

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁY Nr XX/206/04  
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC z dnia 26 maja 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec.**

Program został opracowany na lata 2004-2009 i przyjęty został do realizacji na podstawie w/w uchwały

Program składa się z następujących rozdziałów:

- 1) W rozdziale I zawarto przepisy ogólne
- 2) W rozdziale II określono prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu,
- 3) W rozdziale III określono analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych
- 4) Rozdział IV – planowana sprzedaż lokali
- 5) Rozdział V – zasady polityki czynszowej
- 6) W rozdziale VI określono sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami
- 7) W rozdziale VII opisano źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków na kolejne lata
- 8) W rozdziale VIII znalazła się poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem
- 9) Rozdział IX – to rozdział końcowy.

**Odnosnie Rozdziału II Uchwały  
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**

**§ 3.**

**ust. 1.**

W roku 2003 MZGM zarządzał zasobem o następującej wielkości:

|  | <b>Stan zasobów na 31.12.2003 r.</b> |
|--|--------------------------------------|
| <b>liczba budynków mieszkalnych</b>              | <b>622</b>                           |
| <b>liczba lokali mieszkalnych</b>                | <b>5.818</b>                         |
| <b>liczba lokali użytkowych</b>                  | <b>342</b>                           |
| <b>powierzchnia eksploatacyjna ogółem</b>        | <b>311820 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych</b> | <b>280435 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>przeciętna wielkość mieszkania</b>            | <b>48</b>                            |
| <b>liczba mieszkań wykupionych od gminy</b>      | <b>2.482</b>                         |
| <b>mieszkaniowy zasób gminy</b>                  | <b>3.336</b>                         |
| <b>liczba lokali socjalnych</b>                  | <b>103</b>                           |

Od 1 sierpnia do końca grudnia 2004r. MZGM sukcesywnie przekazywał zarząd budynkami wspólnotowymi innym zarządcą i na koniec 2004 r. w zarządzie Zakładu pozostały lokale i budynki będące własnością Gminy Miejskiej Bolesławiec. Zasób mieszkaniowy Gminy na koniec 2004r. wynosi:

|   | Stan zasobów mieszkaniowych<br>na 31.12.2004r. |                  |
|---|--|------------------|
|   | ilość  | powierzchnia     |
| Lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy (104 budynki) | 532  | 24189,40         |
| Lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych                           | 2461   | 118030,18        |
| <b>RAZEM</b>  | <b>2993</b>                                    | <b>142219,58</b> |

ust. 2. W bieżącym roku przewidywane jest powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej o budynki mieszkalne, użytkowane dotąd przez Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych w Bolesławcu – 141 lokali. W bieżącym roku nastąpi zakończenie budowy budynków socjalnych przy ul. Kościuszki w ilości 26. Gminny zasób mieszkaniowy powiększy się łącznie o 167 lokali mieszkalnych.

Od dnia 5 lutego 2005 r. Sądy nie mogą orzekać o eksmisji „na bruk”. Jeśli dłużnikowi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik występuje do gminy o wskazanie „tymczasowego pomieszczenia”. Gmina zatem ma obowiązek stworzenia takich pomieszczeń. Na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego wydane zostało Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. o warunkach, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe, a mianowicie:

- 1/ posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- 2/ posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- 3/ posiadać możliwość ogrzewania,
- 4/ posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- 5/ zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,

ust. 5. W zasobach zarządzanych przez Gminę Miejską Bolesławiec tj. w 104 budynkach, znajduje się 82% substancji mieszkaniowej i użytkowej wybudowanej przed 1945 rokiem i 18% wybudowanej i wyremontowanej w okresie powojennym.

