

**RADA MIEJSKA
W KRAPKOWICACH**

**Informacja na temat gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy oraz
lokalami użytkowymi i socjalnymi**



Krapkowice, maj 2014 r.

Przedmiotem działania ZGKiM Sp. z o. o. w Krapkowicach jest administrowanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz przyległymi terenami stanowiącymi własność gminy, jak i budynkami innych jednostek organizacyjnych, a w szczególności:

- zawieranie umów najmu na lokale i umów dzierżawy
- dokonywanie przeglądów technicznych budynków mieszkalnych i użytkowych na podstawie prawa budowlanego
- typowanie budynków do napraw bieżących, kapitalnych oraz modernizacji, na podstawie wyników przeglądów
- nadzór techniczny nad remontami budynków będących w administracji
- zabezpieczenie dokumentacji techniczno – technologicznej na remonty budynków mieszkalnych i użytkowych
- zlecenie ekspertyz technicznych i innych
- utrzymanie, konserwacja i eksploatacja budynków mieszkalnych i użytkowych oraz terenów zielonych
- świadczenie „w miarę możliwości”, odpłatnych usług na rzecz mieszkańców administrowanych budynków w zakresie drobnych napraw konserwacyjnych

Dodatkowo Spółka:

- zarządza strefą płatnego parkowania
- administruje słupami ogłoszeniowymi
- pełni rolę inkasenta opłaty targowej
- zarządza halą sportową przy ul. Kilińskiego 3
- wykonuje prace porządkowe w Rynku i na terenach przyległych

Spółka zarządza również 35 Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których oprócz prowadzenia spraw księgowych, nadzoruje prace remontowe. Zaliczki na fundusz remontowy jak i eksploatację za mieszkania komunalne opłacane są samodzielnie z uzyskanych przychodów czynszowych. Spośród zasobów część mieszkań znajduje się we Wspólnotach Mieszkaniowych, które prowadzą zarząd we własnym zakresie. Za te lokale, co miesiąc należy uiszczać opłaty na fundusz remontowy i eksploatację przy czym należy zauważyć, że lokale niesprzedane w tych budynkach zamieszkują w większości dłużnicy co oznacza, że Spółka ponosi z tego tytułu straty.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest w szczególności poprzez:

- wpływy z czynszów lokali mieszkalnych
- wpływy z czynszów lokali użytkowych

Na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym są zobowiązane do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z jego przeznaczeniem i do ochrony własności komunalnej. Zakres podmiotowy tego przepisu obejmuje nie tylko burmistrza, ale również pełnomocników w zakresie zarządu, kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, członków organów gminnych osób prawnych, pracowników gminnych osób prawnych, ale także osoby, z którymi zawarta została umowa cywilnoprawna dotycząca zarządu. Obowiązek ten oznacza konieczność podejmowania szczególnych starań, które umożliwią nie tylko utrzymanie nieruchomości gminnych w stanie niepogorszonym, ale również osiągnięcie z nich zysków zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa najmu. W tym kontekście wyjątkowo ważne jest, by podmiot zarządzający zasobem nieruchomości

mieszkaniowych gminy we współpracy z urzędem gminy podejmował działania w celu windykacji zaległych należności czynszowych. Jest to tym bardziej ważne, że czynności te podlegają szczegółowej kontroli m. in. przez uprawnione do tego instytucje. Urzędnicy odpowiedzialni za kontrolę płatności czynszu w komunalnym zasobie mieszkaniowym powinni zwłaszcza pamiętać, aby nie dopuścić do przedawnienia roszczeń o zapłatę zaległego czynszu, który jako świadczenie okresowe - zgodnie z art. 118 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.) - ulega przedawnieniu po upływie 3 lat.

W wielu gminach prawo lokalne przewiduje ulgi lub zwolnienia również w stosunku do zaległości czynszowych w przypadku wykazania przez dłużnika trudnej sytuacji materialnej. Zastosowanie tej ulgi lub zwolnienia najczęściej zmniejsza dług lub czyni roszczenie wymagalne w późniejszym terminie.

