

PLAN I REALIZACJA REMONTÓW W 2019 ROKU

Przedmiotem działalności zakładu jest gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym, który stanowi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami o innym przeznaczeniu będącymi własnością gminy. Gospodarowanie tym zasobem to przede wszystkim nadzór nad prawidłową eksploatacją, stanem technicznym jak i podejmowanie prac konserwacyjnych i remontowych.

Zakład administruje gminnym zasobem mieszkaniowym oraz budynkami będącymi w samoistnym posiadaniu gminy. Dla utrzymania tych nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i sprawności eksploatacyjnej, konieczne jest przeprowadzenie czynności konserwacyjnych oraz niezbędnych remontów. Obowiązujące stawki czynszu najmu nie zabezpieczają potrzeb remontowych. Występuje konieczność ponoszenia nakładów na remonty, niezależnie od wielkości dochodów.

Zakład ma możliwość realizowania tych niezbędnych nakładów, ale tylko do stawki uzyskiwanych przychodów i nie ma możliwości realizowania wszystkich potrzeb oraz prowadzenia w pełni planowej gospodarki remontowej. Dodatkowym obciążeniem dla zakładu są koszty eksploatacyjne ponoszone z tytułu administrowania lokalami socjalnymi. Nie znajdują one odzwierciedlenia w obowiązującej stawce czynszu za lokale socjalne. Ponadto zakład nie może wystąpić do gminy o odszkodowanie za utracone korzyści z tytułu najmu lokali mieszkalnych, których najemcy trwale zalegają z opłatami i w stosunku do których zostały wydane wyroki eksmisyjne przyznające im uprawnienie do lokalu socjalnego. Wydatki na utrzymanie takich lokali są uwzględniane w rocznym planie finansowym pomimo, iż lokatorzy nie uiszczają wymaganego przez przepis art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów odszkodowania.

Odrębną grupę stanowią lokale mieszkalne będące w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami zawartymi w swoim statucie, ZAMK winien pokrywać koszty administrowania i remontów we wspólnotach. Koszty te praktycznie pokrywają się z naliczonym czynszem. W takiej sytuacji ZAMK nie ma środków na realizację zadań określonych w ustawach dla tych lokali. Tak jest już w momencie gdy wszyscy płacą za czynsz i świadczenia. Gdy tego nie czynią, sytuacja staje się wręcz tragiczna.

Przejmowanie przez gminę budynków wraz z zaległościami dodatkowo pogłębia tę sytuację, gdyż wymusza to na zakładzie budżetowym podjęcie działań mających na celu wyegzekwowanie należności z przeszłości, gdy właścicielem lokalu była inna osoba prawna. Takie działanie wymaga znalezienia dodatkowych środków finansowych na przeprowadzenie procesu windykacji w sytuacji gdy praktycznie ich nie ma.

Z uwagi na fakt, iż utrzymanie tych lokali jest zadaniem własnym gminy, a w sytuacji gdy zakład nie będzie w stanie pokryć kosztów ich utrzymania z przychodów własnych, gmina powinna przyznać zakładowi stosowne środki finansowe na pokrycie tych kosztów, które częściowo zrekompensują zakładowi utracone z tytułu najmu przychody.