

**RADA MIEJSKA  
W KRAPKOWICACH**

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



Krapkowice, czerwiec 2016 r.

## Spis treści:

I.	Przedmiot działalności Spółki ZGKiM .....	3
II.	Mieszkaniowy zasób Gminy .....	5
III.	Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Gminy .....	8
IV.	Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach ZGKiM .....	11
V.	Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych .....	12
VI.	Sprawozdanie finansowe za 2015 rok .....	13
VII.	Zadłużenie w zasobach gminnych .....	14
VIII.	Podsumowanie .....	15

I. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Krapkowicach, ul. Rybacka 9 gospodaruje lokalami mieszkalnymi, w tym lokalami socjalnymi oraz użytkowymi na podstawie umowy o zarządzanie lokalami będącymi własnością gminy.

Przedmiotem działania Spółki w szczególności jest:

- wynajem nieruchomości, lokali mieszkalnym i użytkowymi - zawieranie umów najmu i umów dzierżawy,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi tj. gminnym zasobem mieszkaniowym i wspólnotami oraz własnymi zasobami mieszkaniowymi – gospodarowanie wydzieloną częścią mienia gminy, w celu zaspokojenia potrzeb społecznych mieszkańców i zarządzanie majątkiem gminy oraz wspólnotami
- prowadzenie spraw związanych z gospodarką zasobami lokalowymi – przyjmowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, rozpatrywanie ich z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej i kwalifikacja do przydziału zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej
- 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
- dbanie o tereny zielone na podstawie polecenia wykonania zadania własnego ,
- świadczenie „w miarę możliwości”, odpłatnych usług na rzecz mieszkańców administrowanych budynków w zakresie drobnych napraw konserwacyjnych

Dodatkowo Spółka:

- zarządza strefą płatnego parkowania – obsługa automatów parkingowych na terenie miasta, pobieranie opłat za parkowanie pojazdów samochodowych w strefie,
- administruje 28 słupami ogłoszeniowymi na terenie miasta i Gminy Krapkowice, z których pobierane są pożytki zgodnie z cennikiem od dnia 01.07.2011 r.
- pełni rolę inkasenta opłaty targowej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach
- na podstawie umowy zawartej z Gminą Krapkowice zarządza halą sportową im. Władysława Piechoty przy ul. Kilińskiego 3,
- wykonuje prace porządkowe na terenie miasta Krapkowice, na które zawarto umowę
- prowadzenie administracji 39 Wspólnotami Mieszkaniowymi – w których oprócz prowadzenia spraw księgowych, nadzoruje prace remontowe.

We Wspólnotach 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. Wspólnoty w licznych przypadkach mają pozaciągane kredyty w bankach. Z pożyczonych pieniędzy oraz minimalnym wkładzie własnym wynoszącym 20% przeprowadzone zostały w większości remonty dachów oraz docieplenia budynków. Do niektórych budynków doprowadzono instalacje centralnego ogrzewania oraz powymieniano instalacje wodno-kanalizacyjne. Pracownicy ZGKiM są zobowiązani umową do wykonywania wszelkich czynności związanych z administrowaniem tymi nieruchomościami. W związku z tym, że Wspólnoty kładą duży nacisk na remonty powoduje to większe obciążenie pracowników Spółki, a efekty tych prac widoczne są gołym okiem. Inną sprawą z zakresu zarządzania jest partycypowanie w kosztach przeprowadzonych remontów z ramienia zasobów komunalnych.

## II. Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest w szczególności poprzez:

- wpływy z czynszów lokali mieszkalnych,
- wpływy z czynszów lokali użytkowych.

Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasób gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzinom o niskich dochodach, a także zapewnianie lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. W tym celu wykorzystuje się mieszkaniowy zasób gminy. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Ustawodawca przyznał gminom swobodę w zarządzaniu mieniem komunalnym, dzięki czemu samodzielnie decydują one o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych. Na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem są zobowiązane do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z jego przeznaczeniem i do ochrony własności komunalnej. Zarządzanie mieniem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem oznacza, że nie powinno doprowadzać się do wykorzystania tego mienia dla innych celów niż te, którym ma ono służyć czyli cele publiczne. 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. Zauważyć trzeba, że te osoby pełnią funkcje publiczne i dlatego w swojej działalności chronić mają mienie komunalne. 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 szczególnej kontroli m. in. przez uprawnione do tego instytucje. Osoby odpowiedzialne za kontrolę płatności czynszu w komunalnym zasobie mieszkaniowym powinny 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.

Gmina uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z ustawą 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.) gmina może podwyższać czynsz zgodnie z zasadami określonymi w tych programach. W myśl tego zapisu jednorazowy wzrost stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2013-2017 nie może być niższy niż 30% stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, obowiązującej w roku poprzedzającym. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższego czynszu w lokalach komunalnych, a w lokalach komunalnych dążyć będzie do wielkości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Ustawodawca przewidział zatem górną granicę wysokości czynszu. W większości gmin ustalone stawki są o wiele niższe od tej górnej granicy. Maksymalna stawka korygowana jest o specjalne współczynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Odnosząc się do naszej Gminy, biorąc pod uwagę kondycję finansową najemców lokali komunalnych, ostatnia podwyżka miała miejsce w 2010 r. Utrzymywanie niskich stawek czynszowych może być traktowane jako przykład niegospodarności, jednak 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 w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W świetle powyższego w roku 2011 został opracowany i wdrożony program umożliwiający spłatę zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat związanych z zajmowanym lokalem osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej i materialnej w formie odpracowania należności na rzecz Spółki. Możliwość taka dotyczy wyłącznie osób, które zobowiązują się do regulowania bieżącego czynszu. Do tej pory do programu zgłosiło się 7 osób, które odpracowały zadłużenie lub są w trakcie odpracowywania. Dodatkowo zaległości można spłacać w dogodnych dla dłużnika ratach.

W dzisiejszych czasach wiele osób znajduje się w trudnej sytuacji życiowej będącej wynikiem braku środków finansowych, która w efekcie prowadzić może do eksmisji z zamieszkiwanego lokalu czy nieruchomości. Osobie eksmitowanej powinno dostarczyć się lokal socjalny albo zamienny. W niektórych sytuacjach eksmisja powinna odbywać się do pomieszczenia tymczasowego. Brak odpowiednich sankcji w stosunku do dłużników, a także 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. W Polsce, zgodnie z prawem nie wykonuje się eksmisji „na bruk”. Zniesienie dotkliwej i groźnej ekonomicznie i społecznie kary może spowodować dalsze zwiększanie się zaległości gminnych. 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 środków otrzymanych z 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.

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. 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.

**III. 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	89,99					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	Gwoźdźce	41	1*	2	145,65					komunalne lok. użytkowy umowa użycz
15	Kilińskiego	11		8	363,88					wspólnota
16	Kilińskiego	13		2	82,91					wspólnota
17	Kilińskiego	15		5	235,2					wspólnota
18	Kilińskiego	7	2*	8	390,67					wspólnota
19	Kilińskiego	9		1	65,70					wspólnota
20	Kilińskiego	21/47		1	24,97					spółdzielnia
21	Kolejowa	4		1	51,12					wspólnota
22	Konopnicka	5-5a	1	8	536,41			2	49,38	własn.pryw
23	Konopnicka	8		2	96,39					wspólnota
24	Kościelna	4		1	25,57	2	90,56			wspólnota
25	Kościelna	6		8	440,12	1	34,70			wspólnota
26	Kozielska	8	2*	7	392,77			1	17,7	wspólnota
27	Kozielska	8a	1*			3	132,74	6	108,35	komunalne
28	Krasickiego	1		3	136,29					wspólnota
29	Krasickiego	2		12	583,83					wspólnota
30	Krasickiego	5		1	50,66					wspólnota
31	Krasickiego	6		5	228,67					wspólnota
32	Krasińskiego	5	1	4	170,60			2	31,19	własn.pryw
33	Krasińskiego	14	1					2	62,30	własn.pryw
34	Ks. Duszy	14		5	225,94					wspólnota
35	Ks. Duszy	16		1	51,80					wspólnota
36	Ks. Duszy	24		6	275,70					wspólnota
37	Ks. Duszy	26		2	113,12					wspólnota
38	Ks. Koziółka	18	2*	3	177,65	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	Młyńska	4	2*	2	126,16			1	31,18	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	2*	4	134,28	1	23,46	2	28,80	komunalne
51	Opolska	47	1*	0	0	0				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		5	212,03					wspólnota
60	Os. 1000-lecia	8		7	276,4					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		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		3	157,88					wspólnota
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		1	51,13					wspólnota
76	Pułaskiego	6		5	224,42					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*	1	54,91	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*	2	87,2					wspólnota
105	Szkolna	33	1	3	152,10					własn.pryw
106	Wiejska	1		2	128,1					wspólnota
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-	34	1*							komunalne

