

Projekt

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia

w sprawie : *określenia stawek dotacji przedmiotowych dla zakładu budżetowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku na 2011 rok*

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 219 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 , poz. 1240 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje:

§ 1

Niniejsza uchwała określa stawki dotacji przedmiotowych obowiązujące w zakresie wyliczenia kwot dotacji należnej z budżetu gminy Pasłęk dla zakładu budżetowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku.

§ 2

1. Dotacje dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku ustala się według następujących stawek:

- 1) w wysokości 2,90 zł do 1m² powierzchni użytkowej na koszty zarządu nieruchomością wspólną za udziały gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 2) w wysokości 1,79 zł do 1 m² powierzchni użytkowej w zakresie bieżącego utrzymania i remonty budynków oraz lokali mieszkaniowych gminnych zasobów mieszkaniowych,
- 3) w wysokości 1,00 zł do 1 m² powierzchni użytkowej w zakresie bieżącego utrzymania oraz remontów budynków i lokali użytkowych przez gminne jednostki organizacyjne,
- 4) w wysokości 500 zł miesięcznie na utrzymanie szaletu miejskiego,
- 5) w wysokości 3360 zł na każdy piezometr w roku na nieczynnym składowisku odpadów w Robitach

2. Łączna kwota dotacji nie może przekroczyć 50 % wydatków zakładu.

§ 3

Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku do 31 stycznia następnego roku przedstawia Burmistrzowi Pasłęka rozliczenie roczne wykazując wyliczenie kwot stosownie do zrealizowanych zadań , wielkości otrzymanej dotacji oraz ewentualnie kwoty zwrotu.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 5

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Uzasadnienie

Ad.1 W myśl art. 12-14 Ustawy o własności lokali z dnia 12.06.1994 roku właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a w szczególności wydatki na remonty i bieżące konserwacje , energii dotyczącej części wspólnej , ubezpieczenia , podatki i wydatki na utrzymanie czystości i porządku , wynagrodzenia zarządcy. Gmina jako jeden z właścicieli jest zobowiązana do pokrywania tych kosztów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w poszczególnych wspólnotach .

Wysokość stawek utrzymania nieruchomości wspólnej uchwalona została na corocznych zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Wg obecnego stanu gmina posiada w budynkach wspólnot mieszkaniowych lokale o powierzchni 13000 m² p.u. z tego 12600 m² to lokale mieszkalne.

Ad.2 Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej administruje gminnymi zasobami mieszkaniowymi o powierzchni użytkowej 19600 m² w tym:

- lokale w budynkach wspólnotowych posiadających uregulowany status prawny 12600 m² p.u.
- lokale w budynkach wspólnotowych nie posiadających uregulowanego statusu prawnego 1300 m² p.u.
- lokale w 100% budynkach gminnych 5700 m² p.u

Zasoby mieszkaniowe gminy administrowane przez ZGKiM w zdecydowanej większości to budynki wybudowane przed 1945 rokiem lub początkowych latach powojennych. Ich stan wymaga zwiększonych kosztów na ich utrzymanie . Ponadto im budynek jest starszy lub znajduje się poza miastem to czynsz jest mniejszy, gdyż stawka bazowa pomniejszana jest o współczynniki korygujące.

Coroczne podwyżki stawek bazowych czynszu w oparciu o aktualne zasady polityki czynszowej są nieznaczne i oscylują w granicach 6% w stosunku do poprzednio obowiązujących .

W związku z powyższym aktualnie obowiązujące stawki czynszowe nie pokrywają w pełni kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem oraz remontami zasobów mieszkaniowych gminy.

Od 2005 roku co do zasady stawka czynszu powinna wynosić 3% wartości odtworzeniowej budynku obowiązująca w danym roku na terenie województwa.

Średnia stawka czynszu we wszystkich lokalach gminnych wynosi 1,93 zł/m² p.u a po uwzględnieniu planowanej dotacji do kosztów zarządu nieruchomością wspólną 3,80 zł/m² p.u co stanowi 1,40 % wartości odtworzeniowej budynku. Aktualnie wartość odtworzeniowa budynków na rok 2010 w woj. warmińsko-mazurskim wynosi 3249 zł/m² p.u. w roku a 3% wynosi 8,12 zł/m² p.u w stosunku miesięcznym.

Pełne koszty potrzebne na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w oparciu o 3% aktualnie obowiązującej wartości odtworzeniowej wyniosłoby 1.909.824 zł w roku (19600 zł/m² p.u x 8,12 zł/m² p.u x 12 m-cy = 1.909.824 zł.)

Planowane wpływy z czynszów oraz dotacji na koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosą 908.000,00 zł i nie pokryją w pełni kosztów utrzymania zasobów gminnych.

W związku z powyższym wnioskujemy o dotację do bieżącego utrzymania i remontów lokali i budynków gminnych zasobów mieszkaniowych w wysokości 421.008,00 zł tj. 1,79 zł/ m² p.u .

Powyzsza kwota wynika z potrzeb remontowych zaplanowanych na 2011 rok. Środki przeznaczone będą głównie na remonty instalacji elektrycznej , wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz remonty dachów , stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i izolacji budynków a także na przygotowanie lokali do zasiedlenia.

Ad.3 Poza zasobami mieszkaniowymi gminy administracji ZGKiM znajdują się także budynki i lokale , które są użytkowane przez gminne jednostki organizacyjne:

- Pasłęcki Ośrodek Kultury
- Urząd Miejski
- Biblioteka Publiczna
- MOPS
- sołectwa i straż pożarna

Łączna powierzchnia tych lokali wynosi 4784 m² p.u. Od tych lokali ZGKiM nie pobiera czynszów najmu. Jednak niezbędne są środki na bieżące ich utrzymywanie związane z ich bieżącą konserwacją , przeglądami oraz remontami umożliwiającymi utrzymanie tych obiektów w należnym stanie technicznym i sanitarnym.

Ponadto dokonywane są opłaty administracyjne wynikające z tytułu administrowania, opłaty ubezpieczeniowe, sanitarne, koszty związane z obsługą, przeglądami technicznymi tych obiektów.

W wyniku przeprowadzonych przeglądów technicznych oraz zaleceń pokontrolnych inspekcji sanitarnej dokonano szacunkowej niezbędnej zakresu nakładów na ich utrzymanie w wysokości 57.408,00 zł . W przeliczeniu na 1 m² p.u. wynosi to średnio 1,02 zł/ m² p.u.

Ad.4 Po przeanalizowaniu kosztów związanych z utrzymaniem szaletu miejskiego na Placu tysiąclecia w Pasłęku wynika , iż koszty utrzymania szaletu są wyższe od przychodów z tytułu pobierania opłat za korzystanie z szaletu.

W związku z powyższym niezbędna jest dotacja do jego utrzymania.

Ad.5 Do czasu wykonania inwestycji polegającej na budowie stacji przeładunkowej oraz rekultywacji wydzielonej części składowiska odpadów w Robitach zachodzi konieczność dalszego monitorowania składowiska. W związku z powyższym w dalszym ciągu wymagane jest badanie istniejących 3 piezometrów zlokalizowanych na składowisku w ilości 4 prób na każdy piezometr w roku. Ponadto wymagane jest też monitorowanie zabezpieczenia składowiska. Ponieważ zakład nie posiada przychodów z tego rodzaju działalności niezbędne jest zabezpieczenie środków w postaci dotacji na powyższe działania.