#### ust. 6. Potrzeby remontowe wg uchwały:

| Lp. | Rodzaj robót remontowych   | Ilość   | Koszty szacunkowe | Koszty przypadające na Gminę |
|-----|--|---|-------------------|------------------------------|
| 1   | Remont dachów  | Bud. 115  | 5.596.165         | 3478763                      |
| 2   | Instalacje elektryczne   | Bud. 181  | 2.653.573         | 1373408                      |
| 3   | Instalacje gazowe  | Bud. 102  | 1.151.930         | 587859                       |
| 4   | Instalacje sanitarne wod-kan. co.  | Bud. 9  | 394.033           | 181299                       |
| 5   | Werandy - odtworzenie  | 24bud. 66werand   | 597.243           | 412842                       |
| 6   | Malowanie klatek schodowych  | Klatek 236 szt.   | 1.532.935         | 446594                       |
| 7   | Balkony  | Bud.16 Balkonów 154<br>(pozostałe balkony, logie,<br>uwzględniono przy remontach<br>elewacji) | 155.300           | 71460                        |
| 8   | Kominy   | Bud 13 (pozostałe kominy<br>uwzględniono przy remontach<br>dachów)                            | 58.100            | 42573                        |
| 9   | Elewacje – odnowienie i docieplenie  | Budynków 87   | 7.608.478         | 4078015                      |
| 10  | Ślusarka okienna – wymiana na klatkach schodowych  | Klatek schod. 16  | 80.000            | 33350                        |
| 11  | Inwentaryzacje budynków  | Budynków 627  | 1.254.000         | 1254000                      |
| 12  | Stolarka okienna – wykonanie i wymiana   | Okien 2700 szt.   | 2.610.000         | 2610000                      |
| 13  | Remont wolnych lokali mieszkalnych   | Lokali 30   | *600.000          | *600000                      |
| 14  | Remonty gruntowne wykonywane w lokalach mieszkalnych w trakcie najmu: budowa rzeźb kafelowych, wymiana |   | *960.000          | *960000                      |

|    |  |  |                   |                 |
|----|--|--|-------------------|-----------------|
|    | wewnętrznej stolarki drzwiowej, wymiana podłóg i posadzek,   |  |                   |                 |
| 15 | Drobne remonty i naprawy bieżące: ścianek działowych, tynków wewnętrznych, instalacji elektrycznych, wod.- kan. gazowych, wykonywane w lokalach mieszkalnych w trakcie najmu.. |  | *1.000.000        | *1000000        |
|    | <b>RAZEM</b>   |  | <b>26.251.757</b> | <b>17130163</b> |

\* przewidywane roczne nakłady ustalone na podstawie kosztów wykonania w 2003 r.

### Potrzeby remontowe na dzień 31.12.2004 r.

| Lp. | Rodzaj robót remontowych   | Ilość  | Koszty szacunkowe | Koszty przypadające na Gminę |
|-----|--|--|-------------------|------------------------------|
| 1   | Remont dachów  | Bud. 107   | 5.303.695         | 3.266.233                    |
| 2   | Instalacje elektryczne   | Bud. 173   | 2.444.521         | 1.295.936                    |
| 3   | Instalacje gazowe  | Bud. 98  | 1.086.061         | 555.947                      |
| 4   | Instalacje sanitarne wod-kan. co.  | Bud. 6   | 358.595           | 159.886                      |
| 5   | Werandy - odtworzenie  | 22bud. 61werand  | 555.305           | 370.904                      |
| 6   | Malowanie klatek schodowych  | Klatek 236 szt.  | 1.532.935         | 446.594                      |
| 7   | Balkony  | Bud.15 Balkonów 151 (pozostałe balkony, logie, uwzględniono przy remontach elewacji) | 149.158           | 65.318                       |
| 8   | Kominy   | Bud 12 (pozostałe kominy uwzględniono przy remontach dachów)                         | 47.583            | 39.612                       |
| 9   | Elewacje – odnowienie i docieplenie  | Budynków 86  | 7.479.106         | 3.948.643                    |
| 10  | Ślusarka okienna – wymiana na kłatkach schodowych  | Klatek schod. 16   | 80.000            | 33.350                       |
| 11  | Inwentaryzacje budynków  | Budynków 627   | 1.254.000         | 1.254.000                    |
| 12  | Stolarka okienna – wykonanie i wymiana   | Okien 2558 szt.  | 2.441.548         | 2.441.548                    |
| 13  | Remont wolnych lokali mieszkalnych   | Lokali 30  | *600.000          | *600000                      |
| 1   | Remonty gruntowne wykonywane w lokalach mieszkalnych w trakcie najmu: budowa pieców kaflowych, wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej, wymiana podłóg i posadzek,              |  | *960.000          | *960000                      |
| 15  | Drobne remonty i naprawy bieżące: ścianek działowych, tynków wewnętrznych, instalacji elektrycznych, wod.- kan. gazowych, wykonywane w lokalach mieszkalnych w trakcie najmu.. |  | *1.000.000        | *1000000                     |
|     | <b>RAZEM</b>   |  | <b>25.292.507</b> | <b>16.437.971</b>            |

