

## RADA MIEJSKA W KRAPKOWICACH

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



Krapkowice, czerwiec 2017 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 2016 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,
- zlecanie ekspertyz technicznych i innych,
- utrzymanie, konserwacja i eksploatacja budynków mieszkalnych i użytkowych
- świadczenie 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
- prowadzi administrację 39 Wspólnot Mieszkaniowych – w których oprócz prowadzenia spraw księgowych, nadzoruje prace remontowe
- na podstawie umowy zawartej z Gminą Krapkowice zarządzała halą sportową im. Władysława Piechoty przy ul. Kilińskiego 3 do dnia 31.01.2017

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 zamieszkuje 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 (tj. Krasickiego 1, Krasickiego 2, Kilińskiego 11, Ks. Duszy 26) 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 8 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		1	30,17					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 użycza
15	Kilińskiego	11		8	363,88					wspólnota
16	Kilińskiego	13		2	82,91					wspólnota
17	Kilińskiego	15		4	183,94					wspólnota
18	Kilińskiego	7	2*	7	339,14					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		5	231,15					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		2	163,62	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*	3	76,92	1	23,46	2	28,80	wspólnota
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	3		1	36					wspólnota
58	Os. 1000-lecia	5		1	37,1					wspólnota
59	Os. 1000-lecia	6		5	207,92					wspólnota
60	Os. 1000-lecia	7		5	212,03					wspólnota
61	Os. 1000-lecia	8		5	205,92					wspólnota
62	Os. 1000-lecia	9		3	116,24					wspólnota
63	Parkowa	4	2*	17	605,69					wspólnota
64	Parkowa	6	1*	6	422,49					komunalne
65	Parkowa	8		6	301,35					wspólnota
66	Podgórna	3	1*	1	53,99					komunalne
67	Podgórna	5	2*	5	201,55			1	32,17	wspólnota
68	Podgórna	8		1	56,78					wspólnota
69	Prudnicka	2	1*	2	125,95	1	107,74			komunalne
70	Prudnicka	5		2	49,36					wspólnota
71	Pstrowskiego	16		3	157,88					wspólnota
72	Pstrowskiego	18	1*	8	398,13					komunalne
73	Pułaskiego	10		0						wspólnota
74	Pułaskiego	3a		1	53,34			1	16,00	wspólnota
75	Pułaskiego	4		2	104,2					wspólnota
76	Pułaskiego	4a		1	51,13					wspólnota
77	Pułaskiego	6		5	224,42					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*	1	54,91	2	231,9			wspólnota
99	Sądowa	11	2*	4	136,61					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	Szkolna	1		4	185,15					wspólnota
104	Szkolna	10		1	62,19			2	34	Wspólnota
105	Szkolna	15		2	87,2					wspólnota
106	Szkolna	33	1	3	152,10					własn.pryw
107	Wiejska	1		2	128,1					wspólnota
108	Wolności	7	1*	5	283,77			2	37,34	komunalne
109	Zamkowa	2	1	6	402,88			1	12,94	własn.pryw
110	Sienkiewicza	9				1	302,00			komunalne
111	Rogów Op-Chrobrego	17	1*							komunalne

112	Rogów Op- Kościuszki	34	1*							komunalne
113	Żużela-Osiedlowa	6	1*	2	108,85					komunalne lok. użytkowy umowa użycz
114	Os. Fabryczne	9	1*	1	70,27					komunalne
115	Os. Fabryczne	13	1*	16	311,68					komunalne
116	Z-d Papiernicze Opolska	104	1*			1	683,2			komunalne
117	Pietna Łąkowa	1				3	377,73			wspólnota
118	Limanowskiego	2		1	31,67					wspólnota
119	Fabryczna	5/2		1	28,6					wspólnota
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
124	Kilińskiego 19/77	1		1	35					spółdzielnia
	<b>OGÓŁEM</b>			<b>378</b>	<b>17895,12</b>	<b>79</b>	<b>6931,88</b>	<b>27</b>	<b>526,22</b>	

Stan na dzień 30.04.2017

Legenda:

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

Ilość lokali mieszkalnych = 378 szt.

