rozłożenia spłat na raty (402), eksmisje (51), postępowania komornicze (80), szczególne umorzenia (241), zastosowanie ulg w spłatach na kwotę 18 663 950 zł.

**Rozdział IX Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasoby GMW obrazuje Tabela nr 5.

**Tabela nr 5** Wydatki na utrzymanie Zasobu w 2017 r. w rozbiciu na rodzaje kosztów

Lp.	Rodzaj wydatków	2016 r.	Plan na 2017 r. wg WPG	Plan AZK 2017 r.	Realizacja AZK w 2017 r.
1.	Koszty zarządzania Zasobem	21 781 347	23 070 000	22 095 549	20 640 281
2.	Wydatki inwestycyjne w Zasobie	3 000 000	3 150 000	1 200 000	1 199 982
3.	Inwestycja w budownictwo mieszkaniowe	800 000	7 000 000	-	-
4.	Ogółem wydatki	25 581 347	33 220 000	23 295 549	21 840 263

**Rozdział X Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem GMW zgodnie z zapisem § 40, powołano w strukturach AZK, Biuro Zamiany Mieszkań na podstawie nowych zarządzeń i regulaminów. Funkcjonowanie Biura Zamiany oparte zostało na dotychczasowych pracownikach AZK, co nie spowodowało drastycznego wzrostu zatrudnienia w tej jednostce, a jednocześnie zapewniło skuteczną realizację dodatkowych zadań wynikających z działalności Biura.

  
**PREZYDENT MIASTA**  
*dr Marek Wojtkowski*