

Referat Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku Ocena stanu gospodarki lokalami użytkowymi gminy i jednostek organizacyjnych

W powyższej tematyce odbyły się 3 posiedzenia Komisji Rewizyjnej w Olecku- 17 lutego, 8 i 16 kwietnia 2014 r. Prace trwały w pełnym składzie w których uczestniczyli zaproszeni goście:

- Kierownik Wydziału GKO Pani Marianna Kisielska.
- Z-ca Kierownika Wydziału GKO Pani Jadwiga Żychowska
- Kierownik Wydziału Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miejskiego – Pani Elżbieta Rękawek,

Z informacji jakie zostały przekazane wynika iż Gmina w swoich zasobach posiada budynki i lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 6.638,61 m², w tym :

☞ lokale handlowo-usługowe	1.422,61m ²
☞ lokale biurowe	1.383,48 m ²
☞ lokale użyteczności publicznej	2.377,62 m ²
☞ świetlice	593,53 m ²
☞ pozostałe (magazyny,pom.pomocnicze remiza, biblioteka,inne)	861,37 m ²

Gmina posiada 560 szt. pomieszczeń gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni 6.808,27m² z wykorzystaniem przez najemców na przechowywanie w szczególności opału i narzędzi.

Roczny przychód z lokali użytkowych wynosi 439.626,72 zł **netto** (może zmieniać się w związku ze zmianą stawek czy najemców) plus przychód za pomieszczenia gospodarcze w wysokości 96.000,00 zł **netto**.

Z wyliczeń wynika iż średnia stawka odtworzeniowa za 1 m² wynosi około 6zł.

W większości są to lokale zagospodarowane poprzez najem. Tryb, na podstawie którego wynajmowane są lokale użytkowe z zasady jest to tryb przetargowy. Reguluje to Uchwała Rady Miejskiej mówiąca o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony dopuszcza też inne formy.

W umowach zawieranych na dłuższy czas, zawarta jest klauzula dotycząca rewaloryzacji, w związku z czym cena co roku wzrasta.

Za utrzymanie lokalu mieszkalnego, jak i użytkowego gmina nie ponosi kosztów, ponieważ to najemca – zgodnie z obowiązującym prawem – ma obowiązek utrzymywać lokal, natomiast Gmina musi ponosić koszty związane z utrzymaniem budynku-czyli remont np. okien, dachu.

Na dzień dzisiejszy lokalami nierentownymi są najczęściej lokale, w których nie jest prowadzona działalność handlowa. Problemem jest nieatrakcyjność oraz mała powierzchnia. Ogłaszano kilka przetargów, w których nikt się nie zgłosił. Jeżeli po pewnym czasie znalazła się osoba chętna wynająć dany lokal, oferując stawkę najmu, zawierano wówczas z nią umowę na okres 3 lat.

W takiej sytuacji może należałoby zastanowić się nad sprzedażą lokalu biorąc pod uwagę wszystkie aspekty ekonomiczne, lecz nie zapominając iż istnieje ryzyko sytuacji kiedy nieruchomości zostały sprzedane, właściciel nie inwestuje, nie remontuje, nie utrzymuje czystości i przez to miasto wygląda źle.

Jeżeli chodzi o lokale wynajmowane przez jednostki organizacyjne gminy są to między innymi:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji – wynajmuje bufet w hali-widowiskowo-sportowej o powierzchni 38 m².
- Szkoła Podstawowa Nr 1 w Olecku – wynajmuje pomieszczenia dwóm podmiotom:
 - Przedszkolu Niepublicznemu „Jedyneczka” oraz Zarządowi Miejsko – Gminnemu Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Olecku
- Regionalny Ośrodek Kultury w Olecku – „Mazury Garbate” wynajmuje:
 - Kawiarnię ARTS oraz Klub Cooltura

W związku z zebraniem materiałem Komisja Rewizyjna większością głosów pozytywnie opiniuje stan gospodarki lokalami użytkowymi gminy i jednostek organizacyjnych.

Z poważaniem
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej w Olecku
Krzysztof Kempisty



