

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

GMK.L.0003.1.2020

Włocławek, 14 lutego 2020 r.

SEKRETARZ  
Przewodniczącego Rady Miasta  
Włocławek

25. 02. 2020  
ds. wpl.

Nr 4647/02/2020  
14.0 - 604304

Pan  
Józef Mazierski  
Radny Miasta Włocławek

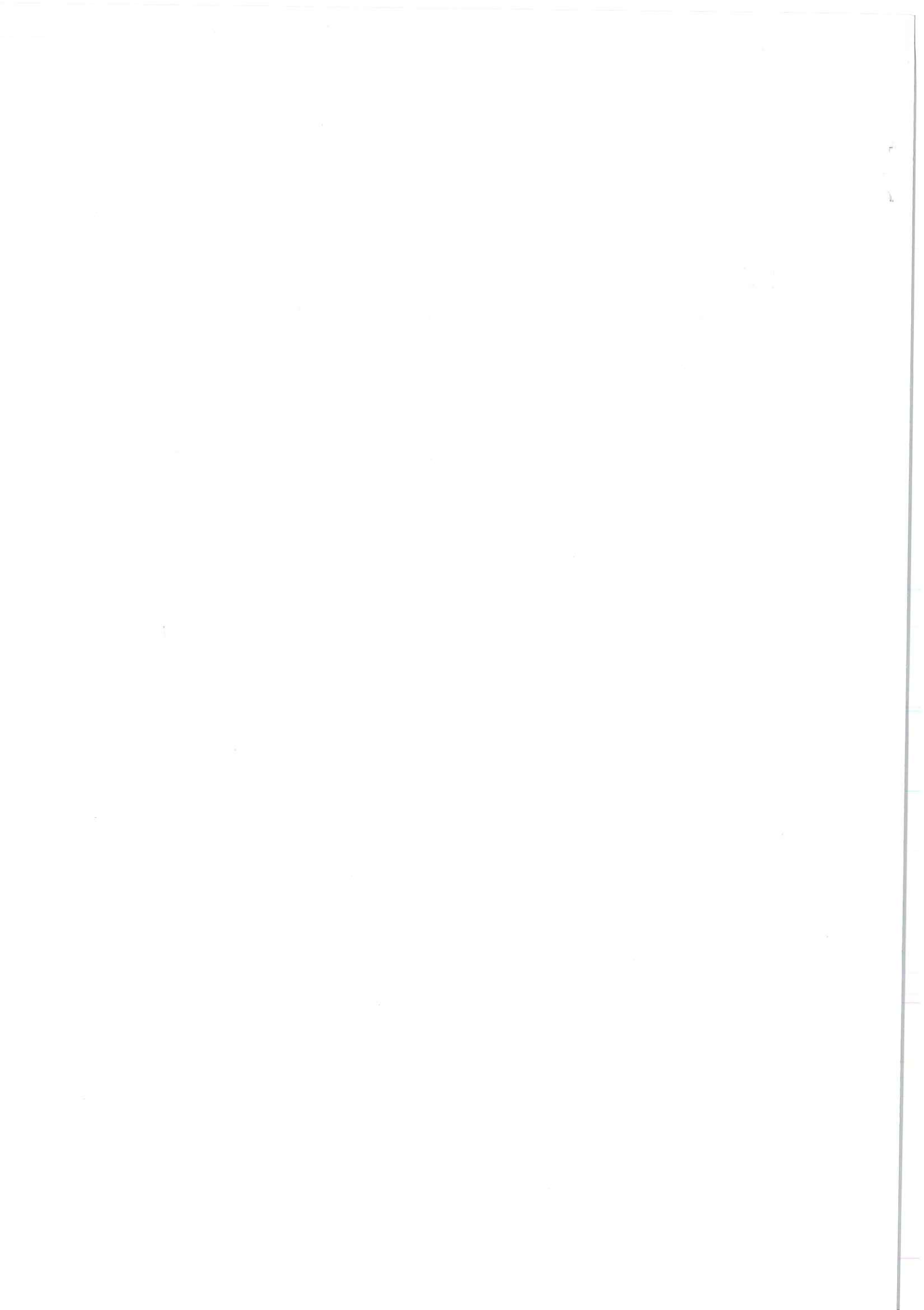
Odpowiadając na interpelację międzysesyjną, przekazuję informację z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017-2021, przyjętego uchwałą nr XXVI/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r.

