

Towarzystwo Budownictwa
Społecznego „ZGM”
Spółka z o. o.
w Krapkowicach

**RADA MIEJSKA
W KRAPKOWICACH**

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

Prezes Zarządu
Piosek Józef

Krapkowice, czerwiec 2011 r.

Przedmiotem działania TBS „ZGM” jest administrowanie i eksploatacja budynków mieszkalnych i użytkowych oraz przyległych terenów stanowiących własność gminy, jak i budynków 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
- zlecanie 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

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest w szczególności poprzez:

- czynsze z lokali mieszkalnych
- czynsze z lokali użytkowych

Na podstawie art. 50 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, wójta czy prezydenta, 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 osiąganie 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 urzędami gmin podejmował działania w celu windykacji zaległych należności czynszowych. Jest to tym bardziej ważne, że istotne nieprawidłowości w zakresie windykacji zaległych należności Najwyższa Izba Kontroli wykryła w blisko 25 proc. urzędów gmin. 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 (w przypadku zaległości większych rozmiarów - burmistrz).

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 wysokość czynszu za najem mieszkalnego lokalu komunalnego nie może przekroczyć 3 proc. jego wartości odtworzeniowej w skali roku. Ustawodawca przewidział zatem górną granicę wysokości czynszu. W większości gmin ustalone stawki są o wiele niższe od tej górnej granicy. 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 NIK, 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.

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 „wyuczonej 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, 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.**

Realizowana polityka mieszkaniowa, a w szczególności polityka czynszowa, w Polsce stawia od czasów jej wprowadzenia, cele społeczne i polityczne nad ekonomicznymi. Przewaga celów społecznych w lansowanej polityce mieszkaniowej wynika z egalitaryzmu. Wynikiem takiego spojrzenia decydentów na problematykę mieszkaniową było stworzenie i późniejsze trwanie w systemie nieefektywnym, społecznie niesprawiedliwym. Wynika z tego, że gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w Polsce, pomimo gospodarki rynkowej, nie jest prowadzone w oparciu o rachunek ekonomiczny, uwzględniający koszty i przychody, potrzeby remontowe oraz pożytki osiągnięte z nieruchomości.

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 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZGM” Spółka z o. o. 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 na 31.12.2010

| Lp. | Ulica | Nr domu | Budynek | Ilość mieszk | lość m2 | Ilość lok. użytk. | 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 | 180,43 | | | | | wspólnota |
| 8 | Chopina | 7 | | 5 | 144,17 | | | | | wspólnota |
| 9 | Dębowa | 4 | | 1 | 42,40 | | | | | wspólnota |
| 10 | Głęboka | 6 | 1* | 6 | 377,65 | | | | | komunalne |
| 11 | Głowackiego | 16 | 1* | 6 | 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 | 1 | 177,32 | | | komunalne lok. użytkowy umowa użycz |
| 15 | Kilińskiego | 11 | | 9 | 410,60 | | | | | wspólnota |
| 16 | Kilińskiego | 13 | | 2 | 82,91 | | | | | wspólnota |
| 17 | Kilińskiego | 15 | | 6 | 269,44 | | | | | wspólnota |
| 18 | Kilińskiego | 7 | 1* | 11 | 567,05 | | | | | komunalne |
| 19 | Kilińskiego | 9 | | 1 | 65,70 | | | | | wspólnota |
| 20 | Kolejowa | 4 | | 1 | 51,12 | | | | | wspólnota |
| 21 | Konopnicka | 5-5a | 1 | 8 | 536,41 | | | 1 | 15,00 | własn.pryw |
| 22 | Konopnicka | 8 | | 2 | 96,39 | | | | | wspólnota |
| 23 | Kościelna | 4 | 1* | 3 | 147,90 | 2 | 83,78 | | | komunalne |
| 24 | Kościelna | 6 | 1* | 10 | 599,64 | 1 | 34,70 | | | komunalne |
| 25 | Kozielska | 8-8a | 1* | 8 | 404,91 | 3 | 111,65 | 6 | 112,59 | komunalne |
| 26 | Krasickiego | 1 | | 5 | 221,92 | | | | | wspólnota |
| 27 | Krasickiego | 2 | | 13 | 619,23 | | | | | wspólnota |
| 28 | Krasickiego | 3 | | 1 | 50,66 | | | | | wspólnota |
| 29 | Krasickiego | 5 | | 1 | 50,66 | | | | | wspólnota |
| 30 | Krasickiego | 6 | | 5 | 228,67 | | | | | wspólnota |
| 31 | Krasińskiego | 5 | 1 | 4 | 170,60 | | | 2 | 31,19 | własn.pryw |
| 32 | Krasińskiego | 14 | | | | | | 2 | 62,30 | komunalne |
| 33 | Ks. Duszy | 14 | | 5 | 225,94 | | | | | wspólnota |
| 34 | Ks. Duszy | 16 | | 1 | 51,80 | | | | | wspólnota |

