

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2011 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. „Odpracowanie” zaległości czynszowych.
5. 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 2011r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2011 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony
4. Zamierzenia remontowe na 2012 rok
5. Analiza rzeczowa i finansowa wykonanych remontów w zasobach ZBK na przestrzeni ostatnich 5 lat .

VI. Przychody i koszty za 2011 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 zadania zarządcy sprowadzają się do :

1. administrowania, eksploatacji i remontów zasobów lokalowych
2. utrzymania stanu technicznego zasobów komunalnych na poziomie umożliwiającym prawidłowe wykorzystanie
3. planowania , programowania i zabezpieczania wykonawstwa robót
4. wykonawstwa różnego typu remontów budynków, oraz sprawowanie nadzoru nad ich realizacją zgodnie z obowiązującymi przepisami
5. zawierania umów najmu, eksploatacji i dzierżawy mienia komunalnego oraz prowadzenia windyacji z tego tytułu
6. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych i płynnych oraz innych usług zapewniających prawidłową eksploatację budynków
7. 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 31.12.2011r. zatrudnionych było 56 pracowników, z których 23 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 33 na stanowiskach robotniczych (murarze, dekarze, elektrycy, instalatorzy, zdun, kierowcy, sprzątaczk, robotnicy gospodarczy).

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2011 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.101 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.302 zł brutto
- kadra kierownicza - 5.580 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2011r. jej liczba wyniosła ok. 7.300 pism przychodzących i wychodzących oraz ok. 2.000 faktur. Wszystkie sprawy, z którymi zwrócili się nasi mieszkańcy wymagały przeanalizowania, często sprawdzenia na miejscu w budynku czy też w lokalu, m.in. po to aby w sposób obiektywny ustosunkować się poruszanych spraw. Zdajemy sobie sprawę, że nie wszystkie wnioski i problemy mogły być załatwione pozytywnie, a brak pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy z punktu widzenia niezadowolonej osoby mógł rzutować na negatywne opinie o ZBK.

II. ZASOBY KOMUNALNE

1. Gminna substancja lokalowa

Na koniec 2011r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie **170** gminnych budynków mieszkalno-użytkowych i **20** obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w **282** 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 Sp. z o.o. - 264 wspólnoty
- osoba prywatna - członek jej zarządu - 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 16 wspólnot

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2011r. (w porównaniu do roku 2010) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2010r.	2011r.	2010r.	2011r.	2010r.	2011r.	2010r.	2011r.
OGÓŁEM	2.048	2.004	103.732	100.816	159	158	21.126	21.002
w tym lokale socjalne	198	212	5.294	5.798				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.978 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 26 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.044 lokale mieszkalne – pow. 53.839 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 960 lokali mieszkalnych – pow. 46.977 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 - 180
- lokale bez wc w mieszkaniu - 543

3. Sprzedaż gminnych lokali .

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

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż ta przedstawiała się następująco :

Ilość sprzedanych lokali	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkalnych	167	124	88	83	144	80	46
Użytkowych	7	4	10	3	2	4	1

Znaczny wpływ na wykupy lokali miała zmiana uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązująca od 1 sierpnia 2007r. Najemcy, którzy złożyli wnioski po w/w dacie 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. Przed sporządzeniem przez Gminę protokołu uzgodnień ZBK podaje dla każdego nabywanego na własność lokalu wysokość poniesionych nakładów, a także sporządza zapytanie do administratora danej wspólnoty o wysokość nakładów na część wspólną nieruchomości .

Na przełomie 2010-2011 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.

Pod koniec 2011r. wpłynęła większa liczba wniosków o wykup zajmowanych lokali, co związane było z wejściem w życie od 1 stycznia 2012r. nowej uchwały regulującej zasady wykupu lokali. Zgodnie z nowymi zasadami bonifikaty udzielane przez Gminę są mniej korzystne. Najwyższą bonifikatę jaką Gmina może udzielić jest 75% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta będzie jeszcze mniej korzystna.

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona do 2006r. 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 2011r. istniało nadal 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. Na koniec roku istniało jeszcze 57 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
- 2011 rok - 160 lokali

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

5. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

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

- koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- zarządzanie nieruchomością
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości ZBK ponosił w 2011r. wydatki na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2010 rok	2011 rok
1. Energia elektryczna na klatkach schodowych	104.814	67.560
2. Usługi kominiarskie	37.748	56.384
3. Ubezpieczenie budynków	17.237	19.100
4. Podatek od nieruchomości	157.020	138.471
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	174.636	186.581
- miasto (chodniki , podwórka)	140.394	156.457
- utrzymanie zieleni	32.244	45.603
- utrzymanie placów zabaw	3.404	3.464
- „akcja zima”	13.930	11.684
Inwentaryzacje lokali	31.280	12.975
Inne koszty:deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	610.133	571.999

Należności za **energię elektryczną** obejmują koszty oświetlenia klatek schodowych w budynkach gminnych zgodnie ze wskazaniem 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 24V. 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 odłączenia takiego podłączenia, a sprawa zgłaszana jest do policji jako przestępstwo. Kwotą szkody tj. wartością pobranej nielegalnie energii obciążamy winnego lokatora. Windykacja tej kwoty napotyka duże trudności, albowiem są to osoby bezrobotne, bez dochodów i w wielu przypadkach w efekcie postępowania otrzymujemy od komornika postanowienie o nieściągalności.

