

Koszty zarządu ZGN generują rocznie ok. 200 mln. zbędnych kosztów

(dane z wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2018-2022))

Brak wysokości zaliczek A i B przekazywanych przez Miasto do Wspólnot Mieszkaniowych(WM). Z danych BPL (za 2015r) przekazana do WM zaliczka A + B wynosiła (fundusz eksploatacyjny i remontowy) w 5,25zł/ m².

Powierzchnia należąca do Miasta

Ogółem	4 530 234 m² do obliczeń	4.5 mln m².
W setkach	1 820 692 m²	1.8 mln m².
We WM	2 709 542 m².	2.7 mln m².
W tym		
Lok. Użytkowe	1 203 832 m².	1.2 mln m².

Z tab 18 poz. 3 - powierzchnia miasta w zarządzie WM 2,7mln m²

Stąd obliczamy powierzchnie w „setkach” 4,5 – 2,7= 1,8 mln m²

1.8 mln m² powierzchnia zarządzana przez ZGN

Z tab 18 poz 2. Koszty bieżącej eksploatacji (za 2016r w przybliżeniu)

232 mln zł/ 12 = 19,3mln zł/ miesiąc

19,3mln/1.8 mln m²= 10, 72zł/m² /miesiąc – koszt zarządzania zasobem miasta przez ZGN

Z tab 18 poz. 4 - Koszty remontów budynków

129 mln/12= 10,75 miesiąc/1.8 mln = 5,97 zł /m²/mies

Razem eksploatacja + remonty wynoszą w ZGN= 10,72 + 5,97 =16,7 zł/m²/mies

Różnica kosztów utrzymania jednego m² zasobu zarządzanego ZGN i przez WM wynosi:

16,7zł – 5,25 zł= 11,45zł/m²/mies

Należy zauważyć, że w ZGN koszty eksploatacyjne przewyższają prawie dwukrotnie przewyższają koszty remontowe. Różnica ta rocznie kwotowo wynosi 11,45x 12x 1.8mln m²= **ok. 247 mln zł. rocznie**

Jest to suma 247 mln zł którą można by zaoszczędzić przy lepszym zarządzaniu (Jeżeli wspólnoty mogą to ZGN też powinien)

Należy od tego odjąć koszty które ponosi miasto w zasobie zarządzanym przez wspólnoty na utrzymanie tego zasobu tj. administracji, księgowości i zarządu. Przyjmując ten koszt na tym samym poziomie co we WM tj. równy 0.8 zł/m²./mies Otrzymujemy koszt :

2,7mln m² x 0,8 zł x 12= 26 mln zł rocznie

Należy również odjąć koszty remontu pustostanów łącznie z remontami instalacji i wymiana stolarki (Na podstawie WPGZM 2013-17 -prognoza na 2017r) = ok 23 mln zł .A więc koszty

247mln – 26mln - 23mln = 198 mln zł.

**Oszczędności na ZGN mogą wynosić ok. 200 mln zł rocznie.
Pokrywa to koszty budowy ok. 1000 mieszkań rocznie**

Miasto w kosztach remontu dodaje również np. doprowadzenia do budynku sieci CO.

Np. Praga Południe wydała na to 7 mln zł. Z sieci tek korzystają zarówno mieszkańcy komunalni jak i właściciele. Natomiast koszty obciążają koszty remontu zasobu komunalnego.

Korzyści z tego pobiera prywatna spółka Veolia. Tego typu inwestycje powinny być uwzględnione w inwestycjach miasta.

Średnia stawka czynszu str. 68 wykres 57 są liczone jako suma wpływów od lokatorów komunalnych (nie podano w programie) kwota 224 mln (dane BPL)

224 003 922 zł / 12= 18666 993zł/ 3328405m²= 5, 61 zł / m² na miesiąc

Czyli kwota ta obejmuje zniżki techniczne, czynsze socjalne, obniżki socjalne czynszów jak również długi.

Przy czym nie obejmuje dodatków mieszkaniowych.

Czyli w czynszu komunalne wliczana jest pomoc socjalna i bieżące długi nie płacących czynszów.

Czynsze według danych z BPL wynoszą: dla strefy centralnej 8,13 zł/m² (27,3% zasobu),

Dla strefy miejskiej 7,39zł (53,2 % zasobu) oraz dla strefy podmiejska 6,65 zł (5.3%zasobu)

Średnia ważona czynszu wynosi:

27,3x8,13zł + 53,2x 7,37zł + 5,3x 6,65zł) / 27,3+53,2+5,3= **7,58 złm²**

Brak danych, aby obliczyć czynsz w lokalach objętych technicznymi obniżkami czynszu,

Można szacunkowo przyjąć na podstawie danych ze str. Nr 33 (20% brak:CO CW WC)

- można więc przyjąć, że 20% zasobu ma maksymalną zniżkę 50%.

Stąd $7,58 \times 0,08 + 3,79 \times 0,2 = 6,62 \text{ zł/m}^2$

Czyli z tego wniosek, że 1 zł /m² to są to obniżki socjalne i długi które są wliczane w czynsz lokali komunalnych daje to sumę ok.40 mln zł. rocznie. (1zł/m² x 3,3 mln m² x 12mies=40mln)

Należy zastanowić się dlaczego tylko mieszkańcy komunalni mają pokrywać te koszty, choć można to pokryć to solidarnie z innych źródeł. Np. czynszów lokali użytkowych, podatków.

Na dzień dzisiejszy lokatorzy pokrywają koszty utrzymania zasobu, obniżek technicznych, socjalnych oraz długów. Deficyt wynika z wysokich kosztów zarządzania przez ZGN

Ponadto. Koszty utrzymania lokali użytkowych przyjęty jest na poziomie utrzymania zasobu komunalnego i wliczony jest w koszty utrzymania zasobu komunalnego. Tymczasem wpływy z lokali użytkowych nie są dodawane do dochodów z zasobu. Brak w WPGZM danych o przychodach z lokali użytkowych z BPL. Bazowano na projekcie budżetu na 2018r. Wybrane źródła dochodów

Nie wiemy zatem jaką powierzchnie zajmują w zarządzie WM lokale użytkowe, przychód z nich wynosi (wg danych uzyskanych z BPL) ok.246 mln zł rocznie . Przychód z 1 m² wynosi 246 mln/12/ 1,2 =**20,5zł/m² miesięcznie**

Z tabeli 10 str 40 wynika że w ciągu 5 lat zostanie wyremontowanych 9419 pustostanów czyli mieszkań do zasiedlenia a nowych planowanych do zasiedlenia 602 lokale (str 54) w sumie ok **10 000** lokali czyli ok. 2000 rocznie