

Burmistrz Orzysza
ul. Giżycka 15
12-250 ORZYSZ

Znak: W IG.0003.1.2016.LGA

BIURO RADY MIEJSKIEJ w ORZYSZU
W P Ł Y N Ę Ł O
Orzysz, dn. 12 kwietnia 2016 roku
Dnia: 2016 -04- 14 59/16
Ilość załączników
Podpis

Dotyczy : wniosku Pana Edwarda Majewskiego Przewodniczącego Komisji Gospodarczo-Finansowej Rady Miejskiej w Orzyszu o udzielenie informacji – analizy o likwidacji ABK (pozytywy-negatywy).

W odpowiedzi na otrzymany wniosek w sprawie udzielenia informacji – stwierdzam co następuje:

Roczna opłata za zarządzanie mieszkaniami i lokalami użytkowymi dla Zespołu Zarządców Nieruchomości Oddział w Giżycku wg umowy wynosi 117.928,08 złotych łącznie z należnym podatkiem VAT.

1. Kwota ta co miesiąc jest sumą malejącą w związku ze sprzedażą mieszkań i lokali użytkowych mienia gminnego. Za zarządzanie lokalami mieszkalnymi miesięcznie liczona jest kwota od 1 m² powierzchni mieszkania w/g stawki 0,43 zł/m² brutto, a za lokale użytkowe od 1 m² powierzchni 0,53 zł/m² brutto.

2. Brak zatrudnienia dodatkowej kadry administracyjnej nie generuje kosztów zarządzania mieniem gminnym. W trakcie prowadzonego zarządu przez ZZN wykonywane są wszystkie prace związane z bieżącym utrzymaniem lokali, ich ustawowymi przeglądami, usuwaniem powstałych awarii elektryczno – wodno - kanalizacyjnych oraz niezbędnymi remontami. Obecnie zasób mieszkaniowy (dane na 31.12.2015) liczy 452 lokale gminne (w tym 110 lokali socjalnych) o powierzchni użytkowej 20.052 m² i jest zasobem w większości starym ciągle wymagającym remontów, wymiany instalacji elektrycznej, sanitarno - kanalizacyjnej i termomodernizacji budynków. Brak systematycznych działań ze strony ABK w tym zakresie wymaga obecnie pilnych działań remontowych i dużych nakładów finansowych. Np. stan techniczny kominów z przewodami dymowymi, pieców kaflowych, instalacji wodno - kanalizacyjnych, drzwi wejściowych do budynków i lokali, przeciekających dachów z rynnami, częściowego braku przy kominach drabinek kominiarskich oraz zniszczonych elewacji czy braku sanitariatów w lokalach, to konieczne i pilne do wykonania prace remontowych.

W ramach zabezpieczonych środków finansowych na usuwanie powstałych awarii i prac remontowych w pierwszym półroczu tego roku wykonano:

1. podłączenie 9 lokali gminnych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania budynku przy ulicy Giżyckiej 7 w Orzyszu
2. w trzech lokalach komunalnych w ramach koniecznej przebudowy pieców grzewczych wykonano lokalne centralne ogrzewanie mieszkań - przebudowano 3 piece grzewcze kaflowe i w trakcie przebudowy są kolejne dwa piece kaflowe.
3. w ramach wymiany stolarki okiennej zaangażowano środki na wymianę 10 okien, obecnie kończona jest procedura wyłonienia wykonawcy na montaż z demontażem oraz 4 drzwi wejściowych do lokalu.
4. Zakupiono i wstawiono 1 drzwi wejściowe do budynku. Do montażu przez najemcę w najnowszym lokalu gminnym zakupiono pieco - kuchnię z 3 grzejnikami w miejscowości Osiki.
5. Wykonano naprawę zdewastowanych 2 platform dźwigowych oraz ich bieżącą konserwację.
6. Wykonano oczyszczenie i wymianę uszkodzonych rynien na budynku komunalnym.

7. Usunięto zgłoszenie 15 awarii instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i na klatkach schodowych, naprawiono awarię (termostatów) przy grzejnikach centralnego ogrzewania w mieszkaniach gminnych.
8. Wymieniono część rur kanalizacyjnych w budynku i na zewnątrz nieruchomości przy ulicy Moniuszki 1 w Orzyszu,
9. Doprowadzono wodę do mieszkania wraz z naprawą sanitariatu oraz usunięto awarie rur kanalizacyjnych w lokalach mieszkalnych przy ulicy Wojska Polskiego 16, Osiedle Robotnicze 45 i Elcka 35 w Orzyszu.
10. Zamontowane zostały nasady kominowe na przewody dymowe lokalu przy ul. Rynek 4.
11. Obecnie następne trzy budynki w centrum miasta (ul. Rynek 4, Giżycka 2 i 4) przygotowywane są do podłączenia instalacji miejskiej sieci ciepłowniczej.

Z zaplanowanych w budżecie 100 tysięcy złotych na cele remontowe, na wskazane wyżej zadania zaangażowane zostały już wszystkie środki finansowe.

W celu zwiększenia potrzebnych środków finansowych na utrzymanie i remonty lokali gminnych niezbędne jest zwiększenie ściągalności zadłużenia od najemców mieszkań gminnych, ponadto przeznaczono dwa lokale do sprzedaży w ramach przetargu nieograniczonego. W pierwszym kwartale 2016 roku wykonano z tytułu zadłużenia eksmisję jednej rodziny, a w trzecim kwartale ubiegłego roku wykonano cztery eksmisje najemców z lokali gminnych bez prawa do lokali socjalnych.