| | | | | | | | | | | |
|----|----------------|------|----|----|--------|---|--------|----|--------|------------|
| 35 | Ks. Duszy | 24 | | 6 | 275,70 | | | | | wspólnota |
| 36 | Ks. Duszy | 26 | | 4 | 208,96 | | | | | wspólnota |
| 37 | Ks. Koziółka | 15 | 1 | 4 | 177,50 | 2 | 99,89 | | | własn.pryw |
| 38 | Ks. Koziółka | 18 | 1* | 5 | 305,44 | 1 | 51,55 | | | komunalne |
| 39 | Ks. Koziółka | 3 | 1* | 4 | 242,39 | 1 | 55,03 | | | komunalne |
| 40 | Ks. Koziółka | 30 | 1* | 7 | 512,34 | | | | | komunalne |
| 41 | Ligonia | 2 | 1* | | | 2 | 549,72 | | | komunalne |
| 42 | Limanowskiego | 19 | | | | | | 18 | 267,14 | komunalne |
| 43 | Pietna-Łakowa | 24 | 2* | 0 | 0 | | | | | wspólnota |
| 44 | Mickiewicza | 1 | 1* | 1 | 78,80 | 4 | 609,27 | | | komunalne |
| 45 | Młyńska | 4 | 2* | 2 | 126,16 | | | 1 | 31,18 | wspólnota |
| 46 | Moniuszki | 13 | 1* | 5 | 406,49 | | | | | komunalne |
| 47 | Moniuszki | 7 | | 2 | 83,36 | 1 | 36,20 | | | wspólnota |
| 48 | Opolska | 1 | 1 | 9 | 391,92 | 1 | 153,56 | | | własn.pryw |
| 49 | Opolska | 2 | | 3 | 235,98 | 6 | 330,16 | | | wspólnota |
| 50 | Opolska | 21 | 1* | 3 | 160,18 | 1 | 44,66 | | | komunalne |
| 51 | Opolska | 23 | 1* | 3 | 106,45 | 1 | 36,70 | | | komunalne |
| 52 | Opolska | 25 | 2* | | | 1 | 75,47 | | | wspólnota |
| 53 | Opolska | 29 | 1* | 9 | 452,98 | 1 | 19,18 | | | komunalne |
| 54 | Opolska | 39 | 1* | 6 | 264,34 | 1 | 23,46 | 2 | 28,80 | komunalne |
| 55 | Opolska | 47 | 1* | 6 | 205,75 | 1 | 34,17 | | | komunalne |
| 56 | Opolska | 5 | 2* | | | 1 | 42,16 | | | wspólnota |
| 57 | Opolska | 50 | | 1 | 27,72 | | | | | wspólnota |
| 58 | Opolska | 59 | 1* | 8 | 418,71 | 2 | 75,17 | | | komunalne |
| 59 | Opolska | 59a | 1* | 7 | 287,44 | | | | | komunalne |
| 60 | Os. 1000-lecia | 11 d | | 1 | 47,05 | | | | | wspólnota |
| 61 | Os. 1000-lecia | 4 | | 1 | 37,10 | | | | | wspólnota |
| 62 | Os. 1000-lecia | 5 | | 2 | 68,44 | | | | | wspólnota |
| 63 | Os. 1000-lecia | 6 | | 6 | 245,02 | | | | | wspólnota |
| 64 | Os. 1000-lecia | 7 | | 7 | 249,59 | | | | | wspólnota |
| 65 | Os. 1000-lecia | 8 | | 9 | 345,46 | | | | | wspólnota |
| 66 | Os. 1000-lecia | 9 | | 3 | 111,92 | | | | | wspólnota |
| 67 | Parkowa | 4 | 2* | 17 | 605,69 | | | | | wspólnota |
| 68 | Parkowa | 6 | 1* | 6 | 422,49 | | | | | komunalne |
| 69 | Parkowa | 8 | 1* | 8 | 424,92 | | | | | komunalne |
| 70 | Podgórna | 3 | 1* | 1 | 53,99 | | | | | komunalne |
| 71 | Podgórna | 5 | 2* | 5 | 201,55 | | | 1 | 32,17 | wspólnota |
| 72 | Podgórna | 8 | | 1 | 56,78 | | | | | wspólnota |
| 73 | Prudnicka | 2 | 1* | 2 | 125,95 | 1 | 107,74 | | | komunalne |
| 74 | Prudnicka | 5 | | 2 | 50,86 | | | | | wspólnota |
| 75 | Pstrowskiego | 16 | 1* | 8 | 405,55 | | | | | komunalne |
| 76 | Pstrowskiego | 18 | 1* | 8 | 392,13 | | | | | komunalne |
| 77 | Pułaskiego | 10 | | 1 | 67,71 | | | | | wspólnota |
| 78 | Pułaskiego | 3a | | 1 | 53,34 | | | 1 | 16,00 | wspólnota |
| 79 | Pułaskiego | 4 | | 2 | 58,38 | | | | | wspólnota |
| 80 | Pułaskiego | 4a | | 3 | 150,72 | | | | | wspólnota |
| 81 | Pułaskiego | 6 | | 5 | 224,42 | | | | | wspólnota |
| 82 | Pułaskiego | 6a | | 2 | 112,46 | | | | | wspólnota |