\* - przewidywane roczne nakłady ustalone na podstawie kosztów wykonania w roku 2003

|                              | wg uchwały | Potrzeby remontowe na dzień 31.12.2004 r. | różnica |
|------------------------------|------------|---|---------|
| koszty szacunkowe            | 26.251.757 | 25.292.507                                | 959.250 |
| Koszty przypadające na Gminę | 17.130.163 | 16.437.971                                | 692.192 |

**Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w roku 2004 wykonał zadania remontowe w systemie zleconym za kwotę 858 622 zł.**

Wykonane zadania remontowe za wyjątkiem wymiany stolarki okiennej i przebudowy – budowy pieców kaflowych, realizowane były w przeważającej części w nieruchomościach będących wspólnotami mieszkaniowymi i dotyczyły wykonania robót remontowych części wspólnych nieruchomości.

|    |  |                |
|----|--|----------------|
| 1. | Remonty dachów budynków mieszkalnych   | 292 470        |
| 2. | Wymiana instalacji elektrycznych<br>wymiana WLZ  | 119 052        |
| 3. | Wymiana instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych   | 64 825         |
| 4. | Wykonanie i wymiana stolarki okiennej  | 168 452        |
| 5. | Roboty remontowe różne – w tym remont werand, balkonów, kominów, instalacji wodociągowej, rozbiórki budynków         | 95 068         |
| 6. | Awarie w tym uszczelnienie przewodów kominowych, remonty instalacji wod-kan. i c.o., przestrojenie anten zbiorowych, | 52 646         |
| 7. | Przebudowa – budowa pieców kaflowych   | 66 109         |
|    | <b>RAZEM</b>   | <b>858 622</b> |

W roku 2004 wykonano w ramach zadań inwestycyjnych finansowanych z budżetu Gminy Miejskiej Bolesławiec elewację wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego przy ul. Lipowa 20,22, będącego w całości własnością Gminy za kwotę **129372 zł**.

**1. Remonty dachów.**

Wykonano na 8 budynkach o powierzchni krytej dachówką 1190m<sup>2</sup> i powierzchni krytej papą 620m<sup>2</sup> w tym na 5 nieruchomościach objętych wspólnotami.

**2. Remonty instalacji elektrycznych – wymiana WLZ**

Wykonano wymianę wewnętrznych linii zasilających w 8 nieruchomościach objętych wspólnotami.

**3. Remont instalacji gazowych**

Wykonano w 4 nieruchomościach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Remont polegał min. na wymianie pionów i poziomów instalacji, dobudowaniu brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Sporządzono 7 projektów na wymianę instalacji gazowej, w tym 6 projektów dla nieruchomości objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Wykonaną dokumentację przekazano nowym Zarządom.

**4. Wykonanie i wymiana stolarki okiennej**

Stolarkę okienną drewnianą, na podstawie uzyskanego pozwolenia i uzgodnień z W.K.Z o/ Jelenia Góra, wymieniono w 8 lokalach mieszkalnych w ilości 33 szt. Natomiast stolarkę okienną z PCV wymieniono w 27 lokalach mieszkalnych w ilości 105 szt. W realizacji 219 szt okien.

