

Hel, 20.05.2021 r.

SPRAWOZDANIE ZE STANU KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W 2020 ROKU

I. Podstawy prawne gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym Gminy Miejskiej Hel:

1. Uchwała Nr XVII/128/2004 Rady Miasta Helu z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hel.
2. Uchwała Nr XXVI/191/200 Rady Miasta Helu z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.
3. Umowa pomiędzy Gminą Miejską Hel, a EKOHEL Sp. z o.o. na administrowanie lokalami komunalnymi.

II. Osoby oczekujące na przydział lokalu mieszkalnego na 31 grudnia 2020 r. – 12

III. Osoby oczekujące na zamianę lokalu mieszkalnego na 31 grudnia 2020 r. – 2

IV. Komisja stała ds. mieszkaniowych

Komisja stała ds. mieszkaniowych funkcjonuje przy prezesie zarządu EKOHEL Sp. z o.o. w składzie:

- 1) sekretarz miasta Helu,
- 2) kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Helu,
- 3) pracownik EKOHEL Sp. z o.o. ds. ADM.

V. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Hel na 31 grudnia 2020 r.

Lokale mieszkalne		
Rodzaj:	Ilość:	Powierzchnia m ² :
socjalne	7	159,43
I kategoria	0	0,00
II kategoria	13	262,34
III kategoria	8	241,95
IV kategoria	8	293,01
V kategoria	1	33,32
RAZEM:	37	990,05

W 2020 roku 4 lokale mieszkalne zostały sprzedane dotychczasowym ich najemcom.

VI. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych

1. W związku z niewykorzystywaniem dwóch lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców na cele mieszkalne, Spółka w 2020 r. przeprowadziła postępowania wyjaśniające i rozmowy z najemcami, w wyniku którego:
 - 1) odzyskaliśmy jeden lokal mieszkalny (po wypowiedzeniu umowy najmu), który następnie został wyremontowany i przekazany do najmu osobie oczekującej na przydział lokalu mieszkalnego;
 - 2) w sprawie drugiego lokalu mieszkalnego, Spółka wystąpiła do Burmistrza Helu o wymeldowanie dotychczasowego najemcy, niekorzystającego z lokalu. Procedura o wymeldowanie zakończyła się w 2021 r. Po odwołaniu się najemcy od decyzji Burmistrza Helu w sprawie wymeldowania - odwołanie skierowane do Wojewody Pomorskiego, Wojewoda potwierdził prawidłowość decyzji Burmistrza Helu. Lokal ma zostać zdany przez dotychczasowego najemcę do 24 maja br.
2. W związku z realizacją wyroku sądowego w sprawie eksmisji z lokalu komunalnego, pomimo nieskutecznego działania sądu i komornika sądowego w tej sprawie, Spółka osobiście prowadziła negocjacje z najemcą i doprowadziła do dobrowolnego opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego. Lokal został wyremontowany i przekazany do najmu osobie oczekującej na przydział lokalu mieszkalnego.

VII. Stawki czynszu za metr kwadratowy powierzchni lokalu:

Kategoria lokalu:	Stan wyposażenia w urządzenia techniczne:	Kwota bazowa:
socjalne	Lokal z każdej kategorii może być zamieniony w lokal socjalny	0,91 zł
I	Lokal z WC poza budynkiem	50 % - 0,82 zł
II	Lokal z WC poza lokalem, ale w budynku	55 % - 0,91 zł
III	Lokal z WC w lokalu	70 % - 1,16 zł
IV	Lokal z łazienką i WC	80 % - 1,32 zł
V	Lokal z łazienką, WC, C.O., C.W.U.	100 % - 1,65 zł

VIII. Koszty eksploatacji lokali mieszkaniowych

Trwa przygotowywanie analizy kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2020 rok, które będzie pierwszym takim opracowaniem przygotowywanym dla Gminy Miejskiej Hel, uwzględniającym przychody z najmu lokali i kosztów ich eksploatacji.

Ze wstępnych analiz wynika, że kwoty czynszów za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego wskazane w Uchwale Nr XXVI/191/200 Rady Miasta Helu z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, **nie bilansują kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Stawki najmu nie były zmieniane od 21 lat.**

Różnica pomiędzy wpłaconymi czynszami w 2020 r., a rzeczywistym kosztem ich eksploatacji w 2020 r. dla wszystkich lokali komunalnych łącznie, może stanowić niedopłatę w kwocie od 20.000,00 zł do 40.000,00 zł. Niedopłata będzie obciążać budżet Gminy Miejskiej Hel.

IX. Zaległości czynszowe za najem lokali mieszkalnych w 2020 r.

Za kwartał:	Zaległości czynszowe:
I	8.418,56 zł
II	9.137,40 zł
III	6.587,53 zł
IV	5.913,41 zł
Razem:	30.056,90 zł

Zaległości czynszowe wynikające z nieregulowania opłat przez najemców, zostały w całości pokryte przez Gminę Miejską Hel. Spółka podejmuje czynności administracyjne i prawne w celu ściągnięcia zaległości, jednak ze względu na niewypłacalność dłużników są one bezskuteczne.

X. Zaległości czynszowe za najem lokali mieszkalnych do 2019 r. (lata od 2008 do 2019)

Zaległości czynszowe za lokale mieszkalne wynikające z nieregulowania opłat przez najemców do 2019 roku wynoszą 112.939,52 zł. Spółka podejmuje czynności administracyjne i prawne w celu ściągnięcia zaległości, jednak ze względu na niewypłacalność dłużników są one bezskuteczne. Ta zaległość nie została przekazana w poprzednich latach do ZZOM w Helu (następca od 01.04.2020 r. EKOHEL sp. z o.o.).