Decyzję o zastosowaniu takiego środka zwykle podejmuje organ wykonawczy gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) przewiduje, że gmina może podwyższać czynsz zgodnie z zasadami zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W myśl tego zapisu jednorazowy wzrost stawki czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2013-2017 nie może być niższy niż 30% stawki za 1 m² powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższego czynszu w lokalach komunalnych. Stawka czynszu dla lokali komunalnych dążyć będzie do wielkości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Maksymalna stawka korygowana jest o specjalne współczynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Zdaniem samorządowców, utrzymywanie stawek w takiej wysokości jest zasadne, ponieważ lokale komunalne w większości zajmują najemcy niezamożni, których nie stać byłoby na zapłatę wyższego czynszu. Mimo sugestii Najwyższej Izby Kontroli, że utrzymywanie tak niskich stawek może być traktowane jako przykład niegospodarności, problem ten należałoby rozważyć w każdej gminie indywidualnie, uwzględniając m. in. jeden z podstawowych celów gminy, jakim w świetle zapisu art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty m. in. w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W świetle powyższego w roku 2011 wdrożono program umożliwiający spłatę zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat związanych z zajmowanym lokalem w formie odpracowania należności na rzecz Spółki. Możliwość taka dotyczy wyłącznie osób będących w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, które zobowiązują się do regulowania bieżących czynszu. Do tej pory do programu zgłosiło się 6 osób, które odpracowały zadłużenie lub są w trakcie odpracowywania.

Brak odpowiednich sankcji, konieczność dostarczenia eksmitowanemu lokalu socjalnego oraz skomplikowane i kosztowne mechanizmy windykacji należności zniechęcają gminy w Polsce do ściągania zaległości, powodując tym samym tworzenie się zjawiska „wyuczonych bezkarności” wśród lokatorów, między innymi w Gminie Krapkowie. Silna pozycja dłużnika w polskim ustawodawstwie doprowadziła do sytuacji, że gmina ma ograniczone możliwości zmniejszania zjawiska zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe. Znaczny odsetek lokatorów, którzy nie płacą, powoduje konieczność przesunięcia na pokrycie bieżących kosztów

utrzymania środków, które wcześniej były przeznaczone na remonty. Skutkiem zaległości jest więc pogarszanie się stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz dalsze obniżanie efektywności gospodarowania zasobem. Jeszcze bardziej sytuację tę pogłębia zlikwidowanie przez ustawodawcę eksmisji na bruk, gdyż zniesienie dotkliwej i groźnej ekonomicznie i społecznie kary może spowodować dalsze zwiększanie się zjawiska „wyuczonej bezkarności” wśród najemców. Obecnie pojęcie eksmisji stało się jedynie możliwością teoretyczną, gdyż w praktyce, na skutek braku odpowiedniej liczby lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, jej wykonanie jest niemożliwe pomimo wyroku sądowego. Dłużnicy nadal więc zajmują lokale do czasu dostarczenia lokalu socjalnego, na który gmina nie ma środków, bo musi w pierwszej kolejności pokrywać koszty utrzymania zasobu za dłużników oraz koszty postępowań sądowych. **Taka konstrukcja prawna powoduje, że efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zawsze będzie niska, bowiem zarządzający z góry skazani są na porażkę przez złe ustawodawstwo.** To błędne koło zatacza coraz szersze kręgi ponieważ o przydział mieszkań komunalnych ubiegają się osoby o niskich dochodach bądź utrzymuje się z pomocy OPS. Można się więc spodziewać, że w przypadku kiedy zostanie zawarta umowa najmu, a najemca przestanie opłacać czynsz, egzekucja będzie nieskuteczna. Chyba, że eksmisja nastąpi w związku z wykroczeniem w sposób rażący lub uporczywy przeciwko Porządkowi Domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub najemca używa siły w stosunku do współlokatorów.

Trzeba zlikwidować patologie na rynku wynajmu mieszkań komunalnych i zachęcić przedsiębiorców do inwestowania w budowę mieszkań na wynajem. Niestety, kluczem do uzdrowienia jest ułatwienie eksmisji osób, które nie płacą czynszu lub np. demolują wynajmowany lokal.

Aktualnie ustawa uniemożliwia wyrzucenie na bruk np. osób bezrobotnych, nieletnich, kobiet w ciąży czy niepełnosprawnych. – Ten przepis jest niestety bardzo często nadużywany. Nie można np. eksmitować osoby, która po raz kolejny posiada status osoby bezrobotnej chociaż można domniemywać, iż uzyskuje dochody z pracy dorywczej i mogłaby wynająć lokal na wolnym rynku.

