

Projekt

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia

**w sprawie ustalenia stawek dotacji przedmiotowej dla Zarządu Budynków Mieszkalnych
w Koszalinie na rok 2022.**

Na podstawie art. 219 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 i poz. 1773) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się stawki dotacji przedmiotowej dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie na rok 2022 w wysokości:

- 1) 8,22 zł/m² – do administrowania i zarządzania budynkami i lokalami gminnymi;
- 2) 1,57 zł/m² – do administrowania i zarządzania terenami przynależnymi do budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kuriata

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie ustalenie stawek dotacji przedmiotowej dla Zarządu Budynków
Mieszkalnych w Koszalinie na rok 2022

Przychody uzyskiwane przez Zarząd Budynków Mieszkalnych z tytułu czynszu za najem lokali powinny pokrywać wydatki związane z utrzymaniem lokali (bieżące remonty i konserwacje), podatek od nieruchomości, opłaty za zarząd trwały oraz inne koszty działalności bieżącej związane z zarządzaniem nieruchomościami. Przewidywane dochody Zarządu Budynków Mieszkalnych w roku 2022 z tytułu czynszu pokryją jedynie część niezbędnych wydatków, dlatego też konieczne jest udzielenie dotacji przedmiotowej, stanowiącej dopłatę do działalności bieżącej nie pokrytą przychodami.

Dotacja przedmiotowa dla Zarządu Budynków Mieszkalnych wyniesie 3.000.000 zł. Na podstawie ustawy o finansach publicznych wymagane jest skalkulowanie dotacji wg stawek jednostkowych. Dotacja przedmiotowa zostanie przeznaczona na następujące zadania:

1. Koszty administrowania i zarządzania budynkami i lokalami gminnymi

a) dopłata różnicy do czynszu za najem socjalny lokalu

Zarząd Budynków Mieszkalnych realizuje zadania Gminy w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Koszalin, jak również nieruchomościami, których Gmina jest współwłaścicielem (wspólnoty mieszkaniowe). W skład nieruchomości stanowiących własność Gminy, wchodzi również lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, które Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku poz. 611 oraz z 2021 poz. 1243) jest zobowiązana zapewnić.

Zgodnie z wymienioną ustawą, a także na podstawie uchwały nr XXXIII/538/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin, obowiązkiem Gminy jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego osobom, które na podstawie orzeczenia sądowego uzyskały do niego prawo oraz osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i jednocześnie dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej.

W chwili obecnej w mieszkaniowym zasobie gminnym znajdują się 698 lokale przeznaczone na najem socjalny o łącznej powierzchni 21 922,98 m². Zapewnienie właściwego stanu technicznego lokali związane jest z bieżącym ponoszeniem kosztów remontowych, konserwacyjnych itp. Nadmienić należy, że bazowa stawka czynszu za lokale gminne aktualnie wynosi 7,12 zł/m² powierzchni, natomiast stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 2,67 zł/m². Miesięczny koszt utrzymania jednego m² powierzchni lokali przeznaczonych na najem socjalny lokalu wynosi 7,14 zł, co oznacza, że różnica pomiędzy stawką czynszu a miesięcznym kosztem utrzymania przedmiotowych lokali wynosi 4,47 zł. W związku z tym roczna dopłata do utrzymania lokali wyniesie około 1.180.000 zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych wnioskuje o **dotację w wysokości 400.000 zł**, natomiast pozostała kwota zostanie pokryta ze środków własnych Zarządu Budynków Mieszkalnych.

b) Fundusz remontowy za część gminną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Gmina Miasto Koszalin, jako współwłaściciel nieruchomości, w których wyodrębniona została własność lokali i utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe ma obowiązek partycypować w kosztach remontów części wspólnych budynków wspólnotowych, w części proporcjonalnej do udziału w nieruchomości. Z powyższego faktu wynika obowiązek bieżącego regulowania opłat na fundusz remontowy za lokale gminne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych według stawek, których wysokość ustalana jest na corocznych zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Średnia stawka zaliczek na poczet funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych wynosi 2,72 zł/m². Zobowiązania Miasta

z tytułu opłat za fundusz remontowy zgodnie z udziałem Gminy w roku 2022 wyniosą około 5.800.000zł (na podstawie aktualnie obowiązujących uchwał wspólnot mieszkaniowych). Dotacją przedmiotową pokryta zostanie **kwota 2.000.000 zł**, co stanowi ok. 34,48% zobowiązań Miasta. Pozostałą kwotę tj. 3.800.000 zł Zarząd Budynków Mieszkalnych pokryje z przychodów uzyskiwanych z tytułu czynszu.

Kalkulacja stawki dotacji przedmiotowej przeznaczonej na pokrycie kosztów utrzymania lokali gminnych		
Powierzchnia (m ²)	Stawka jednostkowa dotacji w roku (zł/m ² rocznie)	Kwota dotacji (zł)
291 808,69	8,22	2 400 000

2. Koszt administrowania i zarządzania terenami przynależnymi do budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych

Zarząd Budynków Mieszkalnych realizując zadania Gminy Miasto Koszalin w zakresie utrzymania nieruchomości stanowiących własność Miasta, zobowiązany jest również do sprzątnięcia, odśnieżania i utrzymania stanu sanitarno-porządkowego na terenach przyległych (związanych funkcjonalnie z budynkami administrowanymi), terenach przy budynkach wspólnot mieszkaniowych i przy budynkach własnościowych oraz na terenach ogólnodostępnych. Szacowany koszt wynikający z zawartych umów oraz prognoz na realizację powyższych czynności w roku 2022, wynosić będzie 1.800.000 zł. Zarząd Budynków Mieszkalnych wnioskuje o **dotację w wysokości 600.000 zł**, natomiast pozostała kwota pokryta zostanie ze środków własnych Zarządu Budynków Mieszkalnych.

Kalkulacja stawki dotacji przedmiotowej przeznaczonej na pokrycie kosztów utrzymania terenów przyległych			
Wyszczególnienie	(m ²)	Stawka jednostkowa dotacji w roku (zł/m ²)	Kwota dotacji (zł)
Utrzymanie terenów przyległych (sprzątnięcie, odśnieżanie)	381 893,09 *	1,57	600 000

* powierzchnia obejmuje powierzchnię trawników - 205 745,18 m² oraz powierzchnię terenów zewnętrznych - 176 147,91 m²

Zgodnie z ustawą o finansach publicznych przekazane dotacje podlegają rozliczeniu, a niewykorzystane środki dotacji podlegają zwrotowi do budżetu Miasta.