Sporządziła :
L. Gajdulewicz

Z-ca BURMISTRZA

mgr Leszek Marek Gryciuk

Analiza finansowa dotycząca likwidacji ABK

Przypis z tytułu czynszu, mediów za 2015 rok wyniósł **1.323.720,79 zł**

Wpłaty najemców za 2015 rok wyniosły **1.218.215,94 zł**

z tego:

a/ Wpłaty z tytułu czynszu -761.985,51 zł

b/ Wpłaty z tytułu mediów – 346.975,84 zł

c/ wpłaty za nieczystości - 109.254,94

Różnica między przypisem (środki jakie najemcy winni wpłacić) a faktycznie wpłaconymi w 2015 roku wynosi - 105.504,85 zł .

ABK zostało **zlikwidowane z dniem 31.10.2015 r.** Gmina w okresie od likwidacji tj. od 01.11.2015 do 31.03.2016r. zmniejsza powoli zadłużenie wobec Wspólnot Mieszkaniowych i wszystkie obecne zobowiązania reguluje na bieżąco.

Gmina (za sprawą działalności ABK) w 2015 roku poniosła dodatkowe koszty windykacyjne komornika w kwocie 29 164,80 zł. Komornik w tym roku dokonał zajęć komorniczych na kwotę 14.438,30 zł i kwota ta zasilila budżet gminy w 2015 r., natomiast w 2016 roku za okres 3 miesięcy wpłynęło od komornika kwota 9.468,01 zł jest to łączna kwota 23.906,,31 zł .Resumując wpływy z zajęcia komornika i koszty komornika w okresie od 01 września 2015 r. do 31 marca 2016 r. prawie się wyrównują. Jest to więc skuteczna praca komornika.

Koszt obsługi administracji ABK w roku 2014 wyniósł 512.813,17, a w roku 2015 do czasu likwidacji tj. 31.10.2015 – **408.648,13 zł.**

Koszt obsługi mienia komunalnego przez Zespół Zarządców Nieruchomości w Giżycku wynosi miesięcznie 9.468,01 zł co daje kwotę roczną – 113.616,12 zł a więc już widać że z tego tytułu gmina uzyska duże oszczędności. Dodatkowo nie musi przekazywać dotacji na remonty mieszkań, które były czynione przy działalności ABK (nakłady na MATERIAŁY I remonty były statutową działalnością ABK)

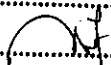
Gmina przekazywała dla ABK środki na fundusz remontowy w kwotach:

a/ 2013r. - 219.674,17 zł

b/ do 09.2014 r. – 90.073,91 zł.

Od października 2014 roku Urząd Gminy przekazywał bezpośrednio śr. Finansowe dla Wspólnot mieszkaniowych, pomijając ABK.

Gmina odprowadza do Urzędu Skarbowego miesięcznie ok. 4.000 zł podatek VAT-7 (co daje roczny koszt 48.000,00 zł.

BIURO RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU	
W P Ł Y N Ę Ł O	
Dnia:	2016 -04- 14
Ilość załączników
Podpis	

czynszów za wynajem .na co wskazuje różnicą między przypisem z tytułu czynszu a wpływem od najemców.

Stan zobowiązań przejętym po ABK wyniósł 332.879,95 zł. Na dzień dzisiejszy zmniejszyło się zadłużenie o kwotę 20.000,00 zł i wynosi 312.879,95, które zostało spłacone z wpływów z czynszu.. Zadłużenie jest wobec Wspólnot Mieszkaniowych, ZEC i ZUK.

Do budżetu gminy w kończącym się roku 2015 roku na rachunku bankowym z tytułu czynszu pozostała kwota w wysokości 101.025.43 zł, która zasilila budżet roku 2015 .

kwota ta została pozyskana od 01.09.2015 do 31.12.2015 co stanowiło miesięczny przychód w 25.256,35 zł.

**PEŁNA ANALIZA KORZYŚCI WYNIKAJĄCYCH Z LIKWIDACJI ABK BĘDZIE
MOŻLIWA PO UPŁYWIE JEDNEGO ROKU KALENDARZOWEGO.**

ABK

	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Sprzedaż - z tytułu czynszów (takie winny być przychody)	1 558 329,02	1 433 615,45	1 323 720,79
Dotacja z Gminy	70 000,00	63 906,67	
a/ wymiana stolarki okiennej (23lokale)			56 700,00
b/ koszt likwidacji ABK poniesiony przez gminę			93 000,00
c/ na koszty komornika na przeprowadzenie prac windykacyjnych (z budżetu gminy			29 164,80
wpłaty lokalarów za czynsz	-	690 033,00	761 985,51
wpłaty za media		848 541,00	346 975,84
wpłaty za nieczystości			109 254,59
Ogółem wpłaty		1 538 574,00	1 218 215,94
Różnica między przypisem a wpłatami lokatorów		104 958,55	105 504,85
a/ koszt administracji	476 858,35	483 067,16	408 648,13
d/ obsługa ZZN Giżycko 6 m-cy * 9468,01			56 808,06
Należności od najemców lokali gminnych	850 775,50	965 107,49	921 254,02
Po uzgodnieniu kartotek wg ZZN Giżycko saldo należności na dzień 31.12.2015 r. wynosi			1 010 048,44
Zobowiązania ABK wobec Wspólnot mieszkaniowych i dostawców usług (ZUK< ZEC)	296 440,50	250 599,59	332 879,95
wpłaty z windykacji komornika w 2015 r.			14 438,30
VAT-7 za 2015 r. odprowadz. Do US			15 223,00

Sporządziła: Teresa Nagórska

Z-ca BURMISTRZA

mgr Leszek Murek Gryciuk