

Sępól, dnia 10 października 2024 roku

Or.I.033.3.12.2024

Szanowny Pan

Radosław Wychudzki

Radny Rady Miejskiej w Sępólnie

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 30 września 2024 roku, dotyczące stanu lokali komunalnych na terenie Miasta i Gminy Sępól, uprzejmie informuję, że kwestia zarządzania tymi lokalami jest przedmiotem stałej troski władz gminy. Poniżej przedstawiam szczegółowe informacje odnoszące się do poruszonych kwestii:

1. **Stan techniczny lokali komunalnych** jest zróżnicowany. Część lokali znajduje się w dobrym stanie technicznym, jednak wiele wymaga gruntownych napraw i modernizacji. Lokale te były budowane kilkadziesiąt lat temu, co sprawia, że ich aktualny stan techniczny często nie spełnia dzisiejszych standardów mieszkaniowych. Zgromadzone przez nas dane wskazują na konieczność przeprowadzenia szerokiego zakresu prac remontowych w najbliższej przyszłości.
2. **Kosztorysy prac budowlanych** - aktualnie nie dysponujemy szczegółowymi kosztorysami remontów dla każdego z lokali, ponieważ wykonanie takich wycen wiązałoby się z istotnymi kosztami, na które Gmina w chwili obecnej nie posiada wystarczających środków. Dla sporządzenia takich kosztorysów konieczne byłoby zlecenie zewnętrznym podmiotom przygotowania ekspertyz budowlanych, co jest na ten moment niemożliwe z powodu ograniczeń finansowych.
3. **Doraźne naprawy** - naprawy bieżące w lokalach są wykonywane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Usług Komunalnych (ZGMiUK) zgodnie z jego statutowymi obowiązkami. Są to głównie działania mające na celu utrzymanie podstawowej funkcjonalności budynków i mieszkań, jednakże nie pozwalają one na przeprowadzenie kompleksowych remontów.
4. **Sprzedaż lokali komunalnych** - Burmistrz bardzo rzadko decyduje się na sprzedaż mieszkań komunalnych. Wynika to z potrzeby utrzymania puli mieszkań dostępnych dla osób znajdujących się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej, a także z braku wystarczających środków na budowę nowych lokali komunalnych. Warto zauważyć, że wartość rynkowa potencjalnie sprzedawanych mieszkań jest stosunkowo niska – co po uwzględnieniu bonifikaty realny koszt nabycia wynosi maksymalnie około 3-4 tysięcy złotych. Ponadto, jeśli sprzedaż miałaby się odbywać na rzecz najemców, to należy mieć na uwadze, że są to zazwyczaj osoby, które ze względów finansowych nie są w stanie samodzielnie wynająć mieszkań na wolnym rynku, a po nabyciu lokali nie byłyby w stanie dokonać kosztownych remontów.
5. **Zainteresowanie odkupem lokali** - zainteresowanie wykupem lokali przez najemców jest jednostkowe, a liczba sprzedanych mieszkań w ostatnich latach jest znikoma. Często najemcy nie są w stanie pozwolić sobie na zakup lokalu, a nawet jeśli wyrażają

takie zainteresowanie, ich możliwości finansowe ograniczają możliwość dalszych inwestycji w remonty.

6. **Summaryczne zadłużenie** – wartość ta jest zmienna, a na dzień sporządzenia odpowiedzi wynosi około 630 000 złotych.
7. **Czynności windykacyjne** - działania windykacyjne w stosunku do najemców zalegających z opłatami są podejmowane na bieżąco. Niestety, często napotykamy trudności w egzekwowaniu należności, ponieważ w wielu przypadkach komornicy nie są w stanie wyegzekwować zaległości z powodu niewystarczających dochodów dłużników lub braku majątku, z którego można byłoby prowadzić egzekucję.
8. **Ogólnokrajowy program wsparcia** - z informacji medialnych wynika, że na poziomie krajowym trwają prace nad programem wsparcia samorządów w remontach budynków komunalnych. Jeśli taki program zostanie wdrożony, Gmina Sępól z pewnością rozważy możliwość skorzystania z dostępnych środków w celu poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Warto również uwzględnić sytuacje, w których po wykupieniu lokalu komunalnego za 5% jego wartości, nabywca, po upływie ustawowego okresu 5 lat, sprzedał go na wolnym rynku za kilkadziesiąt tysięcy złotych. Tego rodzaju przypadki pokazują, że istnieje ryzyko, iż mieszkania sprzedane po preferencyjnych cenach mogą w przyszłości zostać sprzedane z zyskiem, co nie leży w interesie gminy ani społeczności lokalnej.

Mając na uwadze powyższe, rozumiem Pana obawy dotyczące stanu lokali komunalnych oraz ewentualnych kosztów związanych z ich naprawą. Gmina Sępól podejmuje starania, aby w miarę możliwości zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców, jednak ograniczenia finansowe oraz priorytet w postaci utrzymania mieszkań komunalnych dla osób potrzebujących powodują, że decyzje o sprzedaży lokali są podejmowane wyjątkowo rzadko.

BURMISTRZ
Trena Wołoszuk