

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2010 ROK**

Zestawienie zagadnień

I. Informacja ogólna

1. działania statutowe ZBK
2. polityka zatrudnienia

II. Zasoby komunalne

1. Gminna substancja mieszkaniowa
2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych
3. Sprzedaż gminnych lokali
4. Inwentaryzacja gminnych zasobów lokalowych
5. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego
6. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot

III. Czynsze i ich realizacja .

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów
2. Czynsze w lokalach użytkowych
3. Czynsze , a koszty utrzymania zasobów lokalowych
4. Windykacja należności czynszowych

IV . Polityka mieszkaniowa Gminy Prudnik

1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów
2. Listy przydziałów i zamian lokali
3. Potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych

V. Stan techniczny gminnego zasobu lokalowego i remonty .

1. Przeglądy techniczne i informacje o stanie zasobów
2. Zestawienie wykonanych zadań remontowych ujętych w planie w 2010r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2010 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony
4. Zamierzenia remontowe na 2011 rok wynikające z wykonanych przeglądów technicznych budynków .
5. Analiza rzeczowa i finansowa wykonanych remontów w zasobach ZBK na przestrzeni ostatnich 8 lat .

VI. Przychody i koszty za 2010 rok

I. INOFORMACJA OGÓLNA O ZBK.

Zarząd Budynków Komunalnych jest zakładem budżetowym stanowiącym jednostkę organizacyjną gminy zarządzającym zgodnie ze statutem powierzonym gminnym zasobem lokalowym. Podstawowe działania zarządcy sprowadzają się do :

1. administrowania, eksploatacji i remontów zasobów lokalowych
2. utrzymanie stanu technicznego zasobów komunalnych na poziomie umożliwiającym prawidłowe wykorzystanie
3. planowania, programowania i zabezpieczania wykonawstwa robót
4. konserwacyjnych, zabezpieczających, bieżących remontów budynków
5. wykonawstwa różnego typu remontów budynków, oraz sprawowanie nadzoru nad ich realizacją zgodnie z obowiązującymi przepisami
6. zawierania umów najmu, eksploatacji i dzierżawy mienia komunalnego oraz prowadzenia windykacji z tego tytułu
7. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych i płynnych i innych usług zapewniających prawidłową eksploatację budynków
8. utrzymania czystości na terenie miasta - zamykanie chodników przylegających do zarządzanych budynków oraz ich odśnieżanie w okresie zimowym

Dla wykonania powierzonych zadań w ZBK wg stanu na dzień 31.12.2010r. zatrudnionych było 58 pracowników, z których 23 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 35 na stanowiskach robotniczych.

Osoby na stanowiskach robotniczych zatrudnione są jako :

- instalatorzy – 3
- elektrycy - 4
- murarze - 5
- dekarze - 4
- stolarze - 1
- sprzątaczkę - 8
- robotnik gospodarczy – 4
- zdun – 3
- kierowcy – 3

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zatrudnienie ogółem	92	83	67	54	51	48	48	50	54	55	58	58
Stanowiska robotnicze	58	46	41	30	27	29	27	28	33	34	35	35
Stanowiska administracyjne	34	37	29	24	24	19	21	22	21	21	23	23

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2010 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 2.991 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.302 zł brutto
- kadra kierownicza - 5.626 zł brutto

II. ZASOBY KOMUNALNE

1. Gminna substancja lokalowa

Na koniec 2010 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 171 gminnych budynków *mieszkalno-użytkowych* oraz 21 obiektów *niemieszkalnych*.

W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w 277 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

W zarządzanym zasobie gminnym znajduje się również 120 garaży murowanych oraz 410 komórek lokatorskich.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. - 263 wspólnot
- osoba prywatna - członek jej zarządu - 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 12 wspólnot

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2010r. (w porównaniu do roku 2009) :

	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2009r.	2010r.	2009r.	2010r.	2009r.	2010r.	2009r.	2010r.
OGÓŁEM	2.128	2.048	108.449	103.732	166	159	21.950	21.126
w tym lokale socjalne	180	198	4.701	5.294				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 2.017 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 31 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.073 lokale mieszkalne – pow. 55.859 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 975 lokali mieszkalnych – pow. 47.873 m²

2.3 podział wg wyposażenia technicznego – liczba lokali :

- centralne ogrzewanie - 143
- centralna ciepła woda - 67
- gaz przewodowy - 1.525
- łazienka - 1.025
- lokale bez wody w mieszkaniu – 185
- lokale bez wc w mieszkaniu - 543

2.4. podział z uwagi na kondygnację położenia – liczba lokali :

- parter - 501
- I piętro - 655
- II piętro - 602
- III piętro - 274
- IV piętro - 16

3. Sprzedaż gminnych lokali .

Liczba i powierzchnia lokali w gminnym zasobie lokalowym ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną zgodnie z podjętą w tym zakresie Uchwałą Rady Miejskiej *sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych* .

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż ta przedstawiała się następująco :

Ilość sprzedanych Lokali	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mieszkalnych	7	39	121	153	212	117	108	48	46	125	167	124	88	83	144	80
Użytkowych	4	-	-	-	34	26	31	19	21	10	7	4	10	3	2	4

Znaczny wpływ na wykupy lokali miała zmiana uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych z lutego 2007r. (która weszła w życie od 1 sierpnia 2007r.) . Najemcy , którzy wnioski swe złożyli po 1 sierpnia 2007r. lokale swoje wykupią z zastosowaniem bonifikat , które będą uzależnione od **wysokości nakładów** dokonanych przez ZBK na lokal mieszkalny , a także nakładów poniesionych na części wspólne budynku . Im większa wartość nakładów poniesionych po dniu 1 sierpnia 2007r. tym mniejsza będzie bonifikata .

Od daty zmiany uchwały do dnia 31 lipca 2007r. wpłynęło ponad 200 wniosków najemców o wykup lokali z zastosowaniem dotychczasowych bonifikat .

Na przełomie 2010 roku sprzedawano lokale jeszcze z zastosowaniem „starych” bonifikat (wnioski sprzed 2007r.) , ale również lokale z zastosowaniem „nowych” bonifikat w wysokości **90 %** , a także **80 %** wycenionej wartości .

Należy tu zaznaczyć , że obecnie prawdopodobnie żaden z lokali wg wniosków złożonych po 1.08.2007r. nie zostanie sprzedany z zastosowaniem 95 % bonifikaty , albowiem bonifikata ta ma zastosowanie tylko wówczas , gdy w okresie od 1.07.2007r. do dnia wykupu nie wystąpiły żadne nakłady na dany lokal oraz część wspólną (a nie ma przypadków aby na lokal i budynek nie było nakładów o choćby najmniejszej wartości) .

Przed sporządzeniem przez Gminę protokołu uzgodnień ZBK podaje dla każdego nabywanego na własność lokalu wysokość nakładów poniesionych na ten lokal , a także sporządza zapytanie do administratora danej wspólnoty o wysokość nakładów na część wspólną nieruchomości .

Niekorzystną ze względów finansowych była w poprzednich latach sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących dotychczas **100 % własności gminy** , gdyż ZBK wnosi zaliczki od dużej liczby lokali gminnych , które pozostają w tych wspólnotach .

Na koniec 2010r. istniało jeszcze 19 wspólnot z udziałem gminy , w których sprzedano tylko jeden lokal mieszkalny lub użytkowy .

Dąży się również do likwidacji powierzchni gminnej w budynkach wspólnot , gdzie pozostał jako ostatni jeden gminny lokal mieszkalny lub użytkowy - składając ich najemcom propozycje wykupu . Na koniec roku istniało jeszcze **48** takich wspólnot. Do najemców lokali w tych budynkach ZBK wysyłał informacje o możliwości złożenia wniosku o wykup zajmowanych lokali .

4. Inwentaryzacja gminnych zasobów lokalowych

W 2007r. na polecenie Burmistrza Prudnika ZBK przystąpił do inwentaryzacji gminnego zasobu lokalowego. Wiązało się to z faktem, że w poprzednich latach przed sprzedażą pierwszego lokalu w budynku nie była wykonywana całościowa inwentaryzacja znajdujących się w nim lokali, co w konsekwencji utrudnia i znacznie wydłuża w czasie sprzedaż ostatniego gminnego lokalu w budynku wspólnotowym. Inwentaryzacja polega na wykonywaniu przez firmę wyłonioną w drodze zamówienia publicznego – rzutów graficznych gminnych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych wraz z pomiarami poszczególnych pomieszczeń. W budynkach, gdzie dotychczas nie nastąpiła sprzedaż żadnego lokalu wykonywane jest również zestawienie zbiorcze lokali wraz z wyliczeniem potencjalnych udziałów.

W poszczególnych latach zlecono do inwentaryzacji:

- 2007 rok (od maja) – 548 lokali
- 2008 rok - 444 lokale
- 2009 rok - 370 lokali
- 2010 rok - 414 lokali

W 2011 roku zaplanowane na ten cel środki finansowe pozwolą na zinwentaryzowanie ok. 140 lokali.