	Kościuszki									
112	Żuzela-Osiedlowa	6	1*	2	108,85					komunalne lok. użytkowy umowa użycz
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	Fabryczna	5/2		1	28,6					wspólnota
119	Kilińskiego	3	1*			1	3044,23	1	88,48	komunalne
120	Ligota	14/2		1	53,31					wspólnota
121	Ligota	9a/5		1	67,6					wspólnota
122	3-go Maja	1		1	63,23					komunalne
123	Sienkiewicza	6		1	106,51			1	12,8	wspólnota
	<b>OGÓŁEM</b>			<b>386</b>	<b>18323,69</b>	<b>80</b>	<b>9976,11</b>	<b>28</b>	<b>614,70</b>	

Stan na dzień 01.05.2016

Legenda:

- 1 - budynki stanowiące własność prywatną, zarządzane przez ZGKiM,
- 1\* - budynki 100% komunalne,
- 2\* - budynki z formalnie nie zawiązanymi Wspólnotami Mieszkaniowym.

Ilość lokali mieszkalnych = 386 szt.  
Ilość lokali użytkowych = 80 szt.  
Ilość garaży = 28 szt.  
Ilość budynków (własność prywatna) = 11 szt.  
Ilość budynków 100% komunalnych = 35 szt.  
Ilość budynków, w których formalnie  
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 16 szt.

**IV. WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH  
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH  
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 01.05.2016**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość mieszkań</b>	<b>Ilość lokali użytkowych</b>	<b>Liczba udziałów lokali</b>
129	Damrota 2	-	15	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 = 27

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 746 osób. Spółka administruje 386 lokalami mieszkalnymi w tym 78 mieszkań wytypowanych jest jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 44 umowy z czynszem socjalnym i 80 z lokalami użytkowymi, 28 garażami i 6870 m<sup>2</sup> terenów zielonych. Oprócz tego Spółka posiada 1 pomieszczenie tymczasowe.

## V.     **Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych**

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>.

Stawki czynszowe dla lokali użytkowych:

- 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 25 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2015 na mieszkania komunalne i pomieszczenia tymczasowe oczekiwało łącznie 51 rodzin i osób samotnych, w tym:

- 19 osób na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony,
- 27 osób na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w tym 13 osób na podstawie wyroków sądowych,
- 4 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.

W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi sporządzono 15 umów o najem lokali mieszkalnych oraz przydzielono 3 lokale zamienne na podstawie aneksu do istniejącej umowy. Ponadto sporządzono 386 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.

## VI. Sprawozdanie finansowe z działalności zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych za okres I-XII 2015 r.