PREZYDENT MIASTA  
  
dr Marek Wojtkowski

Otrzymuje :

1. Wydział Organizacyjno Prawny i Kadr wm.  
ds. nr OPIK.0003.5.2020
- ② Biuro Rady Miasta wm.
3. a/a

EK



Informacja z realizacji, za okres od podjęcia do dnia 31 grudnia 2019 r., uchwały 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, zmienionej 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 okresie 2017 - 2019, 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 okresie 2017 – 2019, kształtowała się następująco:

Lp.		2017	2018	2019
1	Lokale mieszkalne sprzedane na rzecz najemców	19	63	21
2	Zwrot nieruchomości właścicielom	15 lokali mieszkalnych (ul. Cyganka 18)	4 lokale mieszkalne (Stary Rynek 6)	11 lokali mieszkalnych (Bojańczyka 15, Chopina 38)
3	Wyłączono z użytkowania	6 lokali mieszkalnych (ul. Brzeska 1/3, ul. Kościuszki 14, ul. Nowomiejska 44, ul. Wiejska 41)	-	-
4	Lokale przejęte do zasobu w drodze spadkobrania	2 lokale mieszkalne (ul. Fredry 14 m. 52, ul. Parkowa 15)	2 lokale mieszkalne (ul. Papieżka 23C, ul. Toruńska 51A m. 1)	lokale mieszkalne: 1 - Debice 46/2 87-853 Kruszyn 1 - Plac Wolności 17a m. 5 4 - Królewiecka 5 7 - Tumska 5 14 - Tumska 7 1 - Żwirki i Wigury 1 - Toruńska 124K

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 okresie 2017 - 2019.

Lp.	Stan techniczny budynków	Stan w 2016 r.	Prognoza na 2017 r. wg WPG	Realizacja w 2017 r.	Prognoza na 2018 r. wg WPG	Realizacja w 2018 r.	Prognoza na 2019 r. wg WPG	Realizacja w 2018 r.
1.	Dobry	14 %	14 %	14 %	16 %	16 %	16 %	18 %
2.	Zadawalający	32 %	34 %	34 %	35 %	35 %	35 %	35 %
3.	Dostateczny	41 %	41 %	41 %	41 %	41 %	41 %	40 %
4.	Zły	13 %	11 %	11 %	9 %	9 %	8 %	7 %

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;  
2017

- 4 lokale socjalne na lokale mieszkalne, z uwagi na wysokość dochodów osiągniętych przez dotychczasowych najemców.
- 19 lokali mieszkalnych 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.

2018

- 2 lokale socjalne na lokale mieszkalne, z uwagi na wysokość dochodów osiągniętych przez dotychczasowych najemców.
- 34 lokale mieszkalne 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.

2019

- 30 byłych najemców lokali, w związku z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu socjalnego, po dokonaniu weryfikacji dochodu, zgodnie z przepisami uchwały XXVII/144/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r., otrzymało skierowania na zawarcie umów o odpłatne używanie lokalu na czas nieoznaczony,

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 zadowalającym 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 okresie 2017 - 2019, 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, 2018 i 2019 zostały opracowane Plany remontów i inwestycji mieszkaniowego zasobu GMW, dla których w § 4270 przewidziano wartości, podane w Tabeli nr 2.

**Tabela nr 2** Realizacja potrzeb remontowych budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Miasto Włocławek w okresie 2017- 2019

Lp	Wydatki - § 4270	2016 r	Plan 2017 r.	Realizacja 2017 r.	Plan 2018 r	Realizacja 2018 r.	Plan 2019 r	Realizacja 2019 r.
1.	Remonty i usługi remontowe	3 100 000	3 255 000	3 519 951	3 418 000	4 349 241	3 589 000	3 945 880
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	2 590 000	2 383 690	2 720 000	2 501 226
3.	Ogółem	5 450 000	5 722 000	5 870 444	6 008 000	6 732 931	6 309 000	6 447 106

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,
- na rok 2018 r. przyznano ok. 30 % mniej środków niż zakładał WPG,
- na rok 2019 r. przyznano ok. 35 % 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 okresie 2017 - 2019

Tytuł	2016 r.	Plan na 2017r. wg WPG	Realizacja w 2017 r.	Plan na 2018r. wg WPG	Realizacja w 2018 r.	Plan na 2019 wg WPG	Realizacja w 2019
Inwestycje w istniejącym Zasobie	3 000 000	3 150 000	1 200 000	3 308 000	999 404	3 474 000	1 236 595

#### 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 okresie 2017 - 2019

Lp.	Rodzaje sprzedaży	2016 r.	Plan 2017 r.	Realizacja 2017 r.	Plan 2018 r.	Realizacja 2018 r.	Plan 2019 r.	Realizacja 2019 r.
1.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	33	20	19	20	63	20	21
2.	Sprzedaż lokali użytkowych	2	2	-	2	2	2	-
3.	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	790 000	440 000	458 719	440 000	1 734 663	440 000	574 324
4.	Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych	54 000	54 000	-	54 000	129 884	54 000	-
5.	Ogółem wpływy ze sprzedaży	844 000	494 000	458 719	494 000	1 864 547	494 000	574 000

Ze względu na zły stan techniczny lokali użytkowych, lokalizację oraz małe zainteresowanie ich nabyciem przez potencjalnych kontrahentów, w roku 2017 i 2019 nie sprzedano żadnego lokalu użytkowego, a jedynie przeprowadzono przetargi na ich wydzierżawienie.

Z uwagi na duże zainteresowanie w roku 2018, wykupieniem lokali mieszkalnych na rzecz najemców, plan sprzedaży lokali mieszkalnych wykonano z nadmiarem.

## **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 mieszkalne 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., wysokość stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie GMW, nie była aktualizowana.

W roku 2018, nastąpił wzrost o 1,6 % średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, dlatego też zaktualizowana została wysokość stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie GMW.

W roku 2019 nastąpił wzrost o 2,3 % średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, dlatego też wysokość stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie GMW, została również zaktualizowana.

Stosownie do treści § 26 uchwały, czynsz w lokalach zasobu jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do kształtowania stawek, które zapewnią bilansowanie się finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów, stopniowo do końca roku 2021, powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków.

Zarządzeniem nr 87/2019 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 26 lutego 2019 r. ustalona została wysokość stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, które ustaliło ww. stawkę bazową w wysokości 2,27 zł miesięcznie.

Z analizy wykonanej przez AZK na podstawie danych za 2018 r., wynika, iż pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków zasobu, byłoby zapewnione przy stawce bazowej wynoszącej 6,30 zł.

Analizowano również wysokość stawek bazowych czynszu najmu obowiązujących w innych miastach, które wynoszą, np.: w Toruniu od 4,94 zł, w Płocku od 5,90 zł, w Inowrocławiu 5,61 zł oraz w Grudziądzu od 4,40 zł.

Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, zarządzeniem nr 487/2019 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 2 grudnia 2019 r., została ustalona na kwotę 3,10 zł miesięcznie, tj. więcej o 36,5 %.

## **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.

W roku 2018 działania windykacyjne objęły swoim zakresem, kwoty 6 401 686 zł, zadłużeń z tytułu zaległości czynszowych i opłat z czynszem związanych w formie wezwań do zapłaty (356), upomnień (719), propozycji ugód (180), rozłożenia spłat na raty (674), eksmisje (98), postępowania komornicze (40), zastosowanie ulg w spłatach na kwotę 19 012 924 zł.

W roku 2019 działania windykacyjne objęły swoim zakresem, kwoty 13 167 971 zł, zadłużeń z tytułu zaległości czynszowych i opłat z czynszem związanych w formie wezwań do zapłaty (371), upomnień (342), propozycji ugód (107), rozłożenia spłat na raty (412), eksmisje (67), postępowania komornicze (93), zastosowanie ulg w spłatach na kwotę 17 372 374 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 Miasto Włocławek jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu GMW obrazuje Tabela nr 5.

**Tabela nr 5** Wydatki na utrzymanie Zasobu w okresie 2017 - 2019 w rozbiciu na rodzaje kosztów

Lp.	Rodzaj wydatków	2016 r.	Plan 2017 r. wg WPG	Realizacja AZK w 2017 r.	Plan 2018 r.	Realizacja AZK w 2018 r.	Plan 2019 r.	Realizacja 2019 r.
1.	Koszty zarządzania Zasobem	21 781 347	23 070 000	20 640 281	21 658 962	21 656 892	25 435 000	22 200 176
2.	Wydatki inwestycyjne w Zasobie	3 000 000	3 150 000	1 199 982	1 249 431	1 248 835	3 474 000	1 236 595
3.	Inwestycja w budownictwo mieszkaniowe	800 000	7 000 000	-	-	-	-	-
4.	Ogółem wydatki	25 581 347	33 220 000	21 840 263	22 908 393	22 905 727	28 909 000	23 436 771

**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 Mieszkań 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. Biuro Zamiany Mieszkań zrealizowało ;

- **2017** – zrealizowano 15 dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych, w wyniku czego odzyskano zadłużenie czynszowe w kwocie 19 279,43 zł,
- **2018** - zrealizowano 16 dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych, w wyniku czego odzyskano zadłużenie czynszowe w kwocie 25 181,00 zł,
- **2019** - zrealizowano 14 dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych, w wyniku czego odzyskano zadłużenie czynszowe w kwocie 8 296,52 zł.

PREZYDENT MIASTA  
  
 dr Marek Wojtkowski