### **5. Roboty remontowe różne**

Wykonano między innymi:

- remonty odtworzeniowe 5 szt. werand, w 2 nieruchomościach będących własnością Gminy Miejskiej..
- remonty 3 balkonów przynależnych do mieszkań komunalnych w budynku mieszkalnym przy ul Gdańskiej nr 16
- wymianę poziomów instalacji wodociągowej w budynku przy ul Wojska Polskiego 6, 6a.
- wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach mieszkalnych przy Cieszkowskiego od nr 1-13. w 6 klatkach.

### **6. Awarie**

Wykonano remont obsuwającego się ogniomuru na budynku mieszkalnym przy ul.

Kaszubskiej 4, wyremontowano tunel przy ul Sierpnia 80 nr 32/34, uszczelnienia przewodów kominowych, przestrojenia instalacji anten zbiorczych

### **7. Przebudowa – budowa pieców kaflowych**

Przebudowano 25 szt. pieców kaflowych w 21 lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej.

W roku 2004 w ramach zadań inwestycyjnych finansowanych z budżetu Gminy Miejskiej Bolesławiec, wykonano elewację wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych, wymianą okien, remontem komórek, budową chodników i dojść do klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. Lipowa 20-22, będącego w całości własnością Gminy za kwotę **129372 zł**.

### **Wykonanie remontów siłami własnymi MZGM**

Grupy konserwatorskie Administracji Domów Mieszkalnych nr 1 i 2 w roku 2004 przeprowadzały naprawy bieżące i prace konserwacyjne, usuwały awarie oraz wykonywały remonty wolnych lokali mieszkalnych. Wartość wykonanych robót wynosi **2.800.000 zł**.

Wykonane zostały między innymi:

1. Roboty dekarско – blacharskie: wykonano w **636** przypadkach na **707** zgłoszone potrzeby, co stanowi 90% wykonanych potrzeb. Prace polegały na miejscowych naprawach połączeń dachowych z dachówki karpiówki i papy, uzupełnieniu dachówek, uzupełnieniu i wymianie obróbek blacharskich, naprawie i wymianie rynien i rur spustowych, a także na czyszczeniu koszyzlewowych z liści, śniegu, lodu.
2. Roboty instalacyjne: w zakresie instalacji wod.-kan, c.o i gazowej polegające na wymianach odcinków pionów i poziomów wodnych, wymianie odcinków przewodów kanalizacyjnych, udrożnieniu kanalizacji, usuwaniu awarii instalacji c.o. oraz uszczelnianiu i wymianie odcinków instalacji gazowych - wykonano w **1025** przypadkach na **1145** zgłoszone potrzeby, co stanowi 89,50% zrealizowanych zgłoszeń.
3. Roboty elektryczne: w zakresie napraw bieżących w budynkach i mieszkaniach polegające m.in. na usuwaniu awarii instalacji, wymianie tablic głównych, wymianie odcinków instalacji w mieszkaniach - wykonano **907** przypadkach na **934** zgłoszonych potrzeb, co stanowi 97,1 % wykonanych potrzeb.
4. Roboty murarsko – tynkarskie: wykonano w **377** przypadkach na **545** zgłoszone potrzeby, co daje 69,2 % wykonanych potrzeb. Prace te polegały na naprawach i wymianie stolarki

drzwiowej i okiennej na klatkach schodowych, piwnicach i mieszkaniach, odgruzowanie i uszczelnianie przewodów kominowych, wymianie wyczystek kominowych, ociepleniach przemarzających stropów i ścian, wykonaniu i naprawie podłogi betonowych, uzupełnieniu tynków, remoncie obudów śmietnikowych.