XI. Postępowania sądowe w sprawie zaległości czynszowych, eksmisji, nakazów zapłaty

Ilość prowadzonych w sprawie:

1. Uregulowania zaległości czynszowych – 8.
2. Eksmisji – 2.
3. Nakazów zapłaty – 10.

XII. Remont lokali mieszkalnych

W 2020 roku dokonano remontów:

1. 3 lokali mieszkalnych, jednopokojowych, przy ul. Żeromskiego 12. Remont w zakresie m.in.:
 - 1) wymiany instalacji elektrycznych, w tym okablowania, gniazd, wyłączników i lamp;
 - 2) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz armatur sanitarnych;
 - 3) wymiany stolarki drzwiowej i okiennej;
 - 4) wyrównywania powierzchni ścian i sufitów, szlifowanie i ich malowanie;
 - 5) czyszczenia i malowania elementów instalacji grzewczej;
 - 6) wykonanie wylewek samopoziomujących oraz ułożenie podłóg z paneli drewnianych.

Koszt zrealizowanych remontów 3 komunalnych lokali mieszkalnych, wyniósł 36.760,00 zł. Całość kosztów poniosła Gmina Miejska Hel. Usługę wykonała Spółka EKOHEL sp. z o.o.

Wyremontowane lokale komunalne zostały przekazane do użytku osobom oczekującym na przydział lokalu mieszkalnego w formie najmu. Wyboru osób, którym przyznano lokale, dokonała Komisja stała ds. mieszkaniowych.

2. Montaż komina zewnętrznego, ul. Wiejska 79, koszt 12.143,00 zł, finansowanie Gmina Miejska Hel.
3. Przetawienie pieca, ul. Wiejska 66 – koszt 900,00 zł, finansowanie Gmina Miejska Hel.
4. Wymiana okna na klatce schodowej i drzwi, ul. Sikorskiego 13 – koszt 1.350,00 zł, finansowanie Gmina Miejska Hel.
5. Wymiana drzwi wejściowych (zewnętrznych), ul. Żeromskiego 12 – koszt 1.000,00 zł, finansowanie Gmina Miejska Hel.
6. Remont węzła sanitarnego (3 toalety i 2 prysznice) w budynku przy ul. Żeromskiego 12, finansowanie z opłat czynszowych.

Prezes Zarządu
EKOHEL Spółka z o.o.
Marek Dykta

Wykaz załączników:

1. Załącznik do wniosku budżetowego na lata 2021 oraz lata 2022 i 2023.

EKOHEL sp. z o.o.		EKOHEL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Helu przy ul. Kuracyjnej 3, prowadzi działalność na podstawie aktu założycielskiego – Akt notarialny Repertorium A nr 7731/2019, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 025244/19/487 prowadzonej przez VIII Wydział Gospodarczy KRS Sądu Rejonowy Gdańsk-Północ. Wysokość kapitału zakładowego: 25 014 100,00 zł
84-150 Hel ul. Kuracyjna 3 tel. 58 690 40 30	bok@ekohel.pl www.bip.ekohel.pl www.ekohel.pl	

Załącznik do wniosku budżetowego na lata 2021 oraz lata 2022 i 2023

L.P.	TEREN		Zabezpieczenie środków w zł na lata		
			2021	2022	2023
1.	Remonty mieszkań komunalne i socjalnych				
	1.1.	Remonty mieszkań, budynków	60.000,00	50.000,00	40.000,00
	1.2.	Remont elewacji, dachu Żeromskiego 12 wraz z wykonaniem opaski wokół budynku	40.000,00		
	1.3.	Remont korytarza Żeromskiego 12		15.000,00	
	1.4.	Remont toalet i pryszniców Żeromskiego 12	15.000,00		
	1.5.	Wykonanie instalacji wentylacyjnej Żeromskiego 12	20.000,00		
	1.6.	Budowa chodnika/dojazdu do nieruchomości Żeromskiego 12		30.000,00	
	1.7.	Udział Gminy Miejskiej Hel w kosztach remontowych wspólnot mieszkaniowych, w których posiadamy mieszkania komunalne	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Razem			155.000,00	115.000,00	60.000,00
2.	Oplaty/czynsze za korzystanie z mieszkań komunalnych i socjalnych				
	2.1.	Oплата za obsługę mieszkań komunalnych i socjalnych	18.000,00		
	2.2.	Dopłata do czynszów za osoby nieopłacające czynszów	30.000,00	25.000,00	20.000,00
	2.3.	Dopłata do kosztów eksploatacyjnych mieszkań	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	Razem		68.000,00	45.000,00	40.000,00

Potrzeby finansowe na realizację utrzymania Mieszkań Komunalnych w Helu		Zabezpieczenie środków w zł na lata		
		2021	2022	2023
1.	Remonty mieszkań komunalne i socjalnych	155.000,00	115.000,00	60.000,00
2.	Oplaty/czynsze za korzystanie z mieszkań komunalnych i socjalnych	68.000,00	45.000,00	40.000,00
RAZEM		223.000,00	160.000,00	100.000,00

EKOHEL sp. z o.o.		
84-150 Hel ul. Kuracyjna 3 tel. 58 690 40 30	bok@ekohel.pl www.bip.ekohel.pl www.ekohel.pl	EKOHEL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Helu przy ul. Kuracyjnej 3, prowadzi działalność na podstawie aktu założycielskiego – Akt notarialny Repertorium A nr 7731/2019, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 025244/19/487 prowadzonej przez VIII Wydział Gospodarczy KRS Sądu Rejonowy Gdańsk-Północ. Wysokość kapitału zakładowego: 25 014 100,00 zł