

47-300 Krapkowice, ul. Rybacka 9  
tel. 077 466 18 88, 077 466 41 88  
e-mail: zgmkrapkowice@poczta.onet.pl  
<http://zgm.krapkowice.pl>



Zarząd Jednoosobowy  
Nr KRS 0000090548  
NIP: 755-18-01-633  
REGON: 532242240

## **RADA MIEJSKA W KRAPKOWICACH**

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



Krapkowice, czerwiec 2013 r.

Przedmiotem działania ZGKiM Sp. z o. o. w Krapkowicach 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
- 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, a także od 02.01.2012 pełni rolę inkasenta opłaty targowej. Z końcem roku podpisano umowę na prace porządkowe w Rynku i na terenach przyległych.

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, 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 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 Burmistrz uprawniony jest do zmiany stawek nie więcej niż o 10 % - jeden raz w roku. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższego czynszu w lokalach komunalnych. Stawki czynszu w większości gmin w Polsce utrzymują się na bardzo niskim poziomie tzn. nie przekraczają 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. 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.

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. Temat ten został bardzo nagłośniony poprzez artykuły w prasie lokalnej i krajowej a także w radio i telewizji (TVN-24, Radio Opole, radio Vanessa). Z uwagi, że program ten wszedł w życie z końcem 2011 roku, efekty mogą być widoczne w roku następnym.

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 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. Wieloletnie doświadczenie pokazuje takie właśnie tendencje.

Obecnie przygotowywana jest przez rząd nowa ustawa o ochronie praw lokatorów, która podoba się gminom, bankom i deweloperom. Za to znacznie mniej lokatorom, gdyż znosi ochronę z automatu bezrobotnych czy niepełnosprawnych. Większość organizacji i instytucji pozarządowych ocenia ją pozytywnie. I choć zarówno samorządowcy, jak i przedsiębiorcy twierdzą, że niektóre przepisy trzeba zmienić, to kierunek przyjęty przez rząd jest słuszny.

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.

Nowa ustawa także nie pozwala pozostawić osób potrzebujących pomocy samym sobie. Zakłada bowiem, że o tym, czy lokal komunalny komuś się należy, czy też nie, będzie decydował sąd. Znika więc tylko ochrona z automatu. Gminy chwalą też wprowadzenie terminowych umów najmu. Najdłuższe mają być na 5 lat, po tym czasie gminy będą musiały sprawdzić, czy lokatora stać na wynajem mieszkania na wolnym rynku, czy też dalej może mieszkać w lokalu gminnym.

Przedstawiciele samorządów mają nadzieję, że zmiana ustawy pomoże im odzyskać część lokali komunalnych i zmniejszyć zaległości z tytułu niepłaconych czynszów. Obecnie na utrzymanie 1,1 mln mieszkań komunalnych w Polsce samorządy, czyli de facto podatnicy, łożą co roku około miliarda złotych. A i tak długi z tytułu niezapłaconych czynszów to kolejny miliard.

Gminy chciały zaostrzyć proponowane przez rząd rozwiązania. Związek Miast Polskich postuluje np., żeby można było rozwiązać umowę najmu, jeśli lokator posiada nieruchomość w innej miejscowości. – Nawet jak ma dom w drugim końcu Polski, to powinien go sprzedać i wynająć lub kupić lokal tam, gdzie pracuje.

Samorządowcy postulują również podwyżkę progów dochodowych, od których należy się prawo do lokalu socjalnego. Rząd chciałby, żeby przysługiwało ono osobom, które zarabiają 25 proc. przeciętnego wynagrodzenia w województwie, a samorządowcy chcieliby decydować o tym sami.