5. Roboty ciesielsko – stolarskie: w zakresie wymiany naprawy podłóg w mieszkaniach , naprawach stolarki drzwiowej i okiennej na klatkach schodowych, piwnicach i strychach, układaniu wykładzin podłogowych, naprawie ławek przy budynkach wykonano - w 457 przypadkach na 533 zgłoszone i stwierdzone potrzeby, co stanowi 85,70 % zrealizowanych potrzeb.
6. Roboty malarskie w zakresie malowania wolnych lokali mieszkalnych - wykonano w 49 przypadkach na 49 zgłoszone potrzeby, co stanowi 100 % zrealizowanych potrzeb.
7. Roboty zduńskie - wykonano przebudowy i budowy 90 szt. jednostek w stosunku do 129 zgłoszonych i stwierdzonych potrzeb, co stanowi 69,8 % wykonanych potrzeb.

### Odnosnie Rozdziału IV Uchwały

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

#### § 5.

W roku 2004 sprzedano 326 lokali, w uchwale przewidywano sprzedaż 250 lokali.

Prognozowana sprzedaż lokali na 2005r. – w ilości 150 lokali – zostanie przekroczona. Sytuacja ta wyniknie z faktu zwiększonego napływu wniosków w pierwszych czterech miesiącach 2004r. Obecnie w toku realizacji są jeszcze sprawy najemców, którzy zdążyli złożyć wnioski o wykup lokali z wyższą (95%) bonifikatą. Do dnia 18 lutego br.:

- zawarto z najemcami 43 porozumienia w sprawie sprzedaży mieszkań, w wyniku czego zostaną podpisane akty notarialne,
- 70 lokali zostało wytypowanych do sprzedaży ZARZĄDZENIAMI Prezydenta Miasta Bolesławiec Nr 396/04, Nr 4/05, Nr 7/05 i Nr 28/05 i oczekują na ostateczną realizację wykupu (porozumienia i akty notarialne),
- 25 lokali przygotowywanych jest do wytypowania do zbycia kolejnym ZARZĄDZENIEM Prezydenta Miasta,
- w przypadku 24 lokali realizowana jest ich wycena, a wycena następnych będzie zlecana sukcesywnie wg kolejności złożenia wniosku.

W bieżącym roku przewidywane jest również powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej o budynki mieszkalne, użytkowane dotąd przez Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Bolesławcu - i to także będzie miało wpływ na ilość składanych wniosków o wykup mieszkań.

Biorąc pod uwagę powyższe – w 2005 r. prognozuje się sprzedaż 210 lokali mieszkalnych, natomiast w latach 2006-2009 sprzedaż powinna utrzymać się na poziomie założonym w uchwale tj. 150 lokali.

#### § 7.

**ust. 2.** Natomiast realizacja zapisu § 7 ust.2 uchwały sugerującego zróżnicowanie bonifikat - nie może zostać wprowadzona w życie, bowiem dotychczasowe orzecznictwo w tej sprawie nie dopuszcza różnicowania - w jakikolwiek sposób - wysokości udzielanej najemcom bonifikaty.

Wprowadzenie w przepisach prawa miejscowego zapisu różnicującego bonifikatę daje podstawę do stwierdzenia przez Wojewodę nieważności takiego przepisu w ramach sprawowanego nadzoru.

### **Odnosnie Rozdziału V Uchwały**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

##### **§ 8.**

W tym zakresie w uchwale zapisano m.in.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) podwyższanie czynszu corocznie, jeden raz w roku, począwszy od miesiąca maja każdego roku, średniorocznie o 10%,
- 2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc trwałą likwidację konieczności dofinansowania bieżącej administracji zasobu z budżetu miasta Bolesławiec i wprowadzenia zasad efektywności w gospodarowaniu tym zasobem – z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji i dekapitalizacji.

Wytyczne te są realizowane i w tegorocznym budżecie zaplanowano wzrost stawek czynszu w wysokości 10% w skali roku. Począwszy od dnia 1 maja 2005r. stawka czynszu bazowego będzie wynosić 2,80 zł. W chwili obecnej wysokość tej stawki wynosi 2,53 zł. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosi 1,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie jest planowany jej wzrost.

