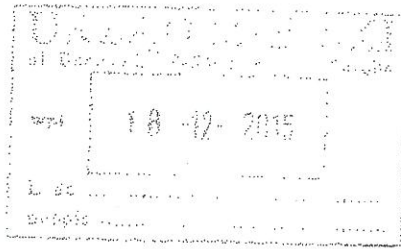


MIEJSKI ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ

58-580 Szklarska Poręba ul. Turystyczna 2
tel. / fax. (075) 717 23 56, tel. (075) 717 24 16 NIP 611-23-21-089
<http://www.mzgl.szklarskaporeba.pl>
e-mail: sekretariat@mzgl.szklarskaporeba.pl

Szklarska Poręba, dnia 16 grudnia 2015 r.

L.dz.: 3984/2015



Pan Krzysztof Jahn
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Szklarskiej Porębie

Dotyczy: interpelacji złożonej przez Pana Kamila Kasperowicza – Radnego Rady Miejskiej, w dniu 30 listopada 2015 roku.

W nawiązaniu do powyższej interpelacji, Miejski Zakład Gospodarki Lokalowej składa informację dotyczącą punktu nr 5 i nr 10.

I. Do punktu nr 5.

Gmina Szklarska Poręba jest właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w 100 budynkach należących do różnych Wspólnot Mieszkaniowych. Około 90% tych budynków zostało wybudowanych w latach 1900-1920. W 23 budynkach zaliczki właścicielskie do Wspólnot Mieszkaniowych, które powinna wpłacać Gmina, znacznie przewyższają naliczenia opłat czynszowych.

Od sierpnia 2012 roku, to jest od czasu w którym zarząd większością budynków należących do Wspólnot Mieszkaniowych przeszedł z MZGL do prywatnych firm zarządzających (w tym głównie byłych pracowników MZGL), dokonane zostały przez nie rozliczenia tych Wspólnot kilka lat wstecz. Wymienieni wyżej Zarządcy naliczyli należne od Gminy kwoty zaliczek właścicielskich, doliczając odpowiednie odsetki od tych kwot. Następnie Zarządcy wystąpili na drogę postępowań sądowych, co powiększyło dodatkowo całą kwotę zaliczek właścicielskich żądanych od Gminy, prawie dwukrotnie.

Na dzień 31 października 2015 r. zadłużenie Gminy wobec Wspólnot Mieszkaniowych wyniosło **385 805,08 zł.** (słownie: trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięć złotych 08/100 zł.) bez odsetek i kosztów komorniczych.

Każdy z właścicieli lokali mieszkalnych wpłaca tak zwane zaliczki właścicielskie, które składają się z następujących elementów:

- koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji;
- koszty sprawowania zarządu;
- fundusz remontowy.

K

Powyższe zadłużenie Gminy powstało głównie z następujących powodów:

- utrzymania od 2012 roku stałej, niedoszacowanej stawki czynszu;
- braku opłat czynszowych za użytkowanie przez najemców pomieszczeń przynależnych (np. piwnice, strychy) za które Gmina winna wnosić zaliczki właścicielskie do Wspólnot Mieszkaniowych w tej samej wysokości co za powierzchnie mieszkalne;
- zaległości najemców lokali mieszkalnych wobec Gminy z tytułu opłat czynszowych, które wynoszą na dzień 31 października 2015 r. **520 978,62 zł.** (słownie: pięćset dwadzieścia tysięcy dziewięć set siedemdziesiąt osiem 62/100).

Należy wskazać, że wymieniona wyżej kwota jest niewindykowana przede wszystkim z powodu niewypłacalności lokatorów oraz wysokich kosztów postępowań sądowych i komorniczych.

W budżetach MZGL w latach poprzednich, a także w roku bieżącym nie zostały przewidziane środki na spłatę zaległych, wyżej podanych zaliczek właścicielskich do Wspólnot Mieszkaniowych.

W bieżącym roku ze środków MZGL zostały dokonane wpłaty do Wspólnot Mieszkaniowych z tytułu zaliczek w kwocie **256 295,44 zł.** (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć 44/100 zł). Załącznik nr 1 do niniejszego pisma zawiera wykaz powyższych wpłat.