To, co podoba się samorządowcom, budzi obawy przedstawicieli Komitetu Obrony Lokatorów. Protestują oni m. in. przeciwko podwyżce czynszów komunalnych do poziomu, który pokrywałby 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 ustawa może ożywić rynek najmu w Polsce. Umożliwia ona bowiem firmom, które zajmują się wynajmem lokali, eksmisję lokatorów. Pod warunkiem że najemca zgodzi się na to w obecności notariusza (oczywiście przed podpisaniem umowy najmu) i wskaże miejsce, gdzie można go przeprowadzić. To nowość, bo do tej pory z tej procedury mogły korzystać tylko osoby fizyczne, a nie podmioty gospodarcze.

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. 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	97,24					wspólnota
8	Chopina	7		5	144,17					wspólnota
9	Dębowa	4		1	42,40					wspólnota
10	Głęboka	6	2*	5	317,38					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 użycz
15	Kilińskiego	11		9	406,52					wspólnota
16	Kilińskiego	13		2	82,91					wspólnota
17	Kilińskiego	15		5	235,2					wspólnota
18	Kilińskiego	7	1*	12	567,05					komunalne
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	1*	10	599,64	1	34,70			komunalne
25	Kozielska	8-8a	1*	8	415,88	3	132,74	7	126,05	komunalne

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	Krasińskiego	5	1	4	170,60			2	31,19	własn.pryw
31	Krasińskiego	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	4	609,27			komunalne
41	Młyńska	4	2*	2	126,16			1	31,18	wspólnota
42	Moniuszki	13								Wspólnota
43	Moniuszki	7		2	83,36	1	16,6			wspólnota
44	Opolska	1	1	9	391,92	1	153,56			własn.pryw
45	Opolska	2		3	235,98	6	330,16			wspólnota
46	Opolska	21	1*	4	160,18	1	44,66			komunalne
47	Opolska	23	1*	3	106,45	1	36,70			komunalne
48	Opolska	25	2*			1	75,47			wspólnota
49	Opolska	29	1*	9	452,98	1	19,18			komunalne
50	Opolska	39	1*	6	264,34	1	23,46	2	28,80	komunalne
51	Opolska	47	1*	6	205,75	1	34,17			komunalne
52	Opolska	5	2*			1	42,16			wspólnota
53	Opolska	50		1	27,72					wspólnota
54	Opolska	59	1*	8	453,96	2	75,17			komunalne
55	Opolska	59a	1*	7	287,44					komunalne
56	Os. 1000-lecia	11 d		1	47,05					wspólnota
57	Os. 1000-lecia	5		1	37,1					wspólnota
58	Os. 1000-lecia	6		5	207,92					wspólnota
59	Os. 1000-lecia	7		6	249,59					wspólnota
60	Os. 1000-lecia	8		8	301,24					wspólnota
61	Os. 1000-lecia	9		3	116,24					wspólnota
62	Parkowa	4	2*	17	605,69					wspólnota
63	Parkowa	6	1*	6	422,49					komunalne
64	Parkowa	8	2*	6	301,35					wspólnota
65	Podgórna	3	1*	1	53,99					komunalne
66	Podgórna	5	2*	5	201,55			1	32,17	wspólnota
67	Podgórna	8		1	56,78					wspólnota
68	Prudnicka	2	1*	2	125,95	1	107,74			komunalne
69	Prudnicka	5		2	49,36					wspólnota
70	Pstrowskiego	16	1*	8	405,55					komunalne
71	Pstrowskiego	18	1*	8	398,13					komunalne
72	Pułaskiego	10		1	67,71					wspólnota
73	Pułaskiego	3a		1	53,34			1	16,00	wspólnota
74	Pułaskiego	4		2	104,2					wspólnota
75	Pułaskiego	4a		2	102,26					wspólnota
76	Pułaskiego	6		5	224,42					wspólnota
77	Pułaskiego	6a		2	112,46					wspólnota
78	Pułaskiego	8		1	40,45					wspólnota
79	Rybacka	11	1	5	239,08	1	38,58			własn.pryw
80	Rybacka	13	2*			1	20,70	1	14,87	wspólnota
81	Rybacka	15	1*	7	355,26	1	51,17	1	10,40	komunalne
82	Rybacka	17	1*	6	295,59			1	26,80	komunalne
83	Rybacka	19	1*	3	175,84	1	163,23			komunalne
84	Rybacka	2	1*	4	126,14					komunalne
85	Rybacka	4	1*	4	214,67	1	40,61			komunalne
86	Rybacka	5-7		1	28,42	3	100,18			wspólnota