Ilość lokali użytkowych = 79 szt.

Ilość garaży = 27 szt.

Ilość budynków (własność prywatna) = 11 szt.

Ilość budynków 100% komunalnych = 30 szt.

Ilość budynków, w których formalnie  
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 15 szt.

**IV. WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH  
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH  
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2017**

<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	16	2	5878/10000

Ilość lokali mieszkalnych = 16

Ilość lokali użytkowych = 29

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 697 osób. Spółka administruje 378 lokalami mieszkalnymi w tym 78 mieszkań wytypowanych jest jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 32 umowy z czynszem socjalnym i 79 z lokalami użytkowymi, 27 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 od 8 zł/ m<sup>2</sup> do 25 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2016 na mieszkania komunalne i pomieszczenia tymczasowe oczekiwało łącznie 51 rodzin i osób samotnych, w tym:

- 21 osób na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony,
- 29 osób na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w tym 13 osób na podstawie wyroków sądowych,
- 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. 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 2016 r.

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

Lp	Rodzaj przychodów	Przychód narastająco od początku roku
1	Czynsz-lokale mieszkalne	580 605,21
2	Czynsz – lokale użytkowe	944 695,35
3	Czynsz – garaże	13 929,59
4	Centralne ogrzewanie	283 508,69
5	Woda, ścieki, szambo	357 688,62
6	Wywóz nieczystości	131 739,60
7	Pozostała sprzedaż	19 954,97
8	Przychody finansowe (odsetki)	41 331,30
9	Przychody operacyjne (rozwiązanie odpisów, inne)	114 084,92
	<b>OGÓLEM</b>	<b>2 487 538,25</b>

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

Lp	Rodzaj kosztów	Koszt narastająco od początku roku
1	Eksploatacja	163 281,19
2	Remonty	318 451,48
3	Centralne ogrzewanie	288 939,81
4	Woda, ścieki, szambo	351 463,40
5	Wywóz nieczystości	132 277,10
6	Koszty komunalne i inne	24 731,45
7	Koszty finansowe	0,00
8	Koszty operacyjne (odpisy aktualizujące należności, inne)	153 412,90
9	Podatek od nieruchomości	165 528,00
10	Koszty ubezpieczenia nieruchomości	28 544,70
11	Koszty amortyzacji	9 431,37
10	Wynagrodzenie za zarządzanie zasobami gminnymi (m <sup>2</sup> X 1,75 zł.)	622 907,61
	<b>OGÓLEM</b>	<b>2 258 969,01</b>

## VII. Zadłużenie w zasobach gminnych

**Zadłużenie na dzień 31.12.2016 r. w zasobach gminnych wynosi: 1 218 032,13 zł**  
(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

w tym:

Lokale mieszkalne – 1 108 241,22 zł  
Lokale użytkowe – 105 897,79 zł  
Garaże – 6 893,12 zł

W roku 2016 w stosunku do roku 2015 zadłużenie wzrosło o: 19 815,62 zł

w tym:

lokale mieszkalne – 11 102,97 zł  
lokale użytkowe – 7 522,86 zł  
garaże – 1 189,79 zł

Tempo wzrostu zadłużenia – porównanie lat 2013 – 2014 – 2015 - 2016

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.)

2016 rok – wzrost o 19.815,62 zł (spadek tempa wzrostu o 85 %  
w porównaniu do 2013 r.)

W roku 2016:

- wysłano 64 szt. upomnień
- do sądu skierowano 22 szt. pozwów
- wypowiedzenie umów lokali wyniosło 2 szt.
- uzyskano 3 decyzje o eksmisji lokatorów z zajmowanych lokali mieszkalnych

## **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 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.

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.

Sporządził: