

47-300 Krapkowice, ul. Rybacka 9
tel. 77 4661 888, 77 4664 188
e-mail: biuro@zgkim.eu
bip.zgkim.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 2019 r.

Spis treści:

| | | |
|-------|---|----|
| I. | Przedmiot działalności Spółki ZGKiM | 3 |
| II. | Gospodarka mieszkaniowa | 5 |
| III. | Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Gminy | 8 |
| IV. | Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach ZGKiM | 11 |
| V. | Kontrole przeprowadzone w siedzibie Spółki | 11 |
| VI. | Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych | 12 |
| VII. | Sprawozdanie finansowe za 2018 rok | 13 |
| VIII. | Zadłużenie w zasobach gminnych | 14 |
| IX. | Podsumowanie | 15 |

WPROWADZENIE

Niniejsza informacja na temat gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz lokalami użytkowymi i socjalnymi w szczególności przedstawia:

- ogólny przedmiot działalności Spółki oraz szczegółowe działania wykonywane w roku obrotowym 2018 r.
- charakterystyka gospodarowania zasobem gminy
- wykaz mieszkań i lokali użytkowych wchodzących w zasób Gminy i Spółki ZGKiM
- informacja na temat stawek czynszowych
- zestawienie danych finansowych Spółki - koszty
- podsumowanie

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
- świadczenie „w miarę możliwości”, odpłatnych usług na rzecz mieszkańców administrowanych budynków w zakresie drobnych napraw konserwacyjnych

Dodatkowo Spółka:

- obsługa automatów parkingowych na terenie miasta Krapkowice – ustalono strefę płatnego parkowania, określono wysokość stawek pobierania opłat za parkowanie pojazdów samochodowych w strefie płatnego parkowania
- 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
- prowadzenie administracji 40 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, mieszkaniowym zasobie 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 szczegółowej 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. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę nr XXXVII/430/2017 z dnia 15

grudnia 2017 r. w tej sprawie (Dz. U. Woj. Opolskiego z dn. 27 grudnia 2017r. poz. 3293). Okres obowiązywania niniejszej uchwały to lata 2018-2022.

Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego oraz mieszkań stanowiących własność spółki gminnej a także lokali będących w posiadaniu samoistnym Gminy Krapkowice według stanu na dzień 31.10.2017r.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w latach 2018 – 2022 opiera się między innymi na:

- stworzeniu i realizacji aktywnej polityki czynszowej,
- kształtowaniu wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- określeniu potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych od strony rzeczowej i finansowej,
- polepszeniu stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- prywatyzacji zasobów

Gmina może podwyższać czynsz zgodnie z zasadami określonymi w tym programie. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali określa w zarządzeniu Burmistrz Krapkowic, a w pozostałych lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ich właściciele. Stawka czynszu jest wyliczona w oparciu o współczynniki podstawowe, obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego wg kryteriów określonych w tabeli kwalifikacyjnej. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Jednorazowy wzrost stawki czynszu dla lokali za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2018-2022 nie może być wyższy niż 30% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej, niż raz w roku kalendarzowym.

Ustawodawca przewidział górną granicę wysokości czynszu. W większości gmin ustalone stawki są o wiele niższe od tej górnej granicy. 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 9 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 Krapkowice. 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 | Bud ynek | Ilość mieszk | lość m2 | Ilość lok. użyt. | ilość m2 | Ilość garaży | Ilość m2 | Uwagi |
|-----|--------------|---------|----------|--------------|---------|------------------|----------|--------------|----------|---|
| 1 | 1-go Maja | 13 | | | | 3 | 112,80 | | | wspólnota |
| 2 | 1-go Maja | 24 | 1* | 2 | 127,20 | 1 | 40,00 | | | komunalne |
| 3 | 1-go Maja | 32 | | 2 | 67,16 | | | | | wspólnota |
| 4 | 1-go Maja | 8 | 1 | | | 2 | 83,21 | | | własn.pryw |
| 5 | Basztowa | 7-7a | | 1 | 30,17 | | | | | wspólnota |
| 6 | Chopina | 12 | | 4 | 139,87 | | | | | 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 | 88,3 | | | | | wspólnota |
| 11 | Głowackiego | 16 | 1* | 5 | 156,39 | | | | | komunalne |
| 12 | Głowackiego | 4 | 1 | 2 | 108,22 | 1 | 56,32 | | | własn.pryw |
| 13 | Głowackiego | 6 | 1 | 6 | 199,40 | | | | | własn.pryw |
| 14 | Gwoździce | 41 | 1* | 2 | 145,65 | | | | | komunalne lok. użytkowy umowa użycz |
| 15 | Kilińskiego | 11 | | 7 | 326,3 | | | | | wspólnota |
| 16 | Kilińskiego | 13 | | 2 | 82,91 | | | | | wspólnota |
| 17 | Kilińskiego | 15 | | 4 | 183,94 | | | | | wspólnota |
| 18 | Kilińskiego | 7 | | 7 | 339,14 | | | | | wspólnota |
| 19 | Kilińskiego | 9 | | 1 | 65,70 | | | | | wspólnota |
| 20 | Kilińskiego | 19/77 | | 1 | 35 | | | | | spółdzielnia |
| 21 | Kilińskiego | 21/47 | | 1 | 24,97 | | | | | spółdzielnia |
| 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 | | 10 | 472,87 | | | | | wspólnota |
| 30 | Krasickiego | 5 | | 1 | 50,66 | | | | | wspólnota |
| 31 | Krasickiego | 6 | | 4 | 177,02 | | | | | wspólnota |
| 32 | Kraśńskiego | 5 | 1 | 4 | 170,60 | | | 2 | 31,19 | własn.pryw |
| 33 | Kraśńskiego | 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* | 2 | 120,17 | 1 | 51,55 | | | wspólnota |
| 39 | Ks. Koziółka | 3 | 1* | 4 | 242,39 | 1 | 55,03 | | | komunalne |
| 40 | Ks. Koziółka | 30 | 1* | 7 | 512,34 | | | | | komunalne |
| 41 | Młyńska | 4 | 2* | 2 | 126,16 | | | 1 | 31,18 | wspólnota |
| 42 | Moniuszki | 7 | | 2 | 83,36 | 1 | 16,6 | | | wspólnota |

| | | | | | | | | | | |
|----|----------------|-------|----|----|--------|---|--------|---|-------|------------|
| 43 | Opolska | 1 | 1 | 9 | 391,92 | 1 | 153,56 | | | własn.pryw |
| 44 | Opolska | 2 | | 1 | 60,8 | 6 | 330,16 | | | wspólnota |
| 45 | Opolska | 21 | 1* | 4 | 160,18 | 1 | 44,66 | | | komunalne |
| 46 | Opolska | 23 | 1* | 3 | 106,45 | 1 | 36,70 | | | komunalne |
| 47 | Opolska | 25 | 2* | | | 1 | 75,47 | | | wspólnota |
| 48 | Opolska | 29 | 1* | 9 | 452,98 | 1 | 19,18 | | | komunalne |
| 49 | Opolska | 39 | 2* | 3 | 76,92 | 1 | 23,46 | 2 | 28,80 | wspólnota |
| 50 | Opolska | 5 | 2* | | | 1 | 42,16 | | | wspólnota |
| 51 | Opolska | 50 | | 1 | 27,72 | | | | | wspólnota |
| 52 | Opolska | 59 | 1* | 8 | 453,96 | 2 | 75,17 | | | komunalne |
| 53 | Opolska | 59a | 1* | 7 | 287,44 | | | | | komunalne |
| 54 | Os. 1000-lecia | 11 d | | 1 | 47,05 | | | | | wspólnota |
| 55 | Os. 1000-lecia | 3 | | 1 | 36 | | | | | wspólnota |
| 56 | Os. 1000-lecia | 5 | | 1 | 37,1 | | | | | wspólnota |
| 57 | Os. 1000-lecia | 6 | | 4 | 159,54 | | | | | wspólnota |
| 58 | Os. 1000-lecia | 7 | | 3 | 115,27 | | | | | wspólnota |
| 59 | Os. 1000-lecia | 8 | | 4 | 181,08 | | | | | wspólnota |
| 60 | Os. 1000-lecia | 9 | | 2 | 80,24 | | | | | wspólnota |
| 61 | Parkowa | 4 | 2* | 15 | 533,96 | | | | | wspólnota |
| 62 | Parkowa | 6 | 1* | 6 | 422,49 | | | | | komunalne |
| 63 | Parkowa | 8 | | 5 | 265,94 | | | | | wspólnota |
| 64 | Podgórna | 3 | 1* | 1 | 53,99 | | | | | komunalne |
| 65 | Podgórna | 5 | 2* | 5 | 201,55 | | | 1 | 32,17 | wspólnota |
| 66 | Podgórna | 8 | | 1 | 56,78 | | | | | wspólnota |
| 67 | Prudnicka | 2 | 1* | 2 | 125,95 | 1 | 107,74 | | | komunalne |
| 68 | Prudnicka | 5 | | 2 | 49,36 | | | | | wspólnota |
| 69 | Wapienna | 16 | | 3 | 157,88 | | | | | wspólnota |
| 70 | Wapienna | 18 | 1* | 8 | 398,13 | | | | | komunalne |
| 71 | Pułaskiego | 3a | | 1 | 53,34 | | | 1 | 16,00 | wspólnota |
| 72 | Pułaskiego | 4 | | 2 | 104,2 | | | | | wspólnota |
| 73 | Pułaskiego | 4a | | 1 | 51,13 | | | | | wspólnota |
| 74 | Pułaskiego | 6 | | 3 | 129,18 | | | | | wspólnota |
| 75 | Pułaskiego | 8 | | 0 | 0 | | | | | wspólnota |
| 76 | Rybacka | 11 | 1 | 5 | 239,08 | 1 | 38,58 | | | własn.pryw |
| 77 | Rybacka | 13 | 2* | | | 1 | 20,70 | 1 | 14,87 | wspólnota |
| 78 | Rybacka | 15 | 1* | 7 | 355,26 | 1 | 51,17 | 1 | 10,40 | komunalne |
| 79 | Rybacka | 17 | 1* | 6 | 295,59 | | | 1 | 26,80 | komunalne |
| 80 | Rybacka | 19 | 1* | 3 | 175,84 | 1 | 163,23 | | | komunalne |
| 81 | Rybacka | 2 | 1* | 4 | 126,14 | | | | | komunalne |
| 82 | Rybacka | 4 | 1* | 4 | 214,67 | 1 | 40,61 | | | komunalne |
| 83 | Rybacka | 5-7 | | 1 | 28,42 | 3 | 100,18 | | | wspólnota |
| 84 | Rynek | 1 | 1 | 10 | 591,2 | 1 | 352,7 | | | własn.pryw |
| 85 | Rynek | 8-11 | | | | 6 | 800,95 | | | wspólnota |
| 86 | Rynek | 12 | | 0 | 0 | 2 | 257,21 | | | wspólnota |
| 87 | Rynek | 13 | | | | 6 | 274,41 | | | wspólnota |
| 88 | Rynek | 15 | | | | 1 | 137,95 | | | wspólnota |
| 89 | Rynek | 16 | | 1 | 74,43 | 2 | 125,35 | | | wspólnota |
| 90 | Rynek | 17-18 | | | | 2 | 190,36 | | | wspólnota |
| 91 | Rynek | 2-2a | | 3 | 142,09 | 2 | 162,25 | | | wspólnota |
| 92 | Rynek | 7 | 2* | 1 | 38,32 | 1 | 71,34 | | | wspólnota |
| 93 | Rynek | 21 | | | | 4 | 290,90 | | | wspólnota |
| 94 | Rynek | 22 | | 2 | 67,75 | 3 | 127,67 | | | wspólnota |
| 95 | Rynek | 24-26 | 2* | 1 | 54,91 | 2 | 231,9 | | | wspólnota |

| | | | | | | | | | | |
|-----|----------------------------|------|----|------------|-----------------|-----------|----------------|-----------|---------------|---|
| 96 | Sądowa | 11 | 2* | 4 | 136,61 | | | | | wspólnota |
| 97 | Sądowa | 17 | 1* | 6 | 326,52 | | | | | komunalne |
| 98 | Sądowa | 4 | 2* | 1 | 72,10 | | | | | wspólnota |
| 99 | Staszica | 4 | | 1 | 18,20 | | | | | wspólnota |
| 100 | Szkolna | 1 | | 4 | 185,15 | | | | | wspólnota |
| 101 | Szkolna | 10 | | 1 | 62,19 | | | 2 | 34 | wspólnota |
| 102 | Szkolna | 15 | | 2 | 87,2 | | | | | wspólnota |
| 103 | Szkolna | 33 | 1 | 3 | 152,10 | | | | | własn.pryw |
| 104 | Wiejska | 1 | 2* | 2 | 128,1 | | | | | wspólnota |
| 105 | Wolności | 7 | 1* | 5 | 283,77 | | | 2 | 37,34 | komunalne |
| 106 | Zamkowa | 2 | 1 | 6 | 402,88 | | | 1 | 12,94 | własn.pryw |
| 107 | Sienkiewicza | 9 | | | | 1 | 302,00 | | | komunalne |
| 108 | Rogów Op- Chrobrego | 17 | 1* | | | | | | | komunalne |
| 109 | Rogów Op- Kościuszki | 34 | 1* | | | | | | | komunalne |
| 110 | Żużela- Osiedlowa | 6 | 1* | 2 | 108,85 | | | | | komunalne lok. użytkowy umowa użytz |
| 111 | Os. Fabryczne | 9 | 1* | 1 | 70,27 | | | | | komunalne |
| 112 | Os. Fabryczne | 13 | 1* | 16 | 311,68 | | | | | komunalne |
| 113 | Z-d Papiernicze Opolska | 104 | 1* | | | 1 | 683,2 | | | komunalne |
| 114 | Pietna Łąkowa | 1 | | | | 3 | 377,73 | | | wspólnota |
| 115 | Limanowskiego | 2 | | 1 | 31,67 | | | | | wspólnota |
| 116 | Fabryczna | 5/2 | | 1 | 28,6 | | | | | wspólnota |
| 117 | Ligota | 14/2 | | 1 | 53,31 | | | | | wspólnota |
| 118 | Ligota | 9a/5 | | 1 | 67,6 | | | | | wspólnota |
| 119 | 3-go Maja | 1 | 1* | 1 | 63,23 | | | | | komunalne |
| 120 | Sienkiewicza | 6 | | 1 | 106,51 | | | 1 | 12,8 | wspólnota |
| | OGÓLEM | | | 359 | 16988,03 | 77 | 6382,16 | 27 | 526,22 | |

Stan na dzień 30.04.2019

Legenda:

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

Ilość lokali mieszkalnych = 359 szt.
Ilość lokali użytkowych = 77 szt.
Ilość garaży = 27 szt.
Ilość budynków (własność prywatna) = 11 szt.
Ilość budynków 100% komunalnych = 29 szt.
Ilość budynków, w których formalnie
nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 14 szt.

**IV. WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2018**

| Lp. | Adres budynku | Ilość mieszkań | Ilość lokali użytkowych | Liczba udziałów lokali |
|------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 129 | Damrota 2 | - | 16 | 100 % |
| 130 | Rybacka 9 | - | 2 | 100 % |
| 131 | Sienkiewicza 9 | - | 8 | 797/1000 |
| 132 | Krasickiego 4 | 16 | 2 | 5878/10000 |

Ilość lokali mieszkalnych = 16

Ilość lokali użytkowych = 28

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 810 osób. Spółka administruje 359 lokalami mieszkalnymi w tym 87 mieszkań wytypowanych jest jako lokale socjalne, natomiast faktycznie w chwili obecnej zawartych jest 44 umowy z czynszem socjalnym i 77 z lokalami użytkowymi, 27 garażami i 6870 m² terenów zielonych. Oprócz tego Spółka posiada 1 pomieszczenie tymczasowe.

V. Kontrole przeprowadzone w siedzibie Spółki w roku obrotowym 2018r.

Kontrola w siedzibie Spółki ZGKiM została przeprowadzona w terminie 05.07.2018 – 28.09.2018 przez Najwyższą Izbę Kontroli delegatura w Opolu w zakresie gospodarki mieszkaniowej za lata 2015-2018.

Spółka w objętym kontrolą okresie prawidłowo wykonywała obowiązki dotyczące zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice. Rzetelnie weryfikowała (przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej) uprawnienia osób zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych lub socjalnych, a następnie monitorowała realizację zawartych umów. Wysokość czynszów była ustalana zgodnie z obowiązującymi przepisami i założeniami, a w przypadku występowania zaległości z tego tytułu, podejmowano rzetelne działania w celu ich wyegzekwowania. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy były poddawane obowiązkowym kontrolom.

Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości oraz negatywna.

Kontroli zostały poddane następujące zagadnienia.

- a) Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie oraz zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi. NIK ocenia pozytywnie działania Spółki w powyższym zakresie.
- b) Finansowe aspekty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy: NIK ocenia pozytywnie działania Spółki w tym zakresie
- c) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy NIK ocenia pozytywnie

Z wystąpienia pokontrolnego wynika, że powstały akta kontroli liczące 524 karty.