Przeciwko radykalnym zmianom obowiązujących przepisów mieszkaniowych związanych z eksmisjami protestują przedstawiciele komitetów, ponadto nie zgadzają się na podwyżki czynszów, które pokrywałyby koszty utrzymania i remontów budynku. Uważają, że gminy decydując o prawie do lokalu, powinny postępować jak banki przy ocenie zdolności kredytowej – brać pod uwagę zarówno dochody, jak i wydatki rodziny.

Choć przepisy dotyczące relacji gmina –najemca na pewno wymagają jeszcze doprecyzowania, to zmiany w przepisach mogą ożywić rynek najmu w Polsce.

Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem społeczny. Jak powszechnie wiadomo zasoby mieszkań w budynkach wielorodzinnych zbudowanych wiele lat temu, są powodem poważnych kłopotów eksploatacyjnych z racji jej pierwotnego standardu odbiegającego od współczesnych potrzeb, jak również z racji postępującego zużycia technicznego. Odpowiednie utrzymywanie substancji mieszkaniowej ma istotne znaczenie dla właściciela. Jeżeli w okresie użytkowania zostanie zaniechane przeprowadzanie niezbędnych zabiegów konserwacyjnych lub nie będą one wykonywane w odpowiednim czasie, to wartość substancji będzie malała, a jednocześnie będą

wzrastały nakłady na jej utrzymanie. Taki stan rzeczy zmusił zarządcę ZGKiM Spółka z o. o. w Krapkowicach do podjęcia szybkich działań, zdając sobie sprawę, że im później do tego przystąpi tym większe będą trudności w realizacji, a postęp zniszczenia, to postęp degradacji miasta.

WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH KOMUNALNYCH GMINY KRAPKOWICE

Lp.	Ulica	Nr domu	Budynek	Ilość mieszk.	lość m2	Ilość lok. użyt.	ilość m2	Ilość garaży	Ilość m2	Uwagi
1	1-go Maja	13				3	112,80			wspólnota
2	1-go Maja	24	1*	2	127,20	1	40,00			komunalne
3	1-go Maja	32		2	67,16					wspólnota
4	1-go Maja	8	1			2	83,21			własn.pryw
5	Basztowa	7-7a		2	78,63	1	11,36			wspólnota
6	Chopina	12		5	186,54					wspólnota
7	Chopina	1		2	97,24					wspólnota
8	Chopina	7		5	144,17					wspólnota
9	Dębowa	4		1	42,40					wspólnota
10	Głęboka	6	2*	2	88,3					wspólnota
11	Głowackiego	16	1*	5	156,39					komunalne
12	Głowackiego	4	1	2	108,22	1	56,32			własn.pryw
13	Głowackiego	6	1	6	199,40					własn.pryw
14	Gwoździce	41	1*	2	145,65					komunalne lok. użytkowy umowa użyt.
15	Kilińskiego	11		9	406,52					wspólnota
16	Kilińskiego	13		2	82,91					wspólnota
17	Kilińskiego	15		5	235,2					wspólnota
18	Kilińskiego	7	2*	11	607,14					wspólnota
19	Kilińskiego	9		1	65,70					wspólnota
20	Kolejowa	4	2*	1	51,12					wspólnota
21	Konopnicka	5-5a	1	8	536,41			2	49,38	własn.pryw
22	Konopnicka	8		2	96,39					wspólnota
23	Kościelna	4	1*	3	147,90	2	83,78			komunalne
24	Kościelna	6	2*	8	440,12	1	34,70			wspólnota
25	Kozielska	8-8a	2*	7	392,77	3	132,74	7	126,05	wspólnota
26	Krasickiego	1		5	221,92					wspólnota
27	Krasickiego	2		12	583,83					wspólnota
28	Krasickiego	5		1	50,66					wspólnota
29	Krasickiego	6		5	228,67					wspólnota
30	Kraśińskiego	5	1	4	170,60			2	31,19	własn.pryw
31	Kraśińskiego	14						2	62,30	komunalne
32	Ks. Duszy	14		5	225,94					wspólnota
33	Ks. Duszy	16		1	51,80					wspólnota
34	Ks. Duszy	24		6	275,70					wspólnota
35	Ks. Duszy	26		3	161					wspólnota
36	Ks. Koziółka	18	1*	5	305,44	1	51,55			komunalne
37	Ks. Koziółka	3	1*	4	242,39	1	55,03			komunalne
38	Ks. Koziółka	30	1*	7	512,34					komunalne
39	Ligonia	2	1*			2	549,72			komunalne
40	Mickiewicza	1	1*	1	78,80	3	501,59			komunalne
41	Młyńska	4	2*	2	126,16			1	31,18	wspólnota
42	Moniuszki	7		2	83,36	1	16,6			wspólnota
43	Opolska	1	1	9	391,92	1	153,56			własn.pryw
44	Opolska	2		3	235,98	6	330,16			wspólnota
45	Opolska	21	1*	4	160,18	1	44,66			komunalne