Komplet dokumentacji gminnych lokali w budynku przekazujemy do Wydziału Mienia Gminy Urzędu Miejskiego.

5. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali ponoszonymi przez wynajmującego są:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- 2) utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości - remonty i konserwacje
- 3) zarządzanie nieruchomością
- 4) utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości ZBK ponosił w 2010r. wydatki przede wszystkim na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2009 rok	2010 rok
1. Energia elektryczna na klatkach schodowych	84.635	104.814
2. Usługi kominiarskie	45.488	37.748
3. Ubezpieczenie budynków	12.412	17.237
4. Podatek od nieruchomości	177.033	157.020
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	151.773	174.636
- miasto (chodniki, podwórka)	131.697	140.394
- utrzymanie zieleni	39.202	32.244
- utrzymanie placów zabaw	3.033	3.404
- „akcja zima”	17.681	139.305
Inwentaryzacje lokali	31.450	31.280
Budowa komórek ul. Prężyńska 8-14	-	53.832
Inne koszty : deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne	502.694	610.133

Ad.1.

Należności za **energię elektryczną** obejmują koszty oświetlenia klatek schodowych w budynkach gminnych zgodnie ze wskazaniami zamontowanych liczników . Opłaty te poddawane są kontroli , a zwiększona jej wysokość w budynku wskazuje na nielegalny pobór energii z obwodu klatki schodowej przez lokatorów . Aby zapobiec temu procederowi na klatkach schodowych wykonywane jest zasilanie na 24 V. Prace związane z przystosowaniem instalacji elektrycznej na klatkach do zasilania na 24V wymagają znacznych nakładów . Obecnie około 20 klatek schodowych spośród 180 gminnych budynków posiada takie zasilanie .

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii z obwodu klatki ZBK dokonuje odcięcia takiego podłączenia , a sprawa zgłaszana jest do policji jako przestępstwo . Kwotą szkody tj. wartością pobranej nielegalnie energii obciążamy winnego lokatora . Windykacja tej kwoty jednak następuje dużych trudności , albowiem są to osoby bezrobotne , bez dochodów i w wielu przypadkach w efekcie postępowania otrzymujemy od komornika postanowienie o nieściągalności .

Ad.5

Działalność związana z **utrzymaniem czystości** realizowana jest za pośrednictwem :

1. pracowników ZBK

- a) 8 pracownic sprzątających klatki schodowe
- b) 3 robotników gospodarczych zajmujących się :
 - zimowym utrzymaniem chodników przyległych do budynków
 - utrzymaniem zieleni , placów zabaw i podwórek
 - innymi robotami gospodarczymi (sprzątanie piwnic , wolnych mieszkań po zgonach najemców, wywóz gruzu po remontach)

1. skierowanych z Powiatowego Urzędu Pracy do prac społeczno- użytecznych – 35 osób

Klatki schodowe w budynkach gminnych są sprzątane przez zatrudnione pracownice. ZBK wykonuje również na zlecenie sprzątanie klatek schodowych oraz chodników przylegających do budynków wspólnot . Przychody z tego tytułu za 2010r. wyniosły ok. 224 tys. zł . Kwota ta jednakże nie stanowi czystego przychodu ZBK , albowiem comiesięcznie wnoszona zaliczka na utrzymanie części wspólnych przeznaczana jest przez poszczególne wspólnoty również na pokrycie kosztów sprzątania .

Utrzymanie czystości w mieście oraz na podwórzach realizowane było przede wszystkim przez osoby skierowane z Powiatowego Urzędu Pracy w ramach prac społeczno – użytecznych . Osoby te zajmowały się codziennym zamykaniem chodników i placów oraz zimowym ich utrzymaniem. Dwie spośród skierowanych osób na stałe zajmowały się utrzymaniem czystości na miejskim placu handlowym .

W ramach prac społeczno – użytecznych wymiar czasu pracy wynosi 20 godzin miesięcznie w okresie od marca do 11 grudnia . Ze skierowanych obecnie 33 osób każda pracuje po 2 dni w tygodniu .

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby , którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na celach społecznych . W 2010 roku pracę wykonywało ok. 30 osób , którym sąd nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin .

ZBK wykonywał również dodatkowe zadania :

- 1. obsługa szaleatów (ul. Jagiellońska i Plac Zamkowy)
- 2. inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym

Do obsługi obu szaleatów zatrudniane są na umowę – zlecenie 2 osoby . Roczny koszt utrzymania szaleatów wynosi :

- Plac Zamkowy – 18.063 zł (płaca + pochodne , woda+kanalizacja , energia elektryczna)
- Jagiellońska – 22.893 zł (płaca + pochodne , woda+kanalizacja , energia elektryczna)

Inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 17.820 zł (35 % opłat z inkasa) przeznaczone były w przeważającej części na wydatki związane z eksploatacją placu.

6. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z zapisami Ustawy o własności lokali ZBK w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobowiązany do wnoszenia opłat - zaliczek wg wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu:

➤ kosztów zarządu częścią gminną (średnio)	- 0,45 zł /m ²
➤ kosztów utrzymania części wspólnej (średnio)	- 0,50 zł/m ²
➤ fundusz remontowy (średnio)	- 0,90 zł/m ²
Razem	- 1,85 zł/m²

W wielu lokalach gminnych w budynkach wspólnot średnia stawka czynszu jest niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a przede wszystkim socjalnych. Z liczby 975 lokali gminnych w budynkach wspólnot 46 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.221m² ze stawką czynszową 0,65 zł niezmienną od wielu lat. Za lokale te różnica pomiędzy zaliczkami wnoszonymi na konta wspólnot, a czynszem socjalnym wynosi miesięcznie 1.465 zł:

Czynsz - 1.221m² x 0,65zł/m² = 793 zł

Zaliczki - 1.221m² x 1,85zł/m² = 2.258 zł

Od 2007r. odstąpiono od przydzielania lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych co pozwoli na systematyczne uniknięcie różnicy pomiędzy przychodami z najmu takich lokali, a kosztami ponoszonymi na konta wspólnot.

Oprócz uchwalonych kwot ZBK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię cieplną, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

ZBK przekazuje na rzecz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PTBS kwotę 177.204 zł miesięcznie (przykładowo za grudzień 2010r.) w tym:

- fundusz remontowy	- 41.381 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną	- 22.195 zł
- utrzymanie części wspólnej	- 18.177 zł
- zimna woda + kanalizacja	- 52.577 zł
- energia cieplna (c.o. + c.w.)	- 19.393 zł
- wywóz nieczystości stałych	- 23.251 zł

ZBK wnosi również comiesięczne zaliczki na konta 12 wspólnot administrowanych przez Zarządcę Wodociąg i Kanalizację w Białej w kwocie ogólnej 5.019 zł

Środki na w/w cele ZBK przeznacza z wpłat zamieszkałych we wspólnotach najemców lokali. Zaleganie z płatnościami czynszu i świadczeń przez najemców zamieszkałych w budynkach wspólnot powoduje, że ZBK ma problemy z terminową realizacją wpłat na konta wspólnot.

Mając na uwadze zmniejszenie należności wobec wspólnot mieszkaniowych ZBK **rozpoczął montaż na własny koszt wodomierzy w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot. Planuje się opomiarowanie około 600 lokali.**

W 2010 roku zamontowano wodomierze w ponad 140 lokalach mieszkalnych.

Działania te pozwolą na oszczędności w zakresie opłat za wodę wnoszonych do wspólnot, a także znacznie uproszczą proces rozliczania wody w tych budynkach.

Poza comiesięcznymi zaliczkami na poczet świadczeń i funduszu remontowego ZBK ponosi również wydatki na **remonty lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych**. W sytuacjach, gdy zagrażający bezpieczeństwu zły stan techniczny budynku lub instalacji wymaga natychmiastowej naprawy lub wymiany wspólnota podejmuje uchwałę o konieczności remontu, który finansowany jest ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub jeśli jego koszt przekracza zgromadzone środki – za dodatkową dopłatą. Zaliczki na fundusz remontowy wyniosły w 2010 roku 496.572 zł. Natomiast dopłaty do kosztów remontów przekraczających środki ponoszone w wysokości procentu udziału powierzchni gminnej w remontowanej nieruchomości wyniosły 71.786 zł i dotyczyły wymiany instalacji gazowych, elektrycznych.

III. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów.

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe są podstawą funkcjonowania ZBK, a tym samym podstawowym elementem, który pozwala uzyskać środki na remonty substancji mieszkaniowej naszej Gminy.