VI. 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/m², jednak stawka ulega zmniejszeniu w zależności od położenia lokalu (strefa, piętro) stanu technicznego budynku oraz wyposażenia w instalacje. Z tego tytułu średni czynsz wynosi 2,45 zł/m²,
- stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 0,59 zł/m².

Stawki czynszowe dla lokali użytkowych:

- 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 25 zł/m², w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

Na dzień 31.12.2018 na mieszkania komunalne i pomieszczenia tymczasowe oczekiwało łącznie 35 rodzin i osób samotnych, w tym:

- 7 osób na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony,
- 28 osób na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w tym 11 osób na podstawie wyroków sądowych,

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 19 umów o najem lokali mieszkalnych. W następstwie uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach w sprawie sprzedaży spalonego budynku przy ul. Opolskiej 47, z którego 3 najemców zajmowało lokale zamienne, rozwiązano z nimi dotychczasowe umowy i zawarto nowe na zajmowanych obecnie lokalach. 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.

VII. Sprawozdanie finansowe z działalności zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych za okres I-XII 2018 r.

1. Zestawienie przychodów – naliczenie czynszów oraz świadczeń

| Lp | Rodzaj przychodów | Przychód narastająco od początku roku |
|----|--|---------------------------------------|
| 1 | Czynsz-lokale mieszkalne | 546 305,73 |
| 2 | Czynsz – lokale użytkowe | 907 256,15 |
| 3 | Czynsz – garaże | 14 622,40 |
| 4 | Centralne ogrzewanie | 258 891,41 |
| 5 | Woda, ścieki, szambo | 327 208,08 |
| 6 | Wywóz nieczystości | 134 970,53 |
| 7 | Pozostała sprzedaż | 17 811,92 |
| 8 | Przychody finansowe (odsetki) | 67 741,77 |
| 9 | Przychody operacyjne (rozwiązanie odpisów, inne) | 254 974,77 |
| | OGÓŁEM | 2 529 782,76 |

2. Zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

| Lp | Rodzaj kosztów | Koszt narastająco od początku roku |
|----|--|------------------------------------|
| 1 | Eksploatacja | 163 312,35 |
| 2 | Remonty | 365 251,02 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 282 035,81 |
| 4 | Woda, ścieki, szambo | 341 488,22 |
| 5 | Wywóz nieczystości | 134 890,53 |
| 6 | Koszty komunalne i inne | 23 378,50 |
| 7 | Koszty finansowe | ,00 |
| 8 | Koszty operacyjne (odpisy aktualizujące należności, inne) | 121 050,00 |
| 9 | Podatek od nieruchomości | 156 287,00 |
| 10 | Koszty ubezpieczenia nieruchomości | 42 057,88 |
| 11 | Koszty amortyzacji | 1 373,82 |
| 10 | Wynagrodzenie za zarządzanie zasobami gminnymi (m ² X 1,75 zł.) | 699 292,18 |
| | OGÓŁEM | 2 330 417,31 |

VIII. Zadłużenie w zasobach gminnych

Zadłużenie na dzień 31.12.2018 r. w zasobach gminnych wynosi: 1 308 210,71 zł
(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

w tym:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Lokale mieszkalne | – 1 209 101,04 zł |
| Lokale użytkowe | – 95 756,58 zł |
| Garaże | – 3 353,09 zł |

W roku 2018 w stosunku do roku 2017 zadłużenie zmieniło się o: 28 265,62 zł

w tym:

| | |
|-------------------|-------------------------|
| lokale mieszkalne | – 45 288,75zł (wzrost) |
| lokale użytkowe | – 16 986,55 zł (spadek) |
| garaże | – 36,58 zł (spadek) |

Tempo wzrostu zadłużenia – lata 2013 – 2014 – 2015 – 2016 – 2017 – 2018

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.)

2017 rok – wzrost o 61.912,96 zł (spadek tempa wzrostu o 54 %
w porównaniu do 2013 r.)

2018 rok – wzrost o 28 265,62 (spadek tempa wzrostu o 79 %
w porównaniu do 2013 r.)

W roku 2018:

- wysłano 190 szt. upomnień
- do sądu skierowano 24 szt. pozwów
- wypowiedzenie umów lokali wyniosło 5 szt.

IX. 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.

Sporządził:

Prezes Zarządu

Józef Piosek