46	Opolska	23	1*	3	106,45	1	36,70			komunalne
47	Opolska	25	2*			1	75,47			wspólnota
48	Opolska	29	1*	9	452,98	1	19,18			komunalne
49	Opolska	39	1*	6	264,34	1	23,46	2	28,80	komunalne
50	Opolska	47	1*	6	205,75	1	34,17			komunalne
51	Opolska	5	2*			1	42,16			wspólnota
52	Opolska	50		1	27,72					wspólnota
53	Opolska	59	1*	8	453,96	2	75,17			komunalne
54	Opolska	59a	1*	7	287,44					komunalne
55	Os. 1000-lecia	11 d		1	47,05					wspólnota
56	Os. 1000-lecia	5		1	37,1					wspólnota
57	Os. 1000-lecia	6		5	207,92					wspólnota
58	Os. 1000-lecia	7		5	212,03					wspólnota
59	Os. 1000-lecia	8		7	276,4					wspólnota
60	Os. 1000-lecia	9		3	116,24					wspólnota
61	Parkowa	4	2*	17	605,69					wspólnota
62	Parkowa	6	1*	6	422,49					komunalne
63	Parkowa	8	2*	6	301,35					wspólnota
64	Podgórna	3	1*	1	53,99					komunalne
65	Podgórna	5	2*	5	201,55			1	32,17	wspólnota
66	Podgórna	8		1	56,78					wspólnota
67	Prudnicka	2	1*	2	125,95	1	107,74			komunalne
68	Prudnicka	5		2	49,36					wspólnota
69	Pstrowskiego	16	1*	8	405,55					komunalne
70	Pstrowskiego	18	1*	8	398,13					komunalne
71	Pułaskiego	10		1	67,71					wspólnota
72	Pułaskiego	3a		1	53,34			1	16,00	wspólnota
73	Pułaskiego	4		2	104,2					wspólnota
74	Pułaskiego	4a		2	102,26					wspólnota
75	Pułaskiego	6		5	224,42					wspólnota
76	Pułaskiego	6a		1	49,86					wspólnota
77	Pułaskiego	8		1	40,45					wspólnota
78	Rybacka	11	1	5	239,08	1	38,58			własn.pryw
79	Rybacka	13	2*			1	20,70	1	14,87	wspólnota
80	Rybacka	15	1*	7	355,26	1	51,17	1	10,40	komunalne
81	Rybacka	17	1*	6	295,59			1	26,80	komunalne
82	Rybacka	19	1*	3	175,84	1	163,23			komunalne
83	Rybacka	2	1*	4	126,14					komunalne
84	Rybacka	4	1*	4	214,67	1	40,61			komunalne
85	Rybacka	5-7		1	28,42	3	100,18			wspólnota
86	Rynek	1	1	10	591,2	1	352,7			własn.pryw
87	Rynek	8-11				6	800,95			wspólnota
88	Rynek	12		0	0	2	257,21			wspólnota
89	Rynek	13				6	274,41			wspólnota
90	Rynek	15				1	137,95			wspólnota
91	Rynek	16		1	74,43	2	125,35			wspólnota
92	Rynek	17-18				2	190,36			wspólnota
93	Rynek	2-2a		3	142,09	2	162,25			wspólnota
94	Rynek	7	2*	1	38,32	1	71,34			wspólnota
95	Rynek	21				4	290,90			wspólnota
96	Rynek	22		2	67,75	3	127,67			wspólnota
97	Rynek	24-26	2*	2	88,92	2	231,9			wspólnota
98	Sądowa	11	2*	5	161,11					wspólnota
99	Sądowa	17	1*	6	326,52					komunalne
100	Sądowa	4	2*	1	72,10					wspólnota
101	Staszica	4		1	18,20					wspólnota
102	Szkolna	1		4	185,15					wspólnota
103	Szkolna	10		1	62,19			2	34	Wspólnota
104	Szkolna	15	2*	3	139,90					wspólnota
105	Szkolna	33	1	3	152,10					własn.pryw
106	Wiejska	1	1*	5	316,21					komunalne
107	Wolności	7	1*	5	283,77			2	37,34	komunalne
108	Zamkowa	2	1	6	402,88			1	12,94	własn.pryw

109	Sienkiewicza	9				1	302,00			komunalne
110	Rogów Op-Chrobrego	17	1*							komunalne
111	Rogów Op-Kościuszki	34	1*							komunalne
112	Żużela-Osiedlowa	6	1*	2	108,85					komunalne lok. użytkowy umowa użytz
113	Os. Fabryczne	9	1*	1	70,27					komunalne
114	Os. Fabryczne	13	1*	16	311,68					komunalne
115	Z-d Papiernicze Opolska	104	1*			1	683,2			komunalne
116	Pietna Łąkowa	1				3	377,73			wspólnota
117	Limanowskiego	2		1	31,67					wspólnota
118	Kilińskiego	3	1*			1	3044,23	1	88,48	komunalne
	OGÓŁEM			412	19648,94	85	10516,45	27	601,9	

Stan na dzień 31.03.2014

Legenda:

1 - budynki stanowiące własność prywatną, zarządzane przez ZGKiM

1* - budynki 100% komunalne

2* - budynki z formalnie nie zawiązanymi Wspólnotami Mieszkaniowym

Ilość lokali mieszkalnych = 412 szt.

Ilość lokali użytkowych = 85 szt.

Ilość garaży = 27 szt.

Ilość budynków (własność prywatna) = 10 szt.

Ilość budynków 100% komunalnych = 36 szt.

Ilość budynków, w których formalnie
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 17 szt.

**WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2014**

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych	Liczba udziałów lokali
129	Damrota 2	-	14	100 %
130	Rybacka 9	-	2	100 %
131	Sienkiewicza 9	-	8	797/1000
132	Krasickiego 4	17	2	6209/10000

Ilość lokali mieszkalnych = 17

Ilość lokali użytkowych = 26

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 798 osób. Spółka administruje 412 lokalami mieszkalnymi w tym 78 mieszkań wytypowanych jest jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 43 umowy z czynszem socjalnym i 85 z lokalami użytkowymi, 27 garażami i 6870 m² terenów zielonych.

Czynsz w lokalach mieszkalnych przedstawia się następująco:

- maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w chwili obecnej w zasobach gminnych wynosi 4,40 zł/m², jednak stawka ulega zmniejszeniu w zależności od położenia lokalu (strefa, piętro) stanu technicznego budynku oraz wyposażenia w instalacje. Z tego tytułu średni czynsz wynosi 2,45 zł/m²
- stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 0,59 zł/m²

Natomiast stawki czynszowe dla lokali użytkowych przedstawiają się następująco:

- usługi podstawowe dla ludności – od 6,50 zł/m² do 16,60 zł/m², netto
- usługi pozostałe od 8,30 zł/m² do 11,10 zł/m², netto
- handel artykułami od 14,80 zł/m² do 16,60 zł/m², netto
- gastronomia od 8,30 zł/m² do 17,55 zł/m², netto
- oprócz tego zgodnie z przepisami zwalniane lokale są przeznaczone na przetarg i tu stawki kształtują się w granicach do 40 zł/m², w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2013 na mieszkania komunalne i pomieszczenia tymczasowe oczekiwało łącznie 71 rodzin i osób samotnych, w tym:

- 18 osób na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony,
- 47 osób na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w tym 26 osób na podstawie wyroków sądowych,
- 5 osób na zamianę lokalu,
- 1 osoba na pomieszczenie tymczasowe.