87	Rynek	1	1	10	591,2	1	352,7			własn.pryw
88	Rynek	8-11				6	800,95			wspólnota
89	Rynek	12		0	0	2	257,21			wspólnota
90	Rynek	13				6	274,41			wspólnota
91	Rynek	15				1	137,95			wspólnota
92	Rynek	16		1	74,43	2	125,35			wspólnota
93	Rynek	17-18				2	190,36			wspólnota
94	Rynek	2-2a		3	142,09	2	162,25			wspólnota
95	Rynek	7	2*	1	38,32	1	71,34			wspólnota
96	Rynek	21				4	290,90			wspólnota
97	Rynek	22		2	67,75	3	127,67			wspólnota
98	Rynek	24-26	2*	2	88,92	2	231,9			wspólnota
99	Sądowa	11	2*	5	161,11					wspólnota
100	Sądowa	17	1*	6	326,52					komunalne
101	Sądowa	4	2*	1	72,10					wspólnota
102	Staszica	4		1	18,20					wspólnota
103	Stebłów-Wiejska	3	1*	1	79,72					komunalne
104	Szkolna	1		4	185,15					wspólnota
105	Szkolna	10		1	62,19			2	34	Wspólnota
106	Szkolna	15	2*	3	139,90					wspólnota
107	Szkolna	33	1	3	152,10					własn.pryw
108	Wiejska	1	1*	5	316,21					komunalne
109	Wolności	7	1*	5	283,77			2	37,34	komunalne
110	Zamkowa	2	1	6	402,88			1	12,94	własn.pryw
111	Sienkiewicza	9				1	302,00			komunalne
112	Rogów Op- Chrobrego	17	1*							komunalne
113	Rogów Op- Kościuszki	34	1*							komunalne
114	Żużela-Osiedlowa	6	1*	2	108,85	1	91,40			komunalne lok. użytkowy umowa użycz
115	Os. Fabryczne	9	1*	1	70,27					komunalne
116	Os. Fabryczne	13	1*	16	311,68					komunalne
117	Z-d Papiernicze Opolska	104	1*			1	683,2			komunalne
118	Pietna Łąkowa	1				3	377,73			wspólnota
119	Limanowskiego	2		1	31,67					wspólnota
120	Wyzwolenia	4	1*	1	143,46			1	14,17	komunalne
121	Kilińskiego	3	1*			1	3044,23	1	88,48	komunalne
	<b>OGÓLEM</b>			<b>424</b>	<b>20368,74</b>	<b>87</b>	<b>10715,53</b>	<b>28</b>	<b>616,07</b>	

Stan na dzień 30.04.2013

Legenda:

1 - budynki stanowiące własność prywatną, zarządzane przez ZGKiM

1\* - budynki 100% komunalne

2\* - budynki z formalnie nie zawiązanymi Wspólnotami Mieszkaniowym

Ilość lokali mieszkalnych = 424 szt.

Ilość lokali użytkowych = 87 szt.

Ilość garaży = 28 szt.

Ilość budynków (własność prywatna) = 10 szt.

Ilość budynków 100% komunalnych = 41 szt.

Ilość budynków, w których formalnie  
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 14 szt.

**WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH  
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH  
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2013**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość mieszkań</b>	<b>Ilość lokali użytkowych</b>	<b>Liczba udziałów lokali</b>
129	Damrota 2	-	16	100 %
130	Rybacka 9	-	2	100 %
131	Sienkiewicza 9	-	9	797/1000
132	Krasickiego 4	17	2	6209/10000

Ilość lokali mieszkalnych = 17

Ilość lokali użytkowych = 29

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 826 osób. Spółka administruje 424 lokalami mieszkalnymi w tym 77 mieszkania wytypowane są jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 45 umów z czynszem socjalnym i 87 lokalami użytkowymi, 28 garażami i 6870 m<sup>2</sup> terenów zielonych.