| 83 | Pułaskiego | 8 | | 1 | 40,45 | | | | | wspólnota |
| 84 | Rybacka | 11 | 1 | 5 | 234,67 | 1 | 38,58 | | | własn.pryw |
| 85 | Rybacka | 13 | 2* | | | 1 | 20,70 | 1 | 14,87 | wspólnota |
| 86 | Rybacka | 15 | 1* | 7 | 355,26 | 1 | 51,17 | 1 | 10,40 | komunalne |
| 87 | Rybacka | 17 | 1* | 6 | 295,59 | | | 1 | 26,80 | komunalne |
| 88 | Rybacka | 19 | 1* | 3 | 175,84 | 1 | 163,23 | | | komunalne |
| 89 | Rybacka | 2 | 1* | 3 | 105,40 | | | | | komunalne |
| 90 | Rybacka | 4 | 1* | 4 | 214,67 | 1 | 40,61 | | | komunalne |
| 91 | Rybacka | 5-7 | | 1 | 28,42 | 3 | 180,50 | | | wspólnota |
| 92 | Rynek | 1 | 1 | 11 | 582,61 | 1 | 354,70 | | | własn.pryw |
| 93 | Rynek | 8-11 | | | | 7 | 822,15 | | | wspólnota |
| 94 | Rynek | 12 | | 1 | 34,85 | 2 | 257,21 | | | wspólnota |
| 95 | Rynek | 13 | | | | 6 | 274,41 | | | wspólnota |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------------------------|-------|----|------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|--------------|--|
| 96 | Rynek | 15 | | | | 1 | 137,95 | | | wspólnota |
| 97 | Rynek | 16 | | 1 | 74,43 | 2 | 125,35 | | | wspólnota |
| 98 | Rynek | 17-18 | | | | 2 | 190,36 | | | wspólnota |
| 99 | Rynek | 2-2a | | 3 | 142,09 | 2 | 162,25 | | | wspólnota |
| 100 | Rynek | 7 | 2* | 1 | 38,32 | 1 | 71,34 | | | wspólnota |
| 101 | Rynek | 21 | | | | 3 | 290,90 | | | wspólnota |
| 102 | Rynek | 22 | | 2 | 67,75 | 3 | 127,67 | | | wspólnota |
| 103 | Rynek | 24-26 | 2* | 3 | 141,70 | 2 | 231,9 | | | wspólnota |
| 104 | Sądowa | 11 | 2* | 5 | 161,11 | | | | | wspólnota |
| 105 | Sądowa | 17 | 1* | 6 | 292,52 | | | | | komunalne |
| 106 | Sądowa | 4 | 2* | 1 | 72,10 | | | | | wspólnota |
| 107 | Staszica | 4 | | 1 | 18,20 | | | | | wspólnota |
| 108 | Stęblów-Wiejska | 3 | 1* | 1 | 79,72 | | | | | komunalne |
| 109 | Szkolna | 1 | | 4 | 185,15 | | | | | wspólnota |
| 110 | Szkolna | 10 | | | | | | 2 | 52,00 | komunalne |
| 111 | Szkolna | 15 | 2* | 3 | 139,90 | | | 1 | 16,00 | wspólnota |
| 112 | Szkolna | 33 | 1 | 3 | 152,10 | | | | | własn.pryw |
| 113 | Szkolna | 4 | | 1 | 69,32 | | | | | wspólnota |
| 114 | Wiejska | 1 | 1* | 5 | 316,21 | | | | | komunalne |
| 115 | Wolności | 7 | 1* | 5 | 283,77 | | | 2 | 37,34 | komunalne |
| 116 | Zamkowa | 2 | 1 | 6 | 402,88 | | | 1 | 12,94 | własn.pryw |
| 117 | Ściborowice, Polna | 13 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | wspólnota |
| 118 | Sienkiewicza | 9 | | | | 1 | 302,00 | | | komunalne |
| 119 | Hala Sportowa Kilińskiego | 3 | 1* | | | 1 | 3044,23 | 1 | 88,48 | komunalne |
| 120 | Rogów Op- Chrobrego | 17 | 1* | 2 | 134,47 | | | | | komunalne |
| 121 | Rogów Op- Kościszki | 34 | 1* | 1 | 140,05 | 3 | 239,53 | | | komunalne |
| 122 | Żużela-Osiedlowa | 6 | 1* | 2 | 108,85 | 1 | 91,40 | | | komunalne lok. użytkowy umowa użyzyc |
| 123 | Kolejowa | 16 | | | | | 44,10 | | | Cmentarz Żydowski |
| 124 | Os. Fabryczne | 13 | 1* | 16 | 311,68 | | | | | komunalne |
| 125 | Os. Fabryczne | 9 | 1* | 1 | 239,30 | | | | | komunalne |
| 126 | Pietna Łąkowa | 1 | 2* | | | | | | | wspólnota |
| | OGÓLEM | | | 448 | 21784,90 | 88 | 10140,15 | 44 | 855,2 | |

Legenda:

1 - budynki stanowiące własność prywatną, zarządzane przez TBS „ZGM”

1* - budynki 100% komunalne

2* - budynki z formalnie nie zawiązanymi Wspólnotami Mieszkaniowym

Ilość lokali mieszkalnych = 448 szt.

Ilość lokali użytkowych = 88 szt.

Ilość garaży = 44 szt.

Ilość budynków (własność prywatna) = 11 szt.

Ilość budynków 100% komunalnych = 42 szt.

Ilość budynków, w których formalnie
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 13 szt.

**WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH
TBS „ZGM” SPÓŁKI z o. o. na dzień 31.12.2010**

| Lp. | Adres budynku | Ilość mieszkań | Ilość lokali użytkowych | Liczba udziałów lokali |
|-----|----------------|----------------|-------------------------|------------------------|
| 129 | Damrota 2 | - | 23 | 100 % |
| 130 | Rybacka 9 | - | 2 | 100 % |
| 131 | Sienkiewicza 9 | - | 9 | 797/1000 |
| 128 | Krasickiego 4 | 18 | 2 | 6482/10000 |

Ilość lokali mieszkalnych = 18

Ilość lokali użytkowych = 36

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 1240 osób. Spółka administruje 448 lokalami mieszkalnymi w tym 66 mieszkania wytypowane są jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 38 umów z czynszem socjalnym i 88 lokalami użytkowymi, 44 garażami i 6870 m² terenów zielonych.