W uchwalonym w listopadzie 2008r. nowym **wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2009-2013** Rada Miejska określiła zasady polityki czynszowej stanowiące, że:

1. stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Prudnika
2. stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego
3. stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2009 – 2013 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Przez wskaźnik ten należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość tego wskaźnika dla województwa ogłasza co 6 miesięcy wojewoda w drodze obwieszczenia. Obecnie wskaźnik ten wynosi 3.644 zł, zatem 3 % wartości odtworzeniowej to **9,11 zł/m²** (zł x 3% : 12 m-cy)

Ustalona Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Prudnik, stawka bazowa czynszu w ostatnich latach kształtowała się następująco:

- 1.01.2004r. - 2,42 zł/m²
- 1.08.2004r. - 2,78 zł/m²
- 1.05.2005r. - 3,34 zł/m²
- 1.03.2006r. - 3,67 zł/m²
- 1.05.2007r. - 4,40 zł/m² - obowiązuje do dziś

W latach 1995 – 2010 stawka czynszu kształtowała się następująco :

Data wprowadzenia czynszu regulowanego	Maksymalna stawka czynszu 3% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu obowiązująca w Gminie zł/m ²	% wzrostu w stosunku do poprzedniej stawki	Średni czynsz w zł/m ²	Czynsz socjalny zł/m. ²
01.07.1995	1,50	0,70		0,42	0,10
01.07.1996	1,90	0,85	21,4	0,51	0,30
01.07.1997	2,10	1,00	17,6	0,60	0,40
01.03.1998	3,00	1,25	25,0	0,75	0,40
01.05.1999	3,85	1,44	15,2	0,87	0,50
01.01.2001	5,50	2,00	17,6	1,02	0,60
01.08.2001	5,50	2,20	10,0	1,13	0,65
1.01.2004r.	6,08	2,42	10,0	1,24	0,65
1.08.2004r.	6,12	2,78	15,0	1,43	0,65
1.05.2005r.	6,32	3,34	20,0	1,72	0,65
1.03.2006r.	6,35	3,67	10,0	1,89	0,65
1.05.2007r.	6,41	4,40	20,0	2,26	0,65
31.12.2008r.	8,40	4,40	-	2,50	0,65
31.12.2009	10,72	4,40	-	2,50	0,65
31.12.2010	9,11	4,40	-	2,60	0,65

W nowym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009 – 2013 ustalono również , że stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych ulegnie podwyższeniu :

- o 10 % od 1.05.2010r. i wynosić będzie :
 - lokale mieszkalne - 4,84 zł/m²
 - lokale socjalne - 0,72 zł/m²
- o 10 % od 1.05.2012r. i wynosić będzie :
 - lokale mieszkalne - 5,32 zł/m²
 - lokale socjalne - 0,79 zł/m²

Uchwałą z 28 stycznia 2010r. Rada Miejska zatwierdziła zmianę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009-2013 w zakresie polityki czynszowej :

1. zmiany czynników różnicujących stawkę bazową czynszu najmu :
 - dokonano zmian w zakresie kwalifikacji ulic miasta do stref położenia
 - zmian w zakresie kwalifikacji budynków do poszczególnych kategorii
2. W związku z powyższymi zmianami odstąpiono od określonej w cytowanej uchwale podwyżki stawki bazowej czynszu najmu o 10 % z maja 2010 przesuwając jej wprowadzenie od maja 2011 r.

Na nasz wniosek skierowany do Burmistrza Prudnika Uchwałą z dnia 27 stycznia 2011r. Rada Miejska wyraziła zgodę na odstąpienie od zaplanowanej na maj 2011r. podwyżki stawki bazowej czynszu . Jako uzasadnienie podawano trudną sytuację na prudnickim rynku pracy .

2. Czynsze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Nr 184/2010 Burmistrza Prudnika z dnia 1 lipca 2010r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik – podjęte w miejsce dotychczasowej Uchwały Nr XII/100/95 z dnia 25.05.1995r. z późniejszymi zmianami Rady Miejskiej w

Prudniku (w tym samym brzmieniu) . Zarządzenie uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe , usługowe i biurowe w różnych strefach .

W minionych latach wzrost stawek czynszu przedstawiał się następująco :

od 1.01.1997r. o 10 %
 od 1.01. 1998r. o 10 % tylko powierzchnia handlowa
 od 1.03.1999r. o 10 % tylko powierzchnia handlowa
 od 1.02.2000r. o 10 %
 od 1.04.2001r. o 8,5 %
 od 1.10.2001r. o 67 % tylko za garaże murowane
 od 1.04.2004r. o 10 %
 od 1.02.2008r. o 15%
 od 1.02.2010r. o 10%

W latach 2004-2008 zaniechano podwyżki czynszu , albowiem na skutek zmian w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych uległa zmianie również forma opodatkowania podatkiem od nieruchomości najemców lokali użytkowych stanowiących własność gminy .Od 1 stycznia 2005 roku najemcy zaczęli wносить **do gminy** podatek od nieruchomości z tyt. najmu lokali , który wynosił wówczas 17,60 zł/m² rocznie tj. 1,46 zł/m² miesięcznie .