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

1. pracowników ZBK

a) 8 pracowników sprzątających klatki schodowe

b) 2 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)

2. skierowanych z Urzędu Pracy do prac społeczno- użytecznych – 31 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 2011r. wyniosły ok. 276 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 40 godzin miesięcznie w okresie od marca do listopada. Ze skierowanych obecnie 31 osób każda pracuje po 5 godzin przez 2 dni w tygodniu.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2011r. pracę wykonywało ok. 30 osób , którym sąd nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin .

ZBK wykonywał również **dodatkowe zadania** zlecone przez Gminę:

1. obsługa szaletów (ul. Jagiellońska i Plac Zamkowy)

2. inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym

Do obsługi obu szaletów zatrudniane były na umowę – zlecenie 2 osoby.

Roczny koszt utrzymania szaletów wynosi :

- Plac Zamkowy - 17.859zł (płaca+poходne, woda+kanalizacja, energia elektr.)

- Jagiellońska - 20.613zł (płaca+poходne, woda+kanalizacja, energia elektr.)

Roczne przychody z tytułu opłat pobieranych od osób korzystających z obu szaletów wyniosły łącznie 10.872 zł.

Inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 18.700 zł

(35 % opłat z inkasa) przeznaczane 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)	- 0,60 zł/m ²
➤ fundusz remontowy (średnio)	- 1,10zł/m ²
Razem	- 2,15 zł/m ²

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 960 lokali gminnych w budynkach wspólnot 48 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.257m² 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 1.634 zł:

Czynsz - $1.257\text{m}^2 \times 0,65\text{zł/m}^2 = 817 \text{ zł}$

Zaliczki - $1.257\text{m}^2 \times 1,95\text{zł/m}^2 = 2.451 \text{ zł}$

Od 2007r. odstąpiono od przydzielania lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych co wpłynie na systematyczne zmniejszenie różnicy pomiędzy przychodami z najmu tych 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 ciepłą, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

ZBK przekazuje na rzecz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PTBS i innych zarządców kwotę 194.960 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2011r.) w tym :

- fundusz remontowy	- 54.978 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną	- 22.215 zł
- utrzymanie części wspólnej	- 22.008 zł
- zimna woda + kanalizacja	- 54.225 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.)	- 16.848 zł
- wywóz nieczystości stałych	- 24.458 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. Zaplanowano opomiarowanie około 600 lokali.

W 2011r. zamontowano wodomierze w ponad 200 lokalach mieszkalnych. Działania te pozwolą na oszczędności w zakresie opłat za wodę wnoszonych do wspólnot, a także znacznie uprościć 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 2011 roku 631.473 zł. Natomiast dopłaty do kosztów remontów przekraczających środki ponoszone w wysokości procentu udziału powierzchni gminnej w remontowanej nieruchomości wyniosły 10.687 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 2008r. 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, z 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 ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 3.740 zł, więc 3 % wartości odtworzeniowej to 9,35 zł/m² (3.740zł 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 2005-2011 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
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
31.12.2011	9,35	4,40	-	2,60	0,65

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

- o 10 % od 1.05.2010r. i wynosiłaby:

lokale mieszkalne - 4,84 zł/m²

lokale socjalne - 0,72 zł/m²

- o 10 % od 1.05.2012r. i wynosiłaby :

lokale mieszkalne - 5,32 zł/m²

lokale socjalne - 0,79 zł/m²

Uchwałą z 28.01.2010r. 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 uchwale podwyżki stawki bazowej czynszu najmu o 10 % z maja 2010 przesuając jej wprowadzenie na maj 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.

W 2012r. Rada Miejska ustaliła, że ustalona wcześniej uchwałą podwyżka stawki na maj 2012r. do kwoty 5,32 zł/m² będzie wprowadzona, ale wynosić będzie 4,84zł/m² (w miejsce stawki od której wcześniej odstąpiono).

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 Rady Miejskiej (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 1.04.2004r. 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, od 1 stycznia 2005r. najemcy zaczęli wносить **do gminy** podatek od nieruchomości z tytułu najmu lokali.

Porównanie przypisów czynszu najmu w ostatnich latach :

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

XII/2011- 44.751

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu w 2011r. wiąże się z faktem, iż na skutek rezygnacji z najmu zwolnionych zostało 11 lokali użytkowych. Część z nich przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego, a reszta do najmu. Trudna sytuacja na rynku prudnickim powoduje, że wiele z tych lokali nie znalazło oferentów do najmu, ani do sprzedaży.

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 31.12.2011r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł ok. 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 biorąc jednocześnie pod uwagę fakt, iż w dalszym ciągu poprzez sprzedaż lokali w zasobach gminy pozostaną budynki o najgorszym stanie technicznym, w tym 43 budynki socjalne, w których lokatorzy w znacznej większości od lat nie płacą czynszu.

W 2011 roku **średni koszt utrzymania 1m² powierzchni** substancji gminnej wyniósł około **3,90 zł**. Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na remonty, których ogólny koszt w 2011r. wyniósł 1,6 mln zł (w porównaniu w 2010r. koszt ten wyniósł 2,2, a w 2009r. 3,9 mln zł).

Średni koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej bez remontów za 2011r. wyniósł ok. **2,55 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. 35 % 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
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	
XII 2010	279.131	50.482
XII 2011	270.145	44.751