

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w poszczególnych latach (w tys. zł)				
	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez ZKZL sp. z o.o. oraz kosztami utrzymania siedziby jednostki	16 500,00	16 500,00	16 500,00	16 500,00	16 500,00
Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego Miasta i zasobu pomieszczeń tymczasowych	8 500,00	8 800,00	9 000,00	9 500,00	9 800,00
Koszty remontów budynków, lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zasobu pomieszczeń tymczasowych, wg potrzeb remontowych	36 700,00	38 300,00	39 500,00	40 600,00	40 700,00
Wydatki związane z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	24 500,00	24 900,00	25 100,00	25 400,00	25 700,00

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

1. Powierzchnia zasobu mieszkaniowego.
2. Sytuacja na rynku podwykonawców.

Wysokość wydatków została oszacowana na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów. Nie stanowi ona prognozy potrzeb finansowych, która uwzględniałaby realizację wszystkich potrzeb Miasta w danym roku w zakresie bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków.

Wzrost kosztów eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest skutkiem wzrostu kosztów zatrudnienia w następstwie rosnących aspiracji płacowych w branży budowlanej, jak i wzrostu kosztów materiałowych, w szczególności w odniesieniu do cen materiałów budowlanych.

Wzrost kosztów remontu wynika także z coraz większej świadomości w zakresie ochrony środowiska. Remonty kamienic rozszerzane są o likwidację źródeł ciepła na paliwo stałe i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłnej, a także likwidację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Wiąże się to z koniecznością budowy nowych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, montażem węzłów cieplnych oraz modernizacją istniejących instalacji kanalizacyjnych. Oprócz zysków w postaci likwidacji zanieczyszczenia środowiska na przedsięwzięciach tego rodzaju zyskują także najemcy lokali komunalnych poprzez zmniejszenie opłat za media.

Na koszt remontu ma także wpływ konieczność dostosowywania budynków do obowiązujących, coraz wyższych standardów, jakim powinien odpowiadać zasób mieszkaniowy. Dotyczy to termomodernizacji budynków oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (w zakresie współczynnika przenikania ciepła).

Wzrost kosztów remontów zasobu komunalnego związany jest także z likwidacją zasobu substandardowego i technicznie zdegradowanego. Następuje to wskutek realizacji decyzji nadzoru budowlanego, likwidacji lokali wspólnych, poprzez sukcesywne ich opróżnianie i wynajmowanie jako samodzielnych lokali, co wiąże się z budową indywidualnych instalacji sanitarnych, elektrycznych, a także niejednokrotnie dobudową kominów w celu uzyskania prawidłowej wentylacji lokali.

Wysokość wydatków na realizację inwestycji budownictwa komunalnego, z podziałem na lokalizacje

Lp.	Lokalizacja inwestycji	Termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji	Koszty realizacji inwestycji (w tys. zł)
1	ul. Biskupińska	18.09.2017 I kw. 2019	19 280,00
2	ul. Opolska	III/IV kw. 2018 IV kw.2022	46 200,00
3	ul. Darzyborska (budynki socjalne)	I/II kw. 2018 IV kw. 2019	11 400,00
4	ul. Nadolnik	II kw. 2018 III kw. 2019	15 990,00
5	ul. Hulewiczów	III kw. 2018 III kw. 2019	9 240,00
6	Darzyborska (budynki komunalne)	II/III kw. 2018 IV kw. 2023	41 580,00
7	ul. Hlonda – Bernata	II kw. 2019 II kw. 2020	12 300,00
8	ul. Kopanina	II kw. 2019 II kw. 2020	31 680,00
9	ul. Opolska II	I kw. 2023 zakończenie 2027	49 500,00
10	ul. Dojazd	I kw. 2021 zakończenie 2025	57 750,00
11	ul. Darzybór III	rozpoczęcie II kw. 2023	115 500,00
12	ul. Druskienicka	III kw. 2021 III kw. 2023	24 750,00
13	ul. Lechicka	III kw. 2021 III kw. 2022	13 200,00
14	ul. Unii Lubelskiej	III kw. 2020 III kw. 2023	82 500,00
	Ogółem		530 870,00

Powyższe koszty obejmują zarówno koszty przygotowania inwestycji (w postaci kosztu wykonania niezbędnych opracowań i analiz wstępnych, kosztów sporządzenia dokumentacji projektowej, pozwoleń, uzgodnień i decyzji, opłat administracyjnych itp.), jak i koszty realizacji inwestycji (koszt wykonania robót budowlanych, nadzoru, opłat). Wskazane wyżej koszty są w znacznej części szacunkowe i mogą ulec zmianie.

Wysokość wydatków na realizację inwestycji budownictwa komunalnego w perspektywie czasowej 2019-2023

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w poszczególnych latach (w tys. zł)				
	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Wysokość wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach	60 650,00	56 055,00	62 580,00	72 072,00	15 720,00

Koszty ponoszone w poszczególnych latach odpowiadają zakładanemu etapowi zaawansowania poszczególnych inwestycji. Powyższa tabela uwzględnia także płatności ponoszone zarówno na etapie przygotowania, jak i realizacji poszczególnych inwestycji, a także płatności częściowe wynikające z zaawansowania prac dla Generalnego Wykonawcy robót budowlanych.

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych:

1. Koszty robocizny.
2. Koszty materiałów budowlanych.
3. Inflacja.

Niższe koszty realizacji inwestycji w 2023 r. wynikają z przyjętych założeń dotyczących okresów realizacji inwestycji i mogą ulec zmianie w przypadku korekty harmonogramu poszczególnych inwestycji.

Wzrost wydatków inwestycyjnych jest efektem rozszerzenia zakresu inwestycji realizowanych i przygotowywanych do realizacji przez Spółkę w skali znacznie przewyższającej realizowane dotychczasowo projekty. W celu sfinansowania realizacji inwestycji Spółka wykorzystuje różne źródła finansowania:

- 1) dopłaty na wsparcie budownictwa socjalnego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 2) kredyty komercyjne;
- 3) korzystnie oprocentowany kredyt długoterminowy w wysokości 178 mln, udzielony przez Europejski Bank Inwestycyjny. Jest to jeden z pierwszych takich kontraktów w Polsce zawarty przez EBI w ramach Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji

Strategicznych (EFIS), dzięki któremu powstaną nowe lokale dla osób o niskich dochodach, dla których wsparcie wspólnoty samorządowej jest jedyną szansą na poprawę sytuacji mieszkaniowej.

Załącznik opracował:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.