### **Odnosnie Rozdziału VI Uchwały**

#### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI**

##### **§ 16.**

**ust. 1.** W zakresie zmiany sposobu zarządu, z ogółu 604 wspólnot mieszkaniowych, 604 dokonało zmiany zarządu w następujący sposób :

|   |                |
|---|----------------|
| - Towarzystwo Budownictwa Społecznego , Sp. z o.o | - 429 wspólnot |
| - Jan Molenda                                     | - 56 wspólnot  |
| - Joanna Pawłowska „CIVITAS”                      | - 98 wspólnot  |
| - Marek Pietraszkiewicz „JADMAR”                  | - 1 wspólnota  |
| - Antoni Mariowski                                | - 14 wspólnot  |
| - Właściciele                                     | - 6 wspólnot   |

**ust. 2.** Przedmiotem działania Zakładu jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec , polegające w szczególności na :

- 1) zarządzaniu budynkami i lokalami mieszkalnymi,
- 2) zarządzaniu lokalami użytkowymi,
- 3) wynajmie i eksploatacji nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Bolesławiec, w tym budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wydzierżawianiu gruntów przekazanych w administrowanie Zakładowi,
- 4) **wykonywaniu praw i obowiązków właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Bolesławiec posiada udziały, a zarząd nieruchomością wspólną nie jest sprawowany przez Zakład,**
- 5) prowadzeniu zadań inwestycyjnych i gospodarki remontowej w powierzonych nieruchomościach,
- 6) **wykonywaniu zadań z zakresu administracji publicznej zleconych przez uprawnione organy Gminy Miejskiej Bolesławiec.**
- 7) świadczenie usług transportowych i remontowych.

ad. pkt 4) Przed przekształceniem Zakład sprawował obowiązki zarządcy nieruchomością wspólną we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych powstałych w zasobach mieszkaniowych gminy Bolesławiec. W chwili obecnej nie spełnia tej funkcji wobec żadnej wspólnoty mieszkaniowej. Zakład uzyskał Pełnomocnictwo Prezydenta Miasta do wykonywaniu praw i obowiązków właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Bolesławiec posiada swoje udziały.

ad. pkt 6) Od dnia 01.01.2005 r. sprawy mieszkaniowe, którymi zajmował się Wydział Komunalny Urzędu Miasta Bolesławiec, zostały przeniesione do Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. W związku z tym poszerzył się zakres zadań tej jednostki organizacyjnej.

#### Stan zatrudnienia w osobach

| 31.12.2002r. | Przeciętna<br>w roku<br>2002 | 31.12.2003r. | Przeciętna<br>w roku<br>2003 | 31.12.2004r. | Przeciętna<br>w roku<br>2004r. | 01.01.2005r. | Przeciętna<br>w roku<br>2005 |
|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------------------|
| 148          | 137                          | 123          | 130                          | 97           | 106                            | 95           | 95                           |

Wobec liczby zatrudnionych w 2002 r. – ilość zatrudnionych osób w MZGM na dzień 01.01.2005 r. zmniejszyła się o 53 osoby, co stanowi 64,19% pracujących w 2002 r.