Przypis z tytułu zaliczek właścicielskich za okres od 1 stycznia 2015 do 31 października bieżącego roku wyniósł kwotę 295 007,33 zł. Zatem niedopłata do Wspólnot Mieszkaniowych w powyższym okresie wyniosła 38 711,89 zł.

Wpływy z tytułu czynszów na obecnym poziomie nie mogą być źródłem spłaty zaległości Gminy wobec Wspólnot Mieszkaniowych ani też regulowania bieżących zaliczek właścicielskich, ponieważ nie uwzględniają kosztów utrzymania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym lokali socjalnych i komunalnych, ponoszonych przez MZGL, na które składają się:

- opłaty za energię elektryczną w częściach wspólnych budynków komunalnych i socjalnych, a także w niektórych lokalach socjalnych w których dłużnicy nie mogą z powodu zaległości zawrzeć umowy na dostawę prądu z Tauronem, a źródłem ogrzewania tych mieszkań jest energia elektryczna;
- opłaty za dostawę wody do budynków komunalnych i socjalnych w których lokatorzy nie uiszczają swoich zobowiązań, a KSWiK obciąża tymi opłatami MZGL (przykładem mogą być zaległości wobec KSWiK na kwotę ponad 43 000,00 zł za zużytą wodę i odbiór nieczystości płynnych z lokali przy ul. Waryńskiego 22 i 24 za okres ostatnich dwóch lat);

- koszty wszelkiego rodzaju napraw i konserwacji, w tym materiałów niezbędnych do ich przeprowadzenia;
- obowiązkowe ubezpieczenia budynków komunalnych - tak mieszkalnych jak i niemieszkalnych;
- obowiązkowe przeglądy;
- wynagrodzenie administratora z tytułu zarządzania, w tym także wynagrodzenia należne pracownikom obsługującym zasoby komunalne.
- opłaty procesowe (w znacznej większości trudne do odzyskania), koszty eksmisji i koszty zabezpieczenia rzeczy osób eksmitowanych.

Reasumując, bez podwyżki aktualnej stawki czynszu (4,28 zł/m²) o 3 zł/m², MZGL nie jest w stanie wpłacać do Wspólnot Mieszkaniowych w 2016 r. **bieżących miesięcznych zaliczek** właścicielskich. Założenie powyższego wzrostu stawki czynszu zostało przyjęte w projekcie budżetu MZGL na 2016 r. oraz przedstawione na wspólnym posiedzeniu Komisji Rady Miejskiej na posiedzeniu w dniu 12 listopada 2015r.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w planie budżetu MZGL na 2016 r. kwota na spłatę zaległości wobec Wspólnot Mieszkaniowych nie została uwzględniona. Wydatek ten w wysokości zadłużenia Gminy wobec Wspólnot Mieszkaniowych winien być zaplanowany w budżecie Gminy na 2016 r.

II. Do punktu nr 10.

1) Sytuację finansową MZGL na koniec 2014 r. obrazują następujące dane.

Przychód z porozumień zawartych z Urzędem Miasta na realizację zadań własnych Gminy wyniósł 2 271 675,16 zł., natomiast koszty¹ uzyskania tego przychodu wyniosły 2 135 232,71 zł. Przychód z tytułu czynszów mieszkaniowych wyniósł 721 375,12 zł., a odpowiadający im koszt 678 047,54 zł. Przychody z parkingów ukształtowały się na poziomie 115 585,78 zł., zaś koszty utrzymania parkingów wyniosły 108 643,41 zł. Przychód z dodatkowych zleceń typu ogłoszenia, dzierżaw, skweru itp. wyniósł 958 910,67 zł., a koszty z nim związane 901 316,11 zł. Pozostałe przychody między innymi z odsetek, ściągniętych kwot komorniczych itp. wynoszą 261 182,73 zł., a odpowiadające im koszty wyniosły 245 495,45 zł.

¹ koszty ustalone przy uwzględnieniu współczynnika struktury przychodów za dany rok