Czynsz w lokalach mieszkalnych przedstawia się następująco:

- maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w chwili obecnej w zasobach gminnych wynosi 4,00 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 2,47 zł/m²
- stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 0,55 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 45 zł/m², w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2010 na mieszkanie komunalne oczekiwało łącznie około 75 rodzin i osób samotnych z tego na mieszkanie gdzie umowy są zawierane na czas nieokreślony 32 wnioskodawców, natomiast na lokale socjalne 43 rodziny. Należy przy tym podkreślić iż spośród osób oczekujących ma lokale socjalne 24 posiada prawomocne wyroki z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Generalnie osób ubiegających się o mieszkanie jest dużo więcej, jednakże nie wszyscy spełniają kryteria uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach.

Sprawozdanie finansowe z działalności zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych za okres I-XII 2010 r.

1. Zestawienie przychodów – naliczenie czynszów oraz świadczeń

| Lp | Rodzaj przychodów | Przychód narastająco od początku roku |
|----|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Czynsz-lokale mieszkalne | 624 994,43 |
| 2 | Czynsz – lokale użytkowe | 931 663,81 |
| 3 | Czynsz – garaże | 19 225,89 |
| 4 | Centralne ogrzewanie | 298 336,68 |
| 5 | Woda, ścieki, szambo | 298 729,94 |
| 6 | Wywóz nieczystości | 141 220,86 |
| 7 | Pozostała sprzedaż | 38 288,41 |
| 8 | Parkomaty | 122 414,40 |
| | OGÓŁEM NALICZENIA | 2 474 874,42 |
| | LIMIT W RACHUNKU BIEŻĄCYM | 350 000,00 |

2. Zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

| Lp | Rodzaj kosztów | Koszt narastająco od początku roku |
|----|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Eksploatacja | 704 136,15 |
| 2 | Remonty | 172 287,76 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 154 896,05 |
| 4 | Woda, ścieki, szambo | 203 379,12 |
| 5 | Wywóz nieczystości | 91 619,70 |
| 6 | Koszty parkomatów | 112 678,49 |
| 7 | Koszty mieszkań we wspólnotach: | 634 135,23 |
| | w tym: energia elektryczna | 3 549,54 |
| | energia cieplna | 168 604,50 |
| | woda i ścieki | 111 727,83 |
| | śmieci | 42 006,70 |
| | koszty eksploatacji | 108 254,19 |
| | fundusz remontowy | 195 362,19 |
| | pozostałe | 4 630,28 |
| 8 | Podatek dochodowy | 55 912,00 |
| | OGÓŁEM KOSZTY | 2 129 044,50 |

Zadłużenie na dzień 31.12.2010 r. w zasobach gminnych wynosi: 570 445,55 zł

W tym:

Lokale mieszkalne – 516 705,48 zł

Lokale użytkowe – 53 228,71 zł.

Garaże – 511,36

W roku 2010 wysłano 352 szt. upomnień
do sądu skierowano 2 szt. pozwów

do sądu skierowano 1 szt. pozwów o eksmisję
wypowiedzenie umów lokali wyniosło 3 szt.

9

W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi sporządzono umowy o najem lokali mieszkalnych 19 szt. oraz 896 aneksów w związku z podwyżką świadczeń, natomiast w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi sporządzono aneksy w ilości 176 szt. w związku z podwyżką czynszu i świadczeń.

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.

Prezes Zarządu

Piosek Józef

| | |
|---|--|
| Podmiot udostępniający informację: | <i>Urząd Miasta i Gminy w Krapkowicach</i> |
| Informację wytworzył(a) lub za treść odpowiada: | <i>Józef Piosek – Prezes Zarządu TBS „ZGM”</i> |
| Data wytworzenia: | <i>2011-05-24</i> |