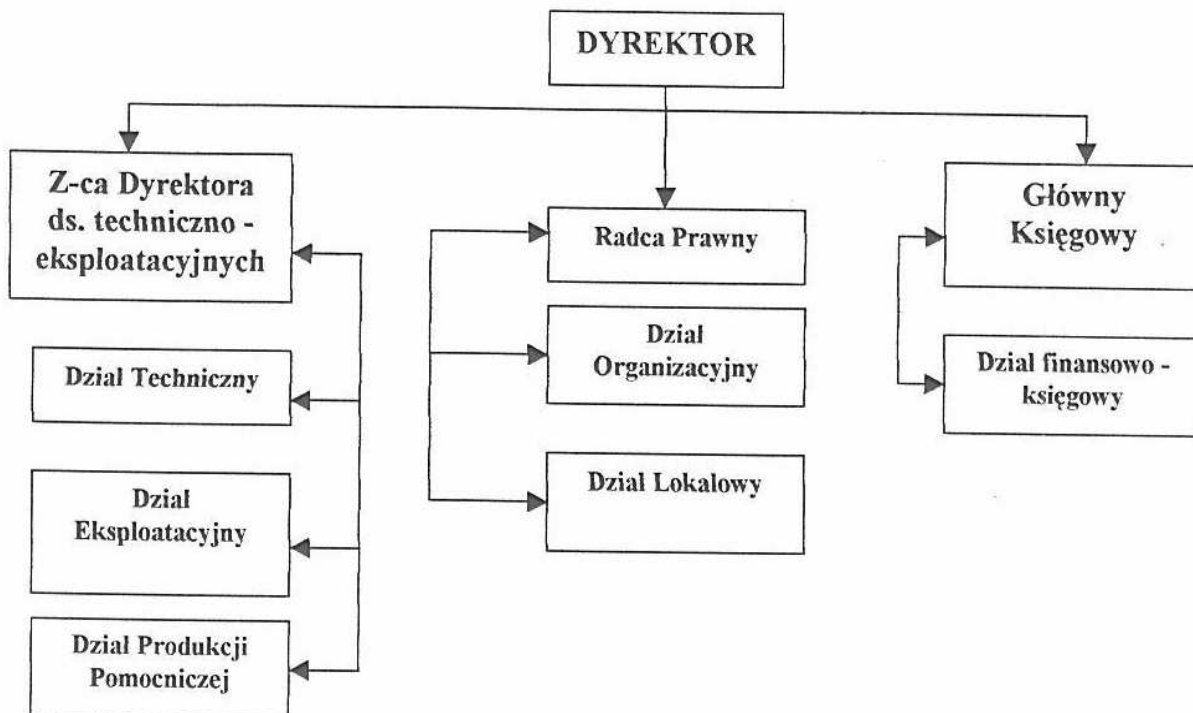
Stan zatrudnienia na dzień 01.01.2005 r. przedstawia się następująco:

Ogółem :                    95 osób , w tym :  
                                   37 pracownicy umysłowi  
                                   58 pracownicy fizyczni

Różnica pomiędzy pozycją wynagrodzeń z pochodnymi w 2002 r., a planem na 2005 r. wynosi 768.804 zł.

#### § 17.

Schemat Organizacyjny Zakładu, stan na 01.01.2005 r.



Do dnia 31.12.2004 r. Zakład funkcjonował zajmując na swoje potrzeby lokale przy ulicach:

- Mikołaja Brody Nr 13 (ADM Nr 2)
- Bankowa 6d (Dział Mieszkań Własnościowych i Dział Rozliczeń Czynnów)
- Tyrankiewiczów (pomieszczenie socjalne dla sprzątaczek)

Od dnia 01.01.2005 r. jedyną siedzibą zakładu są budynki MZGM przy ul. Dolne Młyny 23, położone na dwóch działkach o nr 168/2 i 165/5, o łącznej powierzchni 1,162 ha. Działki przekazane są w trwały Zarząd Zakładowi.

### Odnosnie Rozdziału VII Uchwały

## ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLJNYCH LATACH

### § 18.

#### ust. 2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej

| Źródła finansowania w procentach       | 2004<br>wg<br>uchwały | 2004<br>Wykonanie | 2005<br>wg<br>uchwały | 2005<br>plan<br>Zakładu |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 60                    | 62                | 62                    | 67                      |
| Wpływy z czynszów za lokale użytkowe   | 23                    | 24                | 21                    | 21                      |
| Dotacja z budżetu miasta               | 17                    | 14                | 17                    | 12                      |
| <b>Razem</b>                           | <b>100</b>            | <b>100</b>        | <b>100</b>            | <b>100</b>              |

W roku 2004 przyznana dotacja dla Zakładu to kwota 1.200.000 zł. Po potrąceniu nadwyżki środków obrotowych za rok 2003 i rozliczeniu dotacji wg powierzchni administrowanych zasobów, zakład otrzymał dotacje w wysokości 979.759 zł, co stanowi 14 % udziału w źródłach finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W roku 2005 dotacja przedmiotowa przyznana dla Zakładu w wysokości 1.500.000 zł została podzielona na :

1. Dotacja na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy Miejskiej Bolesławiec.- 834.000 zł
2. Dotacja na utrzymanie administrowanych terenów - 666.000 zł

W wyniku takiego podziału w roku 2005 notujemy spadek udziału dotacji przedmiotowej w finansowaniu utrzymania zasobów mieszkaniowych do 12 %.