Czynsz w lokalach mieszkalnych przedstawia się następująco:

- maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w chwili obecnej w zasobach gminnych wynosi 4,40 zł/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>
- stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 0,59 zł/m<sup>2</sup>

Natomiast stawki czynszowe dla lokali użytkowych przedstawiają się następująco:

- usługi podstawowe dla ludności – od 6,50 zł/m<sup>2</sup> do 16,60 zł/m<sup>2</sup>, netto
- usługi pozostałe od 8,30 zł/m<sup>2</sup> do 11,10 zł/m<sup>2</sup>, netto
- handel artykułami od 14,80 zł/m<sup>2</sup> do 16,60 zł/m<sup>2</sup>, netto
- gastronomia od 8,30 zł/m<sup>2</sup> do 17,55 zł/m<sup>2</sup>, netto
- oprócz tego zgodnie z przepisami zwalniane lokale są przeznaczone na przetarg i tu stawki kształtują się w granicach do 45 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2012 na mieszkanie komunalne oczekiwało łącznie około 85 rodziny i osoby samotne z tego na mieszkanie gdzie umowy są zawierane na czas nieokreślony 27 wnioskodawców, natomiast na lokale socjalne 58 rodzin. Należy przy tym podkreślić iż spośród osób oczekujących na lokale socjalne 27 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 2012 r.

1. Zestawienie przychodów – naliczenie czynszów oraz świadczeń

Lp	Rodzaj przychodów	Przychód narastająco od początku roku
1	Czynsz-lokale mieszkalne	667 139,76
2	Czynsz – lokale użytkowe	982 172,22
3	Czynsz – garaże	14 585,07
4	Centralne ogrzewanie	300 445,78
5	Woda, ścieki, szambo	417 406,93
6	Wywóz nieczystości	156 469,27
7	Pozostała sprzedaż	50 957,53
8	Przychody finansowe (odsetki)	45 268,75
9	Przychody operacyjne (rozwiązanie odpisów ,inne)	196 913,21
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 831 358,52</b>

2. Zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

Lp	Rodzaj kosztów	Koszt narastająco od początku roku
1	Eksploatacja	76 047,68
2	Remonty	122 132,79
3	Centralne ogrzewanie	169 829,04
4	Woda, ścieki, szambo	253 128,93
5	Wywóz nieczystości	109 837,63
6	Koszty finansowe	1 119,19
7	Koszty operacyjne (odpisy, kaucje)	423 055,72
8	Koszty lokali we wspólnotach:	720 720,51
	w tym: energia elektryczna	4 351,01
	energia cieplna	159 386,45
	woda i ścieki	166 853,65
	śmieci	47 279,60
	koszty eksploatacji	124 931,97
	fundusz remontowy	200 633,48
	pozostałe	17 284,35
8	Koszty podatek od nieruchomości	172 921,00
9	Koszty ubezpieczenia	21 202,12
10	Wynagrodzenie za zarządzanie zasobami gminnymi (m <sup>2</sup> X 1,75 zł.)	626 864,16
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 696 858,77</b>

**Zadłużenie na dzień 31.12.2012 r. w zasobach gminnych wynosi: 939 042,60 zł**

W tym:

Lokale mieszkalne – 852 932,40 zł

Lokale użytkowe – 85 623,32 zł.

Garaże – 486,88

W roku 2012 wysłano 341 szt. upomnień  
do sądu skierowano 5 szt. pozwów  
wypowiedzenie umów lokali wyniosło 3 szt.

W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi sporządzono umowy o najem lokali mieszkalnych 20 szt. oraz 436 aneksów w związku z podwyżką świadczeń, natomiast w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi sporządzono aneksy w ilości 87 szt. w związku z podwyżką 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.

Sporządził:

Prezes Zarządu