Porównanie przypisów czynszu najmu w ostatnich latach :

XII/2000 – 87.716
 XII/2001 – 75.671
 XII/2002 – 64.207
 XII/2003 – 59.993
 XII/2004 - 55.771
 XII/2005 - 46583
 XII/2006 - 43.927
 XII/ 2007 - 42.408
 II/2008 - 48.516 (podwyżka 15%)
 XII/2008 - 49.257
 XII/2009 - 48.862
 II/2010 - 52.873 (podwyżka 10%)
 XII/2010 - 50.482

We wcześniejszych latach notowano systematyczny spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu co było spowodowane wykupem lokali użytkowych przeważnie w I strefie , gdzie czynsz najmu za 1m² powierzchni jest najwyższy .

W 2010 roku sprzedaż lokali użytkowych nie miała znacznego wpływu na miesięczny przypis czynszu (sprzedano 5 lokali użytkowych) .

3. Czynsze , a koszty utrzymania zasobów lokalowych .

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego , w którym ponad 60 % budynków liczy sobie ponad 100 lat . Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej . Na dzień 31.12.2010r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł 2,60 zł/m² . Dążąc do zachowania właściwego stanu tak starej substancji mieszkaniowej należy się liczyć z roku na rok ze zwiększonymi kosztami jej utrzymania .

W 2010 roku **średni koszt utrzymania 1m²** powierzchni substancji gminnej wyniósł około **4,34 zł** . Na wskaźnik ten mają wpływ wydatki na remonty , których ogólny koszt w 2010r. wyniósł 2,2 mln zł (w porównaniu w 2009r. koszt ten wyniósł 3,9 , a w 2008r. 4,3

mln zł) . Średni koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej bez remontów za 2010r. wyniósł ok. 2,56 zł/m² (w granicach średniego czynszu w gminnym zasobie) .

Na koszty utrzymania gminnej substancji lokalowej oprócz kosztów bieżącej eksploatacji omówionych we wcześniejszym rozdziale oraz remontów składają się również wydatki związane z zarządzaniem : płace zarządcy i ich pochodne , utrzymanie siedziby . Wydatki te stanowią ok. 30 % całkowitego kosztu utrzymania .

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego. Niedobór w sferze wpływów z czynszów znajduje pokrycie (a właściwie jest uzupełniany) wpływami z dotacji gminnej do bieżącej działalności .

Średni miesięczny przypis czynszu w ostatnich latach przedstawiał się następująco :

Lata	Czynsz za lokale mieszkalne	Czynsz za lokale użytkowe
2000	200.264	87.716
2001	204.463	75.671
2002	202.068	64.207
2003	198.855	59.993
2004	235.749	55.771
2005	259.369	46.583
2006	265.827	43.927
2007	303.247	42.408
2008	287.506	49.257
2009	266.760	48.862
VII 2010	286.524 regulacja stref i kategorii budynków	
XII 2010	279.131	50.482

Na systematycznie pomniejszający się przypis czynszu w lokalach mieszkalnych duży wpływ ma omawiana we wcześniejszej części sprzedaż tych lokali.

W 2010r. sprzedano 80 lokali mieszkalnych . Średnio miesięcznie wymiar czynszu uległ zmniejszeniu o ok. 2000 zł .

4. Windykacja należności czynszowych .

Narastające bezrobocie i trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzą do sytuacji, że najemcy nie wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne bądź użytkowe.

Wielkim problemem nękającym zarządców nieruchomości są zaległości czynszowe.

W związku z czym windykacja należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych staje się zadaniem zarówno ważnym jak i niełatwym.

Z roku na rok ściągłość należności czynszowych jest coraz trudniejsza. Praca komórki windykacji działającej od kilku lat sprowadza się do egzekwowania:

- zaległości w lokalach mieszkalnych,
- zaległości w lokalach użytkowych,
- zaległości za zwolnione lokale mieszkalne,
- zaległości za zwolnione lokale użytkowe.

Pracownicy komórki windykacji docierają do dłużników, którzy nie zawsze reagują na wezwania i monity.