### ust. 3. Procentowa wysokość wydatków

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu w procentach | 2004 wg uchwały | 2004 Wykonanie | 2005 wg uchwały | 2005 Plan Zakładu |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                       | 33              | 36             | 33              | 34                |
| Koszty remontów i modernizacji                     | 55              | 52             | 55              | 54                |
| Koszty zarządzania                                 | 12              | 12             | 12              | 12                |
| <b>Razem</b>                                       | <b>100</b>      | <b>100</b>     | <b>100</b>      | <b>100</b>        |

W roku 2004 Zakład był w fazie przekształcenia tj. przekazywania zarządu wspólnotami mieszkaniowymi.

Od 1 sierpnia rozpoczęto sukcesywne przekazywanie zarządu nieruchomościami wspólnotowymi innym zarządcom. Proces ten zakończony został w grudniu 2004r. Z chwilą przekazania zarządu poszczególnymi nieruchomościami, zaliczki na koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości przypadające na gminę (w tym wynagrodzenie dla zarządców) przekazywane są przez MZGM na konta wspólnot mieszkaniowych.

ust. 7. Przekazywane z budżetu miasta Bolesławiec dotacje w wysokości 834.000 zł wykorzystane zostaną na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy Miejskiej Bolesławiec.

### Odnosnie Rozdziału VIII Uchwały

#### POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

1. Realizowanie przez Gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzinom o niskich dochodach jest możliwe poprzez kontynuowanie budownictwa socjalnego. Umożliwi to również realizację wyroków eksmisyjnych.
2. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy realizowana jest m.in. poprzez umożliwienie i rozpowszechnianie zamian wzajemnych, pomiędzy zainteresowanymi stronami. Za priorytetowe uznać należy zamiany z tzw. urzędu, zgłaszane przez najemców lokali z zasobu gminy, którzy posiadają duże lokale mieszkalne i wyrażają zgodę na przekwaterowanie do mniejszych mieszkań. Należy również kontynuować

działania zmierzające do poprawy windykacji należności z tytułu najmu lokali, która w roku 2004 osiągnęła poziom 96%.

3. Zgodnie z analizą przeprowadzoną do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina Miejska Bolesławiec powinna dysponować co najmniej 2000 lokalami mieszkalnymi, w tym również lokalami socjalnymi. Minimalny zasób mieszkaniowy określa ramy sprzedaży lokali mieszkalnych. Aby zrealizować to zadanie, gmina może sprzedać jeszcze około 1000 lokali. Sprzedaż lokali stanowiących zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec powinna podlegać systematycznej analizie w zakresie zgodności z ww. minimalnym zasobem mieszkaniowym gminy, a realizowana poniżej tego poziomu mogłaby być dopiero po wcześniejszym zaakceptowaniu przez Radę Miasta Bolesławiec. Kontynuując sprzedaż mieszkań należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Osobom, które nie skorzystają z prawa kupna lokalu mieszkalnego, którego są najemcami, należy zaproponować inny lokal, który winien znajdować się na terenie Bolesławca oraz spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny w myśl ustawy.
4. Utrzymanie dotychczasowych zasad dobrowolnej zamiany lokali stanowiących zasób gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
5. Kontynuowanie rozpoczętych w 2004 roku zmian organizacyjnych w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej, zmierzających do obniżenia kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym i zwiększenie efektywności prowadzonej działalności.

Z-ca DYREKTORA  
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Piotr Woch

MIEJSKI ZAKŁAD  
GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
59-700 BOLESŁAWIEC  
ul. Dolne Młyny nr 23  
tel. 044-20-91 (2)

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA

Karol Stasik