Generalnie osób ubiegających się o mieszkanie jest dużo więcej, jednakże nie wszyscy spełniają kryteria obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach.

Sprawozdanie finansowe z działalności zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych za okres I-XII 2013 r.

1. Zestawienie przychodów – naliczenie czynszów oraz świadczeń

Lp	Rodzaj przychodów	Przychód narastająco od początku roku
1	Czynsz-lokale mieszkalne	644 757,92
2	Czynsz – lokale użytkowe	960 849,53
3	Czynsz – garaże	12 801,92
4	Centralne ogrzewanie	363 969,33
5	Woda, ścieki, szambo	417 822,23
6	Wywóz nieczystości	190 478,86
7	Pozostała sprzedaż	57 906,30
8	Przychody finansowe (odsetki)	39 440,35
9	Przychody operacyjne (rozwiązanie odpisów ,inne)	236 721,30
	OGÓŁEM	2 924 747,74

2. Zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

Lp	Rodzaj kosztów	Koszt narastająco od początku roku
1	Eksploatacja	71 671,74
2	Remonty	132 219,65
3	Centralne ogrzewanie	165 143,22
4	Woda, ścieki, szambo	265 582,27
5	Wywóz nieczystości	122 759,79
6	Koszty finansowe	0,76
7	Koszty operacyjne (odpisy, kaucje)	352 411,97
8	Koszty lokali we wspólnotach:	737 190,79
	w tym: energia elektryczna	5 595,20
	energia cieplna	178 140,32
	woda i ścieki	120 969,78
	śmieci	62 677,16
	koszty eksploatacji	119 143,58
	fundusz remontowy	199 161,59
	pozostałe	51 503,16
8	Koszty podatek od nieruchomości	178 144,00
9	Koszty ubezpieczenia	22 263,61
10	Wynagrodzenie za zarządzanie zasobami gminnymi (m ² X 1,75 zł.)	686 962,29
	OGÓŁEM	2 734 350,09

Zadłużenie na dzień 31.12.2013 r. w zasobach gminnych wynosi: 1 065 380,63 zł

(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

W tym:

Lokale mieszkalne – 966 258,83 zł

Lokale użytkowe – 97 784,70 zł

Garaże – 1337,10 zł

Za sam rok 2013 r. zadłużenie wyniosło: 126 338,03 zł w tym:

lokale mieszkalne – 113 326,43 zł

lokale użytkowe – 12 161,38 zł

garaże – 850,22 zł

W roku 2013 wysłano 313 szt. upomnień
do sądu skierowano 13 szt. pozwów
wypowiedzenie umów lokali wyniosło 2 szt.

W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi sporządzono umowy o najem lokali mieszkalnych 33 szt. oraz 424 aneksów w związku z podwyżką świadczeń, natomiast w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi w związku z podwyżką świadczeń nie sporządza się aneksów gdyż w umowach najmu widnieje wpis mówiący o tym, że składniki opłat (media) są składnikami zmiennymi i będą ulegać zmianie w zależności od kosztów ponoszonych przez Wynajmującego. Zmiana tych opłat nie wymaga zmiany umowy.

Ze względu na ograniczone środki własne, samorząd powinien w większym stopniu uczestniczyć w finansowaniu prac modernizacyjnych. Państwo przekazało samorządom lokalnym kompetencje prowadzenia polityki mieszkaniowej dla społeczności lokalnych, przy równoczesnym skomunalizowaniu większości zasobów mieszkaniowych. Dlatego też gminy są zobowiązane przyjąć na siebie ciężar zapewnienia „dachu nad głową” tej części gospodarstw domowych, których kondycja finansowa nie daje szans budowania swojego mieszkania. Gmina, realizując zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, ma obowiązek realizować cele w dziedzinie mieszkalnictwa oraz prowadzić działalność zmierzającą do osiągnięcia tych celów z wykorzystaniem środków budżetowych i uprawnień przysługujących władzy. W szczególności chodzi tu o budowanie czynszowych domów mieszkalnych, utrzymywanie istniejących zasobów oraz zapewnienie współczesnych standardów technicznych w mieszkaniach.

Sporządził:

Prezes Zarządu

Józef Piosek