### 1. Zestawienie przychodów – naliczenie czynszów oraz świadczeń

Lp	Rodzaj przychodów	Przychód narastająco od początku roku
1	Czynsz-lokale mieszkalne	598 041,80
2	Czynsz – lokale użytkowe	911 338,29
3	Czynsz – garaże	13 592,52
4	Centralne ogrzewanie	280 660,56
5	Woda, ścieki, szambo	400 125,61
6	Wywóz nieczystości	132 510,99
7	Pozostała sprzedaż	38 683,50
8	Przychody finansowe (odsetki)	48 770,11
9	Przychody operacyjne (rozwiązanie odpisów ,inne)	112 987,23
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 536 710,61</b>

### 2. Zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

Lp	Rodzaj kosztów	Koszt narastająco od początku roku
1	Eksploatacja	56 721,34
2	Remonty	117 055,51
3	Centralne ogrzewanie	122 984,72
4	Woda, ścieki, szambo	231 061,31
5	Wywóz nieczystości	87 095,60
6	Koszty finansowe	0,00
7	Koszty operacyjne (odpisy, kaucje)	254 917,10
8	Koszty lokali we wspólnotach:	716 882,41
	w tym: energia elektryczna	3 932,89
	energia cieplna	156 555,75
	woda i ścieki	153 925,48
	śmieci	46 564,19
	koszty eksploatacji	142 054,59
	fundusz remontowy	201 560,11
	pozostałe	12 289,40
8	Koszty podatek od nieruchomości	168 805,00
9	Koszty ubezpieczenia	24 304,55
10	Wynagrodzenie za zarządzanie zasobami gminnymi (m <sup>2</sup> X 1,75 zł.)	637 493,51
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 417 321,05</b>

## VII. Zadłużenie w zasobach gminnych

**Zadłużenie na dzień 31.12.2015 r. w zasobach gminnych wynosi: 1 198 216,51 zł**  
(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

w tym:

Lokale mieszkalne – 1 097 138,25 zł

Lokale użytkowe – 98 374,93 zł

Garaże – 2 703,33 zł

W roku 2015 w stosunku do roku 2014 zadłużenie zmieniło się o: 55 311,25 zł

w tym:

lokale mieszkalne – 55 714,76 zł

lokale użytkowe – 1 717,76 zł

garaże – 1 314,25 zł

Tempo wzrostu zadłużenia – porównanie lat 2013 – 2014 – 2015

2013 rok – wzrost o 135.952,06 zł.

2014 rok – wzrost o 42.786,71 zł (spadek tempa wzrostu o 69 %  
w porównaniu do 2013 r.)

2015 rok – wzrost o 66.327,85 zł (spadek tempa wzrostu o 51 %  
w porównaniu do 2013 r.)

W roku 2015:

- wysłano 273 szt. upomnień
- do sądu skierowano 23 szt. pozwów
- wypowiedzenie umów lokali wyniosło 2 szt.

## VIII. Podsumowanie

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 osiągania 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.

Ponadto ZGKiM Sp. z o. o. kilkakrotnie zwrócił się do Gminy Krapkowice o rozważenie możliwości pokrycia strat wynikających z działalności prowadzonej na obiekcie hali widowiskowo-sportowej im. W. Piechoty. Obiekt ten z zasady będzie generował straty i uboczna działalność polegająca na wynajmie pokoi, kawiarni i siłowni w żaden sposób nie jest w stanie pokryć wszystkich kosztów.

W chwili obecnej finansowanie odbywa się za środków pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, co odbija się negatywnie na stanie tych lokali. Spółka nie ma możliwości prowadzenia bieżących remontów substancji lokalowych.

Strata za rok 2015 z działalności hali wyniosła 218.181,70 zł natomiast środki przeznaczone na remonty lokali mieszkalnych i użytkowych w roku bieżącym to zaledwie 80.414,00 zł.

Zaznacza się jednocześnie, że od 2016 r. zobowiązani jesteśmy do płacenia dodatkowo podatku od nieruchomości za część sportową hali w kwocie 57.076,00 zł co pociągnie za sobą zwiększenie się deficytu finansowego z działalności na tym obiekcie. Strata narastająco począwszy od przejęcia hali w zarządzanie (tj. 2009 r) wynosi 1.331.451.69 zł. W tym miejscu należy podkreślić, że środki te winne zostać przeznaczone na substancję mieszkaniową i użytkową (remont dachów i elewacji, malowanie, wymianę instalacji i okien oraz inne).

Sporządził: