

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2012 ROK**

Zestawienie zagadnień

I. Informacja ogólna

1. działania statutowe ZBK
2. polityka zatrudnienia

II. Zasoby komunalne

1. Gminna substancja mieszkaniowa
2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych
3. Sprzedaż gminnych lokali
4. Inwentaryzacja gminnych zasobów lokalowych
5. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego
6. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot

III. Czynsze i ich realizacja .

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów
2. Czynsze w lokalach użytkowych
3. Czynsze, a koszty utrzymania zasobów lokalowych
4. „Odpracowanie” zaległości czynszowych.
5. Windykacja należności czynszowych

IV . Polityka mieszkaniowa Gminy Prudnik

1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów
2. Listy przydziałów i zamian lokali
3. Potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych

V. Stan techniczny gminnego zasobu lokalowego i remonty .

1. Przeglądy techniczne i informacje o stanie zasobów
2. Zestawienie wykonanych zadań remontowych ujętych w planie w 2012r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2012 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony
4. Zamierzenia remontowe na 2013 rok
5. Analiza rzeczowa i finansowa wykonanych remontów w zasobach ZBK na przestrzeni ostatnich 5 lat .

VI. Przychody i koszty za 2012 rok

I. INOFORMACJA OGÓLNA O ZBK.

Zarząd Budynków Komunalnych jest zakładem budżetowym stanowiącym jednostkę organizacyjną gminy zarządzającym zgodnie ze statutem powierzonym gminnym zasobem lokalowym. Podstawowe zadania zarządcy sprowadzają się do :

1. administrowania, eksploatacji i remontów zasobów lokalowych
2. utrzymania stanu technicznego zasobów komunalnych na poziomie umożliwiającym prawidłowe wykorzystanie
3. planowania, programowania i zabezpieczania wykonawstwa robót
4. wykonawstwa różnego typu remontów budynków, oraz sprawowanie nadzoru nad ich realizacją zgodnie z obowiązującymi przepisami
5. zawierania umów najmu, eksploatacji i dzierżawy mienia komunalnego oraz prowadzenia windykacji z tego tytułu
6. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych i płynnych oraz innych usług zapewniających prawidłową eksploatację budynków
7. utrzymania czystości na terenie miasta- zmiatanie chodników przylegających do zarządzanych budynków oraz ich odśnieżanie w okresie zimowym

Dla wykonania powierzonych zadań w ZBK wg stanu na 31.12.2012r. zatrudnionych było 57 pracowników, z których 23 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 34 na stanowiskach robotniczych (murarze, dekarze, elektrycy, instalatorzy, zdun, kierowcy, sprzątaczkę, robotnicy gospodarczy).

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56	57
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33	34
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23	23

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2012 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.120 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.420 zł brutto
- kadra kierownicza - 5.718 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2012r. jej liczba wyniosła ok. 7.050 pism przychodzących i wychodzących oraz ok. 2.600 faktur. Wszystkie sprawy, z którymi zwrócili się nasi mieszkańcy wymagały przeanalizowania, często sprawdzenia na miejscu w budynku czy też w lokalu, m.in. po to aby w sposób obiektywny ustosunkować się poruszanych spraw.

II. ZASOBY KOMUNALNE

1. Gminna substancja lokalowa

Na koniec 2012r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 164 gminne budynki mieszkalno-użytkowe i 14 obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w 279 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W zarządzanym zasobie gminnym znajduje się również 120 garaży murowanych oraz 410 komórek lokatorskich.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 261 wspólnot
- osoba prywatna - członek jej zarządu - 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 16 wspólnot

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2012r. (w porównaniu do roku 2011) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2011r.	2012r.	2011r.	2012r.	2011r.	2012r.	2011r.	2012r.
OGÓŁEM	2.004	1992	100.816	97.555	138	137	21.002	20.830
w tym lokale socjalne	212	286	5.798	7.632				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.978 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 26 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.071 lokale mieszkalne - pow. 52.449 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 921 lokali mieszkalnych - pow. 45.106 m²

2.3 podział wg wyposażenia technicznego - liczba lokali :

- centralne ogrzewanie - 143
- centralna ciepła woda - 67
- gaz przewodowy - 1.525
- łazienka - 1.025
- lokale bez wody w mieszkaniu - 180
- lokale bez wc w mieszkaniu - 543

3. Sprzedaż gminnych lokali .

Liczba i powierzchnia lokali w gminnym zasobie lokalowym ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną zgodnie z obowiązującą w tym zakresie Uchwałą Rady Miejskiej sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali przedstawiała się następująco :

Ilość sprzedanych lokali	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkalnych	167	124	88	83	144	80	46	65
Użytkowych	7	4	10	3	2	4	1	2

Znaczny wpływ na wykupy lokali miała zmiana uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązująca od 1 sierpnia 2007r. Najemcy, którzy złożyli wnioski po tej dacie lokale swoje wykupują z zastosowaniem bonifikat uzależnionych od wysokości nakładów dokonanych przez ZBK na lokal mieszkalny, a także nakładów poniesionych na części wspólne budynku. Im większa wartość nakładów poniesionych po dniu 1 sierpnia 2007r. tym mniejsza jest bonifikata. Przed sporządzeniem przez Gminę protokołu uzgodnień ZBK podaje dla każdego nabywanego na własność lokalu wysokość poniesionych nakładów, a także sporządza zapytanie do administratora danej wspólnoty o wysokość nakładów na część wspólną nieruchomości.

Na przełomie 2010-2012 sprzedawano lokale jeszcze z zastosowaniem „starych” bonifikat (wnioski sprzed 2007r.), ale również lokale z zastosowaniem „nowych” bonifikat w wysokości 90 %, a także 80 % wycenionej wartości.

Od **1 stycznia 2012r.** weszła w życie nowa uchwała regulująca zasady wykupu lokali, zgodnie z którą bonifikaty udzielane przez Gminę są mniej korzystne. Najwyższą bonifikatą jaką Gmina może udzielić jest 75% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta jest jeszcze mniej korzystna.

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona do 2006r. sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących dotychczas 100 % własności gminy, gdyż ZBK wnosi zaliczki od dużej liczby lokali gminnych, które pozostają w tych wspólnotach. Na koniec 2012r. istniało nadal 19 wspólnot z udziałem gminy, w których sprzedano tylko jeden lokal mieszkalny lub użytkowy.

Dąży się również do likwidacji powierzchni gminnej w budynkach wspólnot, gdzie pozostał jako ostatni jeden gminny lokal mieszkalny lub użytkowy. Na koniec roku istniały jeszcze 84 takie wspólnoty. Do najemców lokali w tych budynkach ZBK wysyłał informacje o możliwości złożenia wniosku o wykup zajmowanych lokali.

4. Inwentaryzacja gminnych zasobów lokalowych

W 2007r. na polecenie Burmistrza Prudnika ZBK przystąpił do inwentaryzacji gminnego zasobu lokalowego. Wiązało się to z faktem, że w poprzednich latach przed sprzedażą pierwszego lokalu w budynku nie była wykonywana całościowa inwentaryzacja znajdujących się w nim lokali, co w konsekwencji utrudnia i znacznie wydłuża w czasie sprzedaż ostatniego gminnego lokalu w budynku wspólnotowym. Inwentaryzacja polega na wykonywaniu przez firmę wyłonioną w drodze zamówienia publicznego, rzutów graficznych gminnych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych wraz z pomiarami poszczególnych pomieszczeń. W budynkach, gdzie dotychczas nie nastąpiła sprzedaż żadnego lokalu wykonywane jest również zestawienie zbiorcze lokali wraz z wyliczeniem potencjalnych udziałów.

W poszczególnych latach zlecono do inwentaryzacji :

- 2007 rok - 548 lokali
- 2008 rok - 444 lokale
- 2009 rok - 370 lokali
- 2010 rok - 414 lokali
- 2011 rok - 160 lokali
- 2012 rok - 103 lokale

Komplet dokumentacji gminnych lokali w budynku przekazujemy do Wydziału Mienia Gminy Urzędu Miejskiego.

5. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie praw lokatorów wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali ponoszonymi przez wynajmującego są :

- koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- zarządzanie nieruchomością
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości ZBK ponosił w 2012r. wydatki na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2011 rok	2012 rok
1. Energia elektryczna na klatkach schodowych	67.560	86.063
2. Usługi kominiarskie	56.384	43.381
3. Ubezpieczenie budynków	19.100	11.156
4. Podatek od nieruchomości	138.471	140.770
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	186.581	190.722
- miasto (chodniki , podwórka)	156.457	161.026
- utrzymanie zieleni	45.603	48.350
- „akcja zima”	11.684	55.814
- utrzymanie ogrodzeń, placów zabaw i remonty chodników	3.464	6.971
Inwentaryzacje lokali	12.975	6.724
Inne koszty: deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	571.999	581.870

Należności za **energię elektryczną** obejmują koszty oświetlenia klatek schodowych w budynkach gminnych zgodnie ze wskazaniem zamontowanych liczników. Opłaty te poddawane są kontroli, a zwiększona jej wysokość w budynku wskazuje na nielegalny pobór energii z obwodu klatki schodowej przez lokatorów. Aby zapobiec temu procederowi na klatkach schodowych wykonywane jest zasilanie na 24V. Prace związane z przystosowaniem instalacji elektrycznej na klatkach do zasilania na 24V wymagają znacznych nakładów. Obecnie około 20 klatek schodowych spośród 164 gminnych budynków posiada takie zasilanie. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii z obwodu klatki ZBK dokonuje odłączenia takiego podłączenia, a sprawa zgłaszana jest do policji jako przestępstwo. Kwotą szkody tj. wartością pobranej nielegalnie energii obciążamy winnego lokatora. Windykacja tej kwoty napotyka duże trudności, albowiem są to osoby bezrobotne, bez dochodów i w wielu przypadkach w efekcie postępowania otrzymujemy od komornika postanowienie o nieściągalności.

Działalność związana z **utrzymaniem czystości w mieście i na klatkach schodowych** realizowana jest za pośrednictwem :

1. pracowników ZBK
 - a) 8 pracowników sprzątających klatki schodowe

- b) 3 robotników gospodarczych zajmujących się :
 - zimowym utrzymaniem chodników przyległych do budynków
 - pielęgnacja zieleni, wycinka drzew i krzewów, utrzymanie placów zabaw i podwórek
 - innymi robotami gospodarczymi
- 2. skierowanych z Urzędu Pracy do prac społeczno- użytecznych
- 3. osób wykonujących nieodpłatną pracę na cele społeczne nakazaną przez sąd
- 4. więźniów skierowanych do pracy przez areszt w Prudniku

Klatki schodowe w budynkach gminnych są sprzątane przez zatrudnione pracownice. ZBK wykonuje również na zlecenie sprzątanie klatek schodowych oraz chodników przylegających do budynków wspólnot. Przychody z tego tytułu za 2012r. wyniosły ok. 241 tys. zł. Kwota ta jednakże nie stanowi czystego przychodu ZBK, albowiem comiesięcznie wnoszona zaliczka na utrzymanie części wspólnych przeznaczana jest przez poszczególne wspólnoty również na pokrycie kosztów sprzątania.

Utrzymanie czystości w mieście oraz na podwórzach realizowane było przede wszystkim przez osoby skierowane z Powiatowego Urzędu Pracy w ramach prac społeczno-użytecznych. Osoby te zajmowały się codziennym zamykaniem chodników i placów oraz zimowym ich utrzymaniem. Dwie spośród skierowanych osób na stałe zajmowały się utrzymaniem czystości na miejskim placu handlowym.

W okresie do czerwca 2012r. do prac społeczno - użytecznych w ZBK skierowanych było 30 osób, a od czerwca do 15 grudnia 20 osób. W ramach prac społeczno-użytecznych wymiar czasu pracy wynosi 40 godzin miesięcznie, każda z osób pracuje po 10 godzin w tygodniu.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2012r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w 129 wyrokach nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 3.617 godzin.

W ZBK pracowali również dwaj więźniowie skierowani z prudnickiego aresztu śledczego.

Wszystkie wymienione wyżej osoby oprócz utrzymania czystości wykonywały również prace związane z:

- remontem chodników i ogrodzeń
- sprzątaniem piwnic i strychów oraz wolnych mieszkań po zgonach najemców
- wywozem gruzu po remontach

ZBK wykonywał również **dodatkowe zadania zlecone przez Gminę:**

1. obsługa szaletów (ul. Jagiellońska i Plac Zamkowy)
2. inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym

Do obsługi obu szaletów kierowani byli dłużnicy odpracowujący zaległy czynsz.

Roczny koszt utrzymania szaletów wynosi :

- Plac Zamkowy - 10.525 zł
- Jagiellońska - 11.653 zł

Na koszty utrzymania szaletów składają się:

- koszty odpracowania zaległości czynszowych
- woda + kanalizacja
- energia elektryczna
- środki czystości
- naprawy i remonty

Roczne przychody z tytułu opłat pobieranych od osób korzystających z obu szaletów wyniosły łącznie 7.905 zł.

Inkaso opłat targowych na miejskim placu handlowym prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 17.446 zł (35 % opłat z inkasa) przeznaczone były w przeważającej części na wydatki związane z eksploatacją placu.

6. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z zapisami Ustawy o własności lokali ZBK w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobowiązany do wnoszenia opłat - zaliczek wg wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu :

➤ kosztów zarządu częścią gminną (średnio)	- 0,45 zł / m ²
➤ kosztów utrzymania części wspólnej(średnio)	- 0,60 zł/m ²
➤ fundusz remontowy (średnio)	- 1,50zł/ m ²
Razem	- 2,55 zł/m ²

W wielu lokalach gminnych w budynkach wspólnot średnia stawka czynszu jest niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a przede wszystkim socjalnych. Z liczby 921 lokali gminnych w budynkach wspólnot 48 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.188m² ze stawką czynszową 0,72 zł (wcześniej od wielu lat niezmiennie 0,65zł). Za lokale te różnica pomiędzy zaliczkami wnoszonymi na konta wspólnot, a czynszem socjalnym wynosi :

Czynsz - $1.188\text{m}^2 \times 0,72\text{zł/m}^2 = 855\text{ zł}$
Zaliczki do wspólnot - $1.188\text{m}^2 \times 2,55\text{zł/m}^2 = 3.029\text{ zł}$
Różnica: 2.174 zł

Od 2007r. ograniczono przydzielanie lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych co wpłynie na systematyczne zmniejszenie różnicy pomiędzy przychodami z najmu tych lokali, a kosztami ponoszonymi na konta wspólnot.

Oprócz uchwalonych kwot ZBK comiesięcznie zobowiązany jest również wносить na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię ciepłą, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

ZBK przekazuje na rzecz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PTBS i innych zarządców kwotę 201.439 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2012r.) w tym : - fundusz remontowy - 56.385 zł

- za zarządzanie powierzchnią gminną - 21.491 zł
- utrzymanie części wspólnej - 24.252 zł
- zimna woda + kanalizacja - 57.232 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.) - 15.921 zł
- wywóz nieczystości stałych - 26.158 zł

Środki na w/w cele ZBK przeznacza z wpłat zamieszkałych we wspólnotach najemców lokali. Zaleganie z płatnościami czynszu i świadczeń przez najemców zamieszkałych w budynkach wspólnot powoduje, że ZBK ma problemy z terminową realizacją wpłat na konta wspólnot.

Mając na uwadze zmniejszenie należności wobec wspólnot mieszkaniowych ZBK rozpoczął montaż na własny koszt wodomierzy w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot, w których występowały zadłużenia czynszowe. Zaplanowano opomiarowanie około 600 lokali.

Na przestrzeni 2011 i 2012r. zamontowano wodomierze w ponad 400 lokalach mieszkalnych. Działania te pozwolą na oszczędności w zakresie opłat za wodę wnoszonych do wspólnot, a także znacznie uprościć proces rozliczania wody w tych budynkach.

Poza comiesięcznymi zaliczkami na poczet świadczeń i funduszu remontowego ZBK ponosi również wydatki na remonty lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy zagrażający bezpieczeństwu zły stan techniczny budynku lub instalacji wymaga natychmiastowej naprawy lub wymiany wspólnota podejmuje uchwałę o konieczności remontu, który finansowany jest ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub jeśli jego koszt przekracza zgromadzone środki - za dodatkową dopłatą.

Zaliczki na fundusz remontowy wyniosły w 2012 roku 682.778 zł. Natomiast dopłaty do kosztów remontów przekraczających środki ponoszone w wysokości procentu udziału powierzchni gminnej w remontowanej nieruchomości wyniosły 7.924 zł i dotyczyły wymiany instalacji gazowych i elektrycznych.

III. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów.

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe są podstawą funkcjonowania ZBK, a tym samym podstawowym elementem, który pozwala uzyskać środki na remonty substancji mieszkaniowej naszej Gminy.

W uchwalonym w 2008r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2009-2013 Rada Miejska określiła zasady polityki czynszowej stanowiące, że:

1. stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Prudnika
2. stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego
3. stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2009-2013 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 3.430 zł, więc 3 % wartości odtworzeniowej to 8,58 zł/m² (3.430zł x 3% :12 m-cy). Ustalona Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Prudnik, stawka bazowa czynszu w ostatnich latach 2005-2012 kształtowała się następująco:

Data wprowadzenia czynszu regulowanego	Maksymalna stawka czynszu 3% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu obowiązująca w Gminie zł/m ²	% wzrostu w stosunku do poprzedniej stawki	Średni czynsz w zł/m ²	Czynsz socjalny zł/m ²
1.05.2005r.	6,32	3,34	20,0	1,72	0,65
1.03.2006r.	6,35	3,67	10,0	1,89	0,65
1.05.2007r.	6,41	4,40	20,0	2,26	0,65
31.12.2008r.	8,40	4,40	-	2,50	0,65
31.12.2009	10,72	4,40	-	2,50	0,65
31.12.2010	9,11	4,40	-	2,60	0,65
31.12.2011	9,35	4,40	-	2,60	0,65
31.12.2012	8,58	4,84	10	2,86	0,72

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009-2013 ustalono, że stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych ulegnie podwyższeniu:

- o 10 % od 1 maja 2010r.
- o 10 % od 1 maja 2012r.

Uchwałą z 28.01.2010r. Rada Miejska zatwierdziła zmianę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009-2013 w zakresie polityki czynszowej:

1. zmiany czynników różnicujących stawkę bazową czynszu najmu:

- dokonano zmian w zakresie kwalifikacji ulic miasta do stref położenia
- zmian w zakresie kwalifikacji budynków do poszczególnych kategorii

2. W związku z powyższymi zmianami odstąpiono od określonej w uchwale podwyżki stawki bazowej czynszu najmu o 10 % z maja 2010 przesuwając jej wprowadzenie na maj 2011r. Na nasz wniosek skierowany do Burmistrza Prudnika Uchwałą z dnia 27 stycznia 2011r. Rada Miejska wyraziła zgodę na odstąpienie od zaplanowanej na maj 2011r. podwyżki stawki bazowej czynszu. Jako uzasadnienie podawano trudną sytuację na prudnickim rynku pracy. Ustalona wcześniej uchwałą podwyżka stawki czynszowej o 10% została wprowadzona od 1 maja 2012r.

Obecnie ZBK przystąpi do opracowania projektu nowego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2014-2018, który na przestrzeni 2013 roku zostanie przedłożony Radzie Miejskiej w Prudniku do zatwierdzenia w formie uchwały.

2. Czynsze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Nr 184/2010 Burmistrza Prudnika z dnia 1 lipca 2010r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik – podjęte w miejsce dotychczasowej Uchwały Rady Miejskiej (w tym samym brzmieniu). Zarządzenie uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe, usługowe i biurowe w różnych strefach. W minionych latach wzrost stawek czynszu przedstawiał się następująco :

- od 1.04.2004r. o 10 %
- od 1.02.2008r. o 15 %
- od 1.02.2010r. o 10 %
- od 1.02.2012r. o 10 %

W latach 2004-2008 zaniechano podwyżki czynszu, albowiem na skutek zmian w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, od 1 stycznia 2005r. najemcy są zobowiązani wносить do gminy podatek od nieruchomości z tytułu najmu lokali.

Porównanie przypisów czynszu najmu lokali użytkowych w ostatnich latach :

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wartość	46.583	43.927	42.408	49.257	48.862	50.482	44.751	43.552

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu w 2012r. (mimo 10% podwyżki w lutym) wiąże się z faktem, iż na skutek rezygnacji z najmu zwolnionych zostało 6 lokali użytkowych. Część z nich przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego, a reszta do najmu. Trudna sytuacja na rynku prudnickim powoduje, że wiele z tych lokali nie znalazło oferentów do najmu, ani do sprzedaży.

3. Czynsze, a koszty utrzymania zasobów lokalowych .

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego, w którym ponad 60 % budynków liczy sobie ponad 100 lat. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej. Na dzień 31.12.2012r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł ok. 2,86 zł/m².

Dążąc do zachowania właściwego stanu tak starej substancji mieszkaniowej należy się liczyć z rokiem na rok ze zwiększonymi kosztami jej utrzymania biorąc jednocześnie pod uwagę fakt, iż w dalszym ciągu poprzez sprzedaż lokali w zasobach gminy pozostaną budynki o najgorszym stanie technicznym, w tym 43 budynki socjalne, w których lokatorzy w znacznej większości od lat nie płacą czynszu.

W 2012 roku **średni koszt utrzymania 1m²** powierzchni substancji gminnej wyniósł około **4,02 zł**. Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na remonty, których ogólny koszt w 2012r. wyniósł 1,7 mln złotych.

Średni koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej bez remontów za 2012r. wyniósł ok. **2,72 zł/m²** (w granicach średniego czynszu w gminnym zasobie).

Na koszty utrzymania gminnej substancji lokalowej oprócz kosztów bieżącej eksploatacji omówionych we wcześniejszym rozdziale oraz remontów składają się również wydatki związane z zarządzaniem: płace zarządcy i ich pochodne, utrzymanie siedziby. Wydatki te stanowią ok. 35 % całkowitego kosztu utrzymania.

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego. Niedobór w sferze wpływów z czynszów znajduje pokrycie (a właściwie jest uzupełniany) wpływami z dotacji gminnej do bieżącej działalności.

Średni miesięczny przypis czynszu w ostatnich latach przedstawiał się następująco :

Lata	Czynsz za lokale mieszkalne	Czynsz za lokale użytkowe
2005	259.369	46.583
2006	265.827	43.927
2007	303.247	42.408
2008	287.506	49.257
2009	266.760	48.862
2010	279.131	50.482
2011	270.145	44.751
2012	281.206	43.552

4. „Odpracowanie” zaległości czynszowych.

W ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych została wprowadzona możliwość „**odpracowania długu**”, którego zasady określono Zarządzeniem Dyrektora ZBK z 29 marca 2011r. w sprawie umożliwienia spłaty zaległości czynszowych w formie świadczenia rzeczowego.

Z najemcą lokalu, który wyrazi wolę odpracowania zadłużenia czynszowego zawierany jest aneks do umowy najmu zajmowanego lokalu, w którym określa się, że zapłata czynszu zamiast w pieniądzu nastąpi w formie świadczenia rzeczowego, czyli pracy. Osoby odpracowujące czynsz wykonują:

- drobne prace remontowe
- prace porządkowe (utrzymanie czystości miasta oraz klatek schodowych)
- inne czynności uzgodnione z wynajmującym np. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień, odczytywanie wodomierzy itp.

Cytowanym wyżej zarządzeniem określono stawki za 1 godzinę pracy, według których świadczenie rzeczowe przeliczane jest na wynagrodzenie. Wartość świadczenia księgowana jest na koncie lokalu dłużnika na poczet występujących zaległości.

W poszczególnych latach odpracowanie zaległości czynszowych kształtowało się następująco:

Rok	Liczba osób opracowujących zadłużenie	Wartość świadczonej pracy
2011 (od maja)	61	58.629
2012	63	66.512

Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących dłużników. Liczba osób, które odpracowywały dług jest niewspółmiernie niska w stosunku do liczby osób zalegających z zapłatą czynszu. W miesiącach letnich przy większej kumulacji prac remontowych podczas poszukiwania osób do odpracowania długu zdarzały się przypadki, że wiele osób odmawiało świadczenia pracy, a inne pracowały kilka dni nie będąc zainteresowanym dalszym odpracowaniem długu.

5. Windykacja należności czynszowych

Narastające bezrobocie i trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzą do sytuacji, że najemcy nie wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne.

W związku z czym windykacja należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych staje się zadaniem zarówno ważnym jak i niełatwym.

Z roku na rok ściągальność należności czynszowych jest coraz trudniejsza. Praca komórki windykacji działającej od kilku lat sprowadza się do egzekwowania:

- zaległości w lokalach mieszkalnych,
- zaległości w lokalach użytkowych,
- zaległości za zwolnione lokale mieszkalne,
- zaległości za zwolnione lokale użytkowe.

Pracownicy komórki windykacji docierają do dłużników, którzy nie zawsze reagują na wezwania i monity.

W rozmowach z naszymi dłużnikami staramy się nie tylko dążyć do wyegzekwowania zadłużenia, ale również szukać rozwiązań aby pomóc stronom poprzez :

- proponowane zmiany zajmowanych lokali na mniejsze,
- złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy,
- skorzystanie z formy odpracowania zaległości czynszowych.

Na dzień 31 grudnia 2012r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą: 1 883.519 zł , w tym :

1) lokale mieszkalne ogółem	1.625.637 zł
w tym:	
a) <u>lokalne objęte umowami najmu</u>	1.367.755 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.168.032 zł
	94.893 zł
b) lokale zwolnione	42.354 zł
w tym zasądzone	159.567 zł
c) po zgonach najemców	
	257.882zł
2) lokale użytkowe ogółem	
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	61.816 zł
b) lokale zwolnione	196.066 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	193.772 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2012r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia	
	2011 rok	2012 rok	2011 rok	2012 rok
1 miesięczne	443	329	51 423	49.671 zł
2 miesięczne	147	166	58 905	62.395 zł
3 miesięczne	81	93	49 953	56.445 zł
4 miesięczne	51	50	31 809	40.409 zł
5 miesięczne	28	32	25 735	27.247 zł
6 miesięczne	31	29	26 279	21.232 zł
Pow. 6 miesięcy	465	146	253.612	200.206 zł
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	575	564	1.195.840	1.168.032 zł
Razem:	1246	1409	1.693.556	1.625.637 zł

Dłużnikami ZBK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu i można przypuszczać, że ich zaległości będą rosły. Jedynym źródłem ich dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z opieki społecznej, zasiłek rodzinny lub renta socjalna. W wielu przypadkach są to pojedynczy najemcy lub rodziny zajmujące lokale jedno i dwu izbowe.

Niebezpiecznym dla ZBK jak również gminy jest fakt, że z roku na rok rośnie liczba osób pozostających bez pracy pozostających w trudnych warunkach finansowych.

Analizując dłużników ZBK należy zauważyć, że na przestrzeni 2012 roku spadła ilość osób, których zaległość przekraczała 6 miesięcy, wzrosła natomiast liczba dłużników z jedno miesięczną zaległością.

Najbardziej zagrożoną grupą są dłużnicy o niskich dochodach, ponieważ otrzymują dodatek mieszkaniowy w wysokości niższej niż miesięczny wymiar czynszu. W takich przypadkach aby nie utracić uprawnień do dalszych jego wpłat, najemca zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę.

Brak dopłaty przez kolejne dwa miesiące powoduje wstrzymanie dodatku. Jednorazowe uzupełnienie brakującej różnicy oznacza przywrócenie dodatku. Dlatego też prowadzi się systematyczną kontrolę takich najemców, aby nie dopuścić do powstania lub zwiększenia zadłużenia. Przeprowadza się rozmowy przypominające o obowiązku dokonania dopłaty. Jednak potencjalny dłużnik pierwsze opłaty jakich dokonuje to należności za: gaz, energię elektryczną. Wpłata czynszu za mieszkanie traktowana jest jako ostatnia. Często bardzo trudno jest lokatorowi wydzielić nawet najmniejszą kwotę z małego budżetu domowego na dokonanie dopłaty do otrzymanego dodatku celem uruchomienia wypłaty wstrzymanego dodatku mieszkaniowego.

W 2012 roku z tego powodu wstrzymano 125 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 86 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2012 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 776.197 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 430 najemców lokali mieszkalnych.

Analizując tych najemców, którzy nie płacą czynszu i zalegają z opłatami, na dzień dzisiejszy należałoby zabezpieczyć 100 lokali socjalnych. Wielu dłużników, a jest ich około 55, należałoby pozostawić w mieszkaniach, które zajmują (są to pomieszczenia 1 i 2 izbowe). Przeprowadzenie ich do innego lokalu socjalnego z punktu widzenia ekonomicznego jest nie zasadne, a w wielu przypadkach doprowadziłoby do polepszenia warunków mieszkaniowych. Na podstawie wyroku, w którym sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego dotychczas zajmowany lokal mieszczący się w budynku przeznaczonym na socjalny, zostaje

przekwalifikowany do wynajęcia jako mieszkanie socjalne dla tej rodziny. Na przestrzeni 2012 roku w swoim lokalu jako socjalnym pozostało 7 rodzin.

Problemem Zarządu Budynków Komunalnych są dłużnicy zalegający powyżej 6 miesięcy. Są to osoby, które nie płacą czynszu od dłuższego czasu. Ponad 50% to rodziny wielodzietne, gdzie nadużywany jest regularnie alkohol, są to najczęściej rodziny bez stałego dochodu, jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z Opieki Społecznej lub renta socjalna.

Jako Dyrektor od kilku lat w każdy poniedziałek zapraszam na rozmowy dłużników. Podczas tych rozmów staram się znaleźć rozwiązanie dla obu stron. Propozycje moje sprowadzają się do uzyskania gwarancji o spłacie całego zadłużenia, ewentualnie szukam rozwiązania poprzez zamianę mieszkania na mniejsze lub odpracowania zaległości czynszowych. Z pomocy w formie możliwości odpracowania zaległości czynszowych w 2012 roku skorzystały 63 osoby, co przełożyło się na kwotę 66,5 tys. zł.

Zaległość w lokalach użytkowych objętych umowami oraz lokalach zwolnionych przedstawia się następująco:

<i>Zadłużenie</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Kwota zadłużenia</i>
1 miesięczne	59	38.111 zł
2 miesięczne	10	12.442 zł
3 miesięczne	5	9.664 zł
4 miesięczne	1	1.597 zł
5 miesięczne	-	-
6 miesięczne	-	-
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	49	196 066 zł
Razem:	124	257 882 zł

W lokalach użytkowych bieżącą windykację czynszów można uznać za zadowalającą.

Wpłaty najemców analizowane są na bieżąco tak aby nie dopuścić do powstania zaległości większej niż 2-3 krotny okres płatności. Do wszystkich dłużników kierowane są upomnienia i przypomnienia o istniejącym zadłużeniu w opłatach. Związane jest to z faktem, że w przypadku niewielkich lokali handlowych lub usługowych prowadzonych przez najemcę, jego działalność stanowi jedyne miejsce pracy i źródło utrzymania rodziny.

Organem uprawnionym do **umarzania należności czynszowych** oraz rozkładania ich na raty, jest Burmistrz Prudnika – zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 grudnia 2010 r. Uchwała Nr III/21/2010 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych. Zgodnie z tą uchwałą ZBK przedkłada wniosek dłużnika do rozpatrzenia przez Burmistrza, przygotowując analizę o jego sytuacji materialnej i finansowej wraz z opinią w tym zakresie. Wnioski o umorzenie dotyczą szczególnie pozostałych odsetek, gdy spłacona została należność główna.

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

- nastąpi zgon najemcy lokalu,
- koszty sądowe i komornicze za ściągnięcie długu mogą być wyższe od zaległości,
- pozostałe do spłaty zaległości są nieściągalne.

Na przestrzeni 2012 roku:

- umorzono zaległości czynszowe 1 najemcy na kwotę łączną 279,79 zł,
- umorzono odsetki 21 najemcom na łączną kwotę 11.665,60 zł,

W stosunku do osób zalegających z opłatami czynszowymi komórka windykacji ZBK prowadziła czynności zmierzające do odzyskania lub zmniejszenia zaległych sum, polegające na:

- przeprowadzeniu rozmów - 1236 osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 10 najemców na kwotę 17.116,70 zł,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 5 zamian
- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1296 pism w lokalach mieszkalnych i 98 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 130 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 98 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 279.730,92 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 57 najemców, w tym wykonano 25 eksmisji do lokali socjalnych,
- przekwalifikowaniu 10 lokali mieszkalnych po wyrokach na lokale socjalne,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 133.361 zł.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczą koszty sądowe jakie ZBK poniósł na sprawy sądowe i egzekucyjne jest to kwota 38.820,69 zł.

Analizując windykację za 2012 rok, za pozytywne należy uznać fakt, iż różnica pomiędzy należnościami przypisanymi jako obowiązek zapłaty, a wpłatami jest dodatnia i wynosi + 69.710 zł.

		Zaległość narastająca od 1991 roku	Zadłużenie za dany rok
Zaległość czynszowa	31.12.2010	1.998.789 zł	-273.469 zł
Zaległość czynszowa	31.12.2011	1.953.229 zł	+ 45.560 zł
Zaległość czynszowa	31.12.2012	1.883.519 zł	+69.710 zł

Brak pracy na rynku Prudnickim będzie przekładał się na pogorszenie sytuacji finansowej ZBK i będzie wymagał jeszcze efektywniejszej pracy służb windykacyjnych na przyszłość.

IV. POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY

1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów .

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów zobowiązuje gminy do uchwalenia :

- wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Uchwała z listopada 2008r. o wieloletnim programie na lata 2009-2013)
- zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel (Uchwała z 26 marca 2009r.)

2. Listy przydziałów i zamian lokali .

Tworzenie list przydziałów lokali mieszkalnych, w tym również socjalnych i zamiennych, a także list zamian następuje w oparciu o przepisy uchwały o zasadach wynajmowania lokali . Przy realizacji powyższego duży współudział ma powołana Uchwałą Rady Miejskiej *Spółeczna Komisja Mieszkaniowa*. Jej członkowie biorą czynny udział przy kwalifikacji wniosków o przydział lub zamianę lokali m.in. poprzez wizyty w miejscach zamieszkania wnioskodawców. Komisja pracuje w niezmiennym składzie do 1995 roku co powoduje, że duża znajomość problemów stanowi znaczną pomoc dla działu lokalowego ZBK . W 2012r. na listach przydziałów i zamian oczekiwało łącznie 199 rodzin.

Realizacja list za 2012 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	136	66 (w tym 19 Łąka)	5	65
Lista zamian	35	9 (w tym 1 Łąka)	3	23
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	28	11 (w tym 8 Łąka)	3	14

W ramach ruchu ludności w 2012r. uzyskano 97 wolnych lokali mieszkalnych (oprócz budynku socjalnego w Łące), do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian oraz osoby, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego. Dla porównania w 2011r. z ruchu ludności zwolniły się 42 lokale, a w 2010 roku – 39 lokali.

Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców - 32 lokale
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 19 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK - 25 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 21 lokali

Duża liczba lokali zwalnianych w wyniku eksmisji spowodowana była m.in. wykonaniem eksmisji zalegających z płatnością czynszu 25 rodzin. Wszystkich dotychczasowych najemców, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego przekwaterowano do przygotowanych wcześniej lokali socjalnych (w tym 3 dłużników ZBK w nowym budynku w Łące Prudnickiej). Znaczną liczbę pośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po zgonach dotychczasowych najemców. Są to lokale po osobach starszych, które przez długie lata nie wykonywały żadnych remontów, co powoduje, że lokale są w bardzo złym stanie technicznym i wymagały znacznych nakładów remontowych obciążających wynajmującego, a w szczególności :

- wymiany instalacji elektrycznej (prawie w każdym przypadku)
- wymiany pieców grzewczych
- wymiany podłóg, stolarki drzwiowej i okiennej

Ze względu na dużą liczbę wolnych lokali mieszkalnych, których propozycje najmu nie zostały przyjęte przez osoby oczekujące na liście przydziałów, a także z uwagi na fakt, iż ich remont mógłby być uwzględniony w latach następnych, podjęto decyzję o wynajęciu tych lokali do remontu własnego przez przyszłych najemców. Ogółem wynajęto 21 lokali mieszkalnych, przeważnie młodym rodzinom, które remont lokali wykonały na własny koszt i we własnym zakresie.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

W czerwcu 2012r. został oddany do użytku po adaptacji **budynek socjalny w Łące Prudnickiej** przy ulicy Głucholańskiej 1. W budynku wykonano 47 lokali socjalnych:

- 32 lokale 1 izbowe o pow. 12-14 m²
- 13 lokali 2-pokojowych o pow. 25-27m²
- 2 lokale przystosowane do potrzeb niepełnosprawnych

W lokalach znajduje się centralne ogrzewanie zasilane z lokalnej kotłowni, każde mieszkanie jest w pełni wyposażone w łazienkę i kuchnię z urządzeniami. Po przejęciu budynku sporządzono projekty list osób zakwalifikowanych do najmu lokali socjalnych w tym budynku. Dobór przyszłych najemców szedł w tym kierunku, aby nie były to osoby z marginesu społecznego tj. nie nadużywały alkoholu lub narkotyków oraz dawały gwarancję nie dewastowania przekazanego mienia. Przydział lokali pomiędzy osoby zakwalifikowane do najmu nastąpił w drodze publicznego losowania z udziałem Burmistrza Prudnika.

W budynku zakwaterowano:

- 19 osób(rodzin) oczekujących na liście przydziałów, których niskie dochody kwalifikowały do najmu lokali socjalnych
- 8 osób z listy wyroków sądu o eksmisji z prawem do socjalnego
- 5 najemców ZBK, którym sąd w wyroku o eksmisji również przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego
- 1 osobę niepełnosprawną
- 6 osób w drodze zamian z dotychczasowych lokali

Oprócz budynku socjalnego w Łące Prudnickiej na przestrzeni 2012r. udało się z naszego zasobu wygospodarować 28 lokali socjalnych:

- 3 lokale wynajęto osobom z listy wyroków z prawem do lokalu socjalnego
- 20 lokali wynajęto dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego
- 5 lokali wynajęto na rzecz dotychczasowych najemców pozostających w trudnych warunkach finansowych w drodze zamiany na mniejszy lokal socjalny

Ponadto dokonano przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na socjalne, które wynajęto na rzecz dłużników ZBK z wyrokiem sądu z prawem do socjalnego i pozostających w tym samym lokalu jako socjalnym.

3. Potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych .

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów gminy mają obowiązek zapewnienia lokali socjalnych osobom :

- osiągającym niskie dochody w wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej
- uprawnionym do takiego lokalu na mocy wyroku sądu

Dążąc do wykonania powierzonego zadania z zasobów gminnych wydzielono 43 budynki, które w przyszłości będą spełniały rolę budynków socjalnych. Wykaz tych budynków znalazł uregulowanie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009- 2013. Proces uzyskiwania lokali z tych budynków jest długotrwały, albowiem na socjalne będą przeznaczane tylko lokale zwalniane w tych budynkach przez dotychczasowych najemców. Uzyskane lokale socjalne będą służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na liście osiągających niskie dochody, osób uprawnionych do takich lokali na mocy wyroku sądu, a także dłużników zajmujących lokale gminne którzy z racji posiadanych zaległości powinni zmienić lokal na socjalny.

Dużym problemem w gospodarce lokalami socjalnymi jest sytuacja związana z wyrokami sądowymi osób prywatnych, które chcąc pozbyć się ze swoich lokali byłych mężów alkoholików bądź synów narkomanów, wykonują im eksmisję. Wszystkim tym osobom posiadającym wyrok sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego – gmina jest zobowiązana

wynająć lokal socjalny. Podobna sytuacja jest z byłymi członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i innych instytucji.

W przypadku, gdy sąd osobie eksmitowanej nie przyzna uprawnień do lokalu socjalnego – komornik wykonując eksmisję na wniosek powoda wzywa ZBK do wskazania pomieszczenia tymczasowego, do przyznania którego także Gmina jest zobowiązana.

Działania zmierzające do uzyskania jak największej liczby lokali socjalnych podejmowane przez ZBK i Burmistrza Prudnika idą w kierunku :

1) jak najwięcej lokali socjalnych wygospodarować w budynkach komunalnych wyznaczonych na socjalne poprzez podział na pojedyncze izby lokali zwalnianych z ruchu ludności (zgon dotychczasowego najemcy lub opuszczenie lokalu np. w drodze zamiany czy też eksmisji). W 2012r. zakończono prace polegające na adaptacji 2 lokali mieszkalnego przy ulicy Morcinka 14 – w wyniku czego uzyskano 6 lokali socjalnych oraz prace adaptacyjne w budynku Nyska 20A, gdzie uzyskano 9 lokali socjalnych.

2) lokale mieszkalne stanowiące 1 izbę bądź 1 pokój z kuchnią usytuowane w budynkach wyznaczonych na socjalne, zajmowane przez dłużników ZBK z wyrokiem sądu o eksmisji z prawem do socjalnego, przekwalifikowywać na socjalne i wynajmować tym osobom.

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU I REMONTY

1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych moich obowiązków jako zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad 70% gminnej substancji lokalowej to budynki stare, pochodzące z początku ubiegłego stulecia, dlatego też zapewnienie bezpiecznego w nich zamieszkiwania staje się z roku na rok trudniejszym zadaniem z uwagi na rosnącą dekapitalizację substancji mieszkaniowej.

Informacje o stanie technicznym gminnego zasobu uzyskiwane są z wykonywanych corocznych przeglądów budynków. Wyniki tych przeglądów są podstawą do sporządzenia planów, remontów na kolejne lata. W efekcie przeglądów uzyskujemy opinie techniczne o konieczności remontów w budynkach gminy.

ZBK wykonał w 2012r. wszystkie przeglądy jakie przepisy ustawy nakładają na zarządcę zasobów gminnych (roczny przegląd instalacji gazowej obejmujący przegląd budynku i lokali mieszkalnych, przegląd przewodów kominowych oraz przegląd stanu technicznej sprawności budynków).

Do najczęściej powtarzających się usterek technicznych i zaleceń po przeglądach należy zaliczyć :

- niezgodna z obowiązującymi normami i przepisami instalacja elektryczna, przestarzała
 - na kl. schodowych i w lokalach mieszkalnych
- brak wentylacji w mieszkaniach pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy
- zużyte i nieszczelne z uwagi na długi okres użytkowania przewody kominowe zarówno w budynku jak i ponad dachem
- zły stan techniczny elewacji - brak tynków, zmurszałe cegły, spękani zarysowania ścian - dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Kochanowskiego, Chrobrego, Morcinka, Młyńska, Szkolna
- ugięcia stropów między kondygnacjami oraz zużyte podłogi w mieszkaniach
- zły stan techniczny klatek schodowych, które wymagają remontu kapitalnego polegającego na wymianie instalacji elektrycznej, stolarki okiennej, drzwiowej, biegów schodowych i malowaniu .
- remont i konserwację pokryć dachowych z wymianą rynien i rur spustowych

- wymianę skorodowanych obróbek blacharskich elementów sztukatorskich elewacji ul. Kochanowskiego, Chrobrego, Młyńska, Szkolna .

Potrzeby remontowe i stopień pilności ich wykonania związane są przede wszystkim z zapewnieniem bezpieczeństwa naszym najemcom. Dlatego też na pierwszym miejscu stawialiśmy na wymianę instalacji gazowych, budowę nowych przewodów wentylacyjnych i spalinowych, budowę i remont pieców kaflowych oraz remont dachów i kominów.

2. Wykonane zadania remontowe za 2012 rok

Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku działalność remontową prowadzi na podstawie zatwierdzonego planu remontów, jak również w oparciu o uchwały podjęte przez wspólnoty mieszkaniowe. Natomiast realizacja zadań remontowych systemem zleconym wykonywana była w drodze przetargowej w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych co przedstawia poniższa tabela:

LP.	Wykaz zadań remontowych	Ilość Razem	System Własny	System Zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE (m ²)			
1	Remonty kompleksowe dachów	181,20	181,20	-
	- Nyska 6 - wymiana pokrycia, wymiana częściowa więźby dachowej, przebudowa kominów		216,80	
	- Chrobrego 24- wymiana pokrycia, usunięcie eternitu, przebudowa kominów	196,50	196,50	-
	- Kwiatowa 1- wymiana pokrycia, przebudowa kominów	275,20	275,20	-
	- Młyńska 26- wymiana pokrycia, przebudowa kominów	101,30	101,30	-
	- Łąka Prudnicka ul. Głuchowska 1- wymiana pokrycia na garażach	34,60	34,60	-
	- Batorego 24- remont kompleksu komórek/wymiana więźby dachowej, przemurowanie ścian, wymiana pokrycia			
2	Naprawy i zabezpieczenie pozostałych dachów:			
	-wymiana łąw kominowych na budynkach mieszkalnych	10	10	-
	-wymiana rynien i rur spustowych	14	14	-
	- zabezpieczenie pokrycia dachowego	27	27	-
3	- Remonty kominów -szt. (Królowej Jadwigi nr 17,Grottgera 2, Młyńska nr 12,18,21, Sobieskiego 16, Stara 4, Armii Krajowej 22, Nyska 20a)	19	19	-
II	REMONTY LOKALI			
1	Remonty lokali: wolnych, w tym socjalnych	64	64	-
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH			
1	-wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	78	1	77
2	- wykonanie i wymiana stolarki okiennej piwnicznej i strychowej	66	66	-
3	- wykonanie i zamontowanie stolarki drzwiowej ciesielskiej piwnicznej i do komórek	16	16	-
4	-wymiana drzwi wejściowych i wewnętrznych w l/m	84	84	-
5	- montaż nowych bram- drzwi	3	3	-
6	- naprawa i remont stopni biegów schodowych drewnianych Kołłątaja 19, Młyńska 22, Stara 3, Chrobrego 18, Kochanowskiego 8, Szkolna 10, Kwiatowa 1, Nyska 6 i 20a	9	9	-
7	-naprawa i remont stopni schodowych betonowych -Chrobrego 16, Młyńska 22, Szkolna 10,Chrobrego 7	4	4	-
8	-wykonanie posadzek cementowych w lokalach mieszkalnych	11	11	-

9	-wymiana podłóg drewnianych w m ²	95,23	95,23	
10	-naprawa podłóg z wyrównaniem płytą OSB w lokalach i na klatkach .schodowych (m ²)	462,35	462,35	
11	-wymiana wykładziny PCV w lokalach i na klatkach (m ²)	923,11	923,11	-
	-wykonanie posadzek z płytek gresowych na kl. Schodowych (m ²)	41,00	41,00	
	Wiejska 20			
12	-remont kompleksowy elewacji- m ² - Nyska 6	114,29	114,29	-
13	- częściowe docieplenie elewacji -m ² -Chrobrego 7, Chrobrego 26a, Nyska 28/	122,50	122,50	
14	-remont zabezpieczający budynków poprzez wzmocnienie fundamentów i kłamrowanie ścian konstrukcyjnych -Stara 4,Plac Zamkowy 3	2	2	-
15	-remont klatek schodowych	5	5	-
	- kompleksowy -Nyska 20a,Traugutta 37a, Wiejska 20, Nyska 6, Chrobrego 18			
	- częściowy -Traugutta 30, Sobieskiego 16, Damrota 7	3	3	-
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE			
1	- budowa pieców i trzonów kuchennych /szt.	109	99	10
2	-przebudowa pieców i trzonów kuchennych / szt.	43	43	-
3	- naprawa pieców-szt.(wym. osprzętu: wymiana rury zapiecowej, blatów rozety, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał, podłączenia)	53	53	-
V	Wymiana instalacji wod.-kan. gazowej i elektrycznej w budynkach mieszkalnych			
1	-wymiana instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych	34	34	-
2	-zmiana systemu grzewczego z piecowego na : gazowe - 10, elektryczne - 2 ,CO na paliwo stałe -6	18	6	12
3	- wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w lokalach			
	38,00+317,50= 355,50 mb /10+ 42 / lokale	52	52	-
4	- częściowa wymiana instalacji wodnej w lokalach i na klatkach schodowych	21	21	-
5	częściowa wymiana instalacji kanalizacyjnej na kl. schodowej - Ogrodowa 5a, Plac .Zamkowy 3, Szybowice 297 B	3	3	-
6	- naprawa i usuwanie awarii instalacji wod. -kan.	214	214	-
7	-wymiana instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych	49	49	-
	-wymiana instalacji oświetleniowej kl. sch. (osprzęt) Chrobrego 18, Nyska 6 ,Nyska 20a, Damrota 7	4	4	
8	-naprawa i usuwanie awarii instalacji elektrycznych	259	259	-
10	- wymieniono wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych	137	137	-
VI	INNE PRACE BUDOWLANE			
1	-remont kompleksowy schodów betonowych zewnętrznych do budynku -Wierzbiec 6	1	1	
2	-remont muru oporowego z uporządkowaniem terenu Traugutta 30a	1	1	
3	-remont kompleksowy komórek z naprawa dachów Traugutta 7, Młyńska 45 a	2	2	
4	-remont piwnic Nyska 20a -wydzielenie ściankami 10 piwnic	10	10	
5	-remont zabezpieczający balkonów i elewacji Traugutta 43 i Rynek 6	3	3	

Zadania remontowe systemem zleconym zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego.

Przeprowadzono ogółem 27 postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów na łączną kwotę : 615 572,10 zł brutto, w tym :
przetargi nieograniczone na kwotę - 439 422,90 zł brutto
postępowania do 14 000 zł na kwotę - 176 149,20 zł brutto

Wydatkowano środki finansowe w 2012 r na zadania remontowe w kwotach :

system zlecony - 1.48.254,75

system własny - 1.478.124,48

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2012r.

3.1. REMONT KLATEK SCHODOWYCH

Remont kompleksowy

Nyska nr 6 - uzupełnienie tynków, montaż płyt kartonowo-gipsowych na ścianach i sufitach, zeszkrobienie starej malatury, wykonanie gładzi, malowanie całej klatki schodowej farbami emulsyjnymi i olejnymi, położenie płyty OSB i wykładziny

Chrobrego nr 18 - wykonanie posadzki cementowej na parterze, wstawienie drzwi wejściowych od podwórka, uzupełnienie tynków, montaż płyt kartonowo-gipsowych na ścianach i sufitach, remont WC na II piętrze, zeszkrobienie starej malatury, wykonanie gładzi, malowanie farbami emulsyjnymi i olejnymi ścian i sufitów, malowanie stolarki drzwiowej oraz stopni schodowych, położenie płyty OSB i wykładziny

Nyska 20a - wykonanie posadzki cementowej na parterze, naprawa stolarki okiennej, drzwiowej i bramy, impregnacji środkiem grzybobójczym ścian, uzupełnienie tynków, zeszkrobienie starej malatury, wykonanie gładzi, malowanie farbami emulsyjnymi i olejnymi ścian i sufitów, malowanie stolarki okiennej, drzwiowej oraz schodów, położenie płyty OSB i wykładziny PCV

Wiejska 20- wykonanie na parterze posadzki z płytek gresowych, uzupełnienie tynków, impregnacji środkiem grzybobójczym ścian, montaż płyt kartonowo-gipsowych na ścianach, zeszkrobienie starej malatury, przygotowanie podłoża pod malowanie wykonanie gładzi, malowanie farbami emulsyjnymi i olejnymi ścian i sufitów, malowanie stolarki drzwiowej i stopni schodowych.

Traugutta 37A- uzupełnienie tynków, wstawienie drzwi, zeszkrobienie starej malatury, przygotowanie podłoża pod malowanie, renowacja bramy, wykonanie gładzi, malowanie emulsyjne i olejne całej klatki schodowej

Remont częściowy

Damrota 7 - remont korytarza na parterze polegający na: skuciu zmurszałych tynków, wykonanie impregnacji środkiem grzybobójczym ścian, wykonanie nowych tynków na ścianach, montaż płyt kartonowo-gipsowych na suficie oraz remont podłogi na II piętrze, malowanie emulsyjne korytarza i wózkowni

Sobieskiego 16- remont korytarza na parterze` polegający na: impregnacji ścian środkiem grzybobójczym, wykonaniu tynków, przygotowaniu podłoża, malowaniu ścian i sufitu farbą emulsyjną akrylową,

Traugutta 30 - remont holu polegający na: przygotowaniu podłoża pod malowanie, wykonanie malowania farbą emulsyjną akrylową lamperii

3.2 REMONTY I WYMIANA INSTALACJI GAZOWYCH

W zasobach ZBK brak jest budynków, w których występuje I stopień pilności wymiany instalacji gazowej. Jest to efekt kilkuletniej pracy naszych służb technicznych.

Niezależnie od powyższego są jeszcze lokale mieszkalne w których występują instalacje gwintowane, które sukcesywnie są wymieniane na instalacje spawane.

W 2012r. wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości 34 oprócz tego usunięto nieszczelności w instalacji po przeprowadzonych rocznych przeglądach w lokalach mieszkalnych w ilości 53.

W latach 2001-2012 wykonano kompleksowo wymianę instalacji gazowej wraz z wyprowadzeniem przewodów wentylacyjnych i spalinowych w 140 budynkach, w tym w latach 2007-2011 w 43 budynkach.

Koszt materiałów na wykonanie w/w prac wyniósł 10 588,27 zł netto

3.3 REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ:

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2012r. wykonywane były na klatkach schodowych w wolnych lokalach mieszkalnych, zamieszkałych i na strychach, w piwnicach budynków mieszkalnych. Usuwane były również awarie po zgłoszeniu telefonicznym przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych prowadzonych przez Gminę Prudnik.

Wykonano częściową wymianę instalacji oświetleniowej wraz z osprzętem, na klatkach schodowych przed ich malowaniem:

- Nyska 6
- Traugutta 37a
- Wiejska 20
- Chrobrego 18

Wymieniono instalację elektryczną na nową w lokalach wolnych i zamieszkałych w ilości 49. Ponadto usunięto ogółem 259 awarii.

Na materiały robót elektrycznych wydatkowano środki finansowe w kwocie 32 515,38 netto

3.4 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w 24 w lokalach mieszkalnych i na klatkach schodowych na wartość materiałów 9 896,17 zł.

W celu poprawy rozliczenia poboru wody ZBK w 2012r. zamontował 137 szt. wodomierzy w poszczególnych mieszkaniach na wartość 18 027,38 zł.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie w ilości 214 szt., dotyczyły czyszczenia kanalizacji, usuwania przecieków instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz naprawy urządzeń sanitarnych z tego 50 % zgłoszeń awarii od lokatorów usunięto w godzinach 15⁰⁰ - 22⁰⁰ przez służby dyżurne. W okresie zimy usuwano skutki zamrożeń instalacji wodnych w 26 budynkach. Usuwano również awarie wod - kan. w budynkach administrowanych przez PTBS w częściach wspólnych które zakończone były wystawieniem faktury na daną wspólnotę.

Informujemy, że ostatnich dwóch latach ZBK szukając oszczędności w rozliczaniu wody zamontował 440 wodomierzy w lokalach usytuowanych w budynkach wspólnotowych.

Zakres robót wodno-kanalizacyjnym zamknął się kwotą za materiały 46 098,06zł netto.

3.5. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonano remonty kompleksowe dachów na 4 budynkach mieszkalnych:

Nyska 6 - demontaż pokrycia z blachy, wzmocnienie więźby dachowej z wymianą odeskowania, przebudowa dwóch kominów z cegły klinkierowej w części ponad dachem, wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych pokrycie dachu gontami papowymi

Młyńska 26 - remont pokrycia z papy termozgrzewalnej, przebudowa kominów z cegły klinkierowej w części ponad dachem, wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych

Kwiatowa 1 - remont pokrycia z papy termozgrzewalnej, przemurzenie kominów w części ponad dachem, obróbki blacharskie.

Chrobrego 24 - usunięcie eternitu, wzmocnienie więźby dachowej, wymiana odeskowania, montaż pokrycia z gontów papowych i z papy termozgrzewalnej, przebudowa pięciu kominów z cegły w części ponad dachem, wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych.

Natomiast w **27 budynkach** wykonano remont zabezpieczający z częściową wymianą pokrycia. Ponadto przebudowano kominy ponad dachem z cegły klinkierowej w ilości 13 szt. i wykonano nowe kominy systemowe w ilości 6 szt.

Wykonywane były również prace zabezpieczające polegające na naprawie pokryć dachowych, wymianie rynien i rur spustowych, naprawie czapek kominowych, wymianie łąw kominiarskich, a w okresie zimowym polegały na sukcesywnym usuwaniu sopli i nawisów śniegu z 45 dachów

Koszty materiałów poniesione na realizację robót dekarских wynoszą 57 582,23 zł netto.

W 2012r. wykonano roboty specjalistyczne **hali produkcyjnej Coroplast** w Prudniku polegające na zabezpieczeniu pokrycia dachu oraz wzmocnieniu konstrukcji więźby dachowej poprzez wykonanie i zamontowanie 16 szt. podciągów stalowych na wartość **brutto 21 055,14 zł.**

3.6 REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

ZBK wchodząc naprzeciw przepisom związanym z ochroną środowiska i pozytywnym załatwieniem wniosków najemców związanych z zmianą sposobu ogrzewania mieszkań, pozytywnie opiniował realizację nowych systemów grzewczych tj: wykonanie ogrzewań gazowych w zamian za budowę pieców kaflowych, które były wcześniej zakwalifikowane do budowy.

W 2012 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w 12 lokalach mieszkalnych, w tym wykonano: 10 centralnych ogrzewań gazowych, 6 na paliwo stałe oraz 2 ogrzewania elektryczne z montażem pieców akumulacyjnych.

Na zmianę systemu grzewczego wypłacono refundacje w kwocie 17.200 zł brutto

3.7 REMONTY MIESZKAŃ WOLNYCH

W 2012r. wykonano remonty mieszkań wolnych uzyskanych z ruchu ludności w ilości **97** i przeprowadzono adaptację mieszkań socjalnych w ilości **10** szt.

Remonty wykonywane były według potrzeb i polegały między innymi na :

- budowie pieców
- wymianie instalacji elektrycznej
- wymianie instalacji gazowej
- wymianie stolarki drzwiowej i okiennej
- naprawie lub wymianie podłóg
- wykonanie przewodów wentylacyjnych
- zmianie systemów ogrzewania mieszkań
- uzupełnienie tynków i odmalowaniu

Jednym z większych przeprowadzonych remontów lokali socjalnych było uzyskanie 9 mieszkań w budynku przy ul. Nyska 20a.

Na remont lokali wolnych w ilości **64** wydatkowano kwotę : **110 123 zł**

Nadmieniamy, że w miesiącu maju 2012r. otrzymaliśmy w eksploatację budynek socjalny z 47 lokali socjalnymi: 32 jednoizbowych i 15 lokali dwupokojowych, co polepszyło warunki bytowe najemcom z trudnymi warunkami finansowymi.

3.8 REMONT MIESZKAŃ LOKATORSKICH

W 2012 r. prowadzone były również remonty w 134 lokalach zamieszkałych i polegały na :

- budowie pieców
- wymianie stolarki okiennej i drzwiowej
- wymianie podłóg
- wykonaniu wentylacji nawiewno-wywiewnej
- remoncie stropów polegające na odciążeniu i wykonaniu nowych izolacji
- wymianie instalacji elektrycznych, gazowych i wod-kan.

3.8.1 REMONT LOKALI UŻYTKOWYCH

ZBK wykonał modernizację przedszkola Niemysłowice nr 37, która polegała na:

- remoncie sanitariatów i pomieszczenia kuchennego budowie ścianek działowych, ułożenie płytek ściennych i posadzkowych
- wymianie stolarki drzwiowej
- wymianie instalacji elektrycznej i wod.-kan oraz montaż nowych urządzeń sanitarnych
- malowaniu całego przedszkola
- wymianie wykładzin podłogowych PCV w salach

3.9 INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

W 2012 r rozpoczęto remont zabezpieczający dwóch budynków mieszkalnych :

Plac Zamkowy nr 3 - roboty budowlane polegały na :

- wzmocnieniu i podbiciu fundamentów
- przeszyciu pęknięć budynku
- naprawie gzymsów i ościeży okiennych

Stara nr 4 - roboty budowlane polegały na :

- klamrowaniu ścian budynku
- wykonaniu izolacji pionowej fundamentów z odwodnieniem i drenażem
- przebudowie komina ponad dachem
- ociepleniu ściany bocznej

Wartość materiałów wbudowanych przy wykonywaniu robót murarko-malarskich i elewacji wyniosła **112 692 zł netto**

3.10 WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

W 2012r. ZBK wykonał drogą przetargową wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych wg listy oczekujących w ilości 77 szt. - systemem zleconym.

Poniesione koszty z tytułu wymiany okien wynoszą **58.201 zł brutto**

Zaznaczmy, że zamontowane okna wyposażone były w nawiewniki ciśnieniowe- zgodnie z obowiązującym przepisami i normami.

Ponadto systemem własnym wymieniono stolarkę drzwiową - drzwi wejściowe do mieszkań w ilości 84 szt.

4. Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2012 roku stolarze wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, strychach, piwnicach oraz naprawie okien w mieszkaniach schorowanych i starszych najemców.

Ponadto wykonywano naprawę bram, regulację samozamykaczy, wymianę zawiasów lub zniszczonego elementu na nowy, wymianę zamków w stolarce wraz z flekowaniem uszkodzonych elementów drzwi.

Brygada stolarska ZBK wykonała okienka piwniczne i strychowe w ilości 66 szt. oraz drabiny na strychy w celu dojścia i czyszczenia przewodów kominowych. Wykonano naprawę i wzmocnienie ruchomych balustrad schodowych, uzupełniła brakujące i bardzo często wyłamanych tralek, miejscowo wymieniono stopnice, położono wykładzinę z wyrównaniem podłóża na spocznikach i korytarzach klatek schodowych.

Przed okresem zimowym zabezpieczono zdewastowane okienka piwniczne montując płytę zastępczą z pleksy celem uniknięcia zamarzania instalacji wodnej.

Ponadto brygada stolarska systematycznie wykonywała zabezpieczenia obiektów nie eksploatowanych – wyłączonych z użytku: była szkoła nr 1, Łąka Prudnicka Hala, budynek w byłych koszarach (zabezpieczano otwory okienne, drzwiowe).

Koszty materiałów na powyższe prace stolarskie wyniosły 51.880 zł netto

5. Roboty zduńskie

W zakresie robót zduńskich wykonano budowy pieców kaflowych, trzonów kuchennych oraz przebudowy pieców:

- budowy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - 109 szt.

- przebudowy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości 43 szt.

Na przestrzeni 2012r. ZBK wykonał prace nie należące do obowiązku zarządcy w tym :

- celem zmniejszenia zagrożeń w mieszkaniach z piecami (najemcy z marginesu społecznego) oraz brak jakichkolwiek gwarancji na usunięcie usterek - biorąc pod uwagę zagrożenie życia, ZBK wykonał naprawę pieców pokojowych, kuchennych w ilości 53 szt, polegającą na wymianie zdewastowanego osprzętu, rur dymnych, drzwiczek piecowych. Ponadto w celu zapewnienia prawidłowego ciągu kominowego na bieżąco czyszczone są przewody dymowe i wymieniane drzwiczki wyciorowe.

Niepokojącą dla nas jest ilość stwarzanych przez najemców zagrożeń i samowoli budowlanych polegających na zmianie systemu ogrzewania mieszkania. Najemcy montują nietypowe piece, kominki, piece centralnego ogrzewania oraz piece zasilane butlą na gaz propan-butan, przekuwając samowolnie przewody dymowe bez żadnych stosownych uzgodnień pomijając zarządcę i mistrza kominarskiego. W konsekwencji stwarza to zagrożenie zdrowia i życia, a zarządcę naraża na dodatkowe koszty związane z przywróceniem kominów do stanu pierwotnego – bezpiecznego.

Koszt materiałów na wykonanie robót zduńskich zamknął się kwotą 126 604 zł netto.

6 . Zamierzenia remontowe na 2013 rok

Rok 2013 to nadal kontynuacja przyjętej strategii działania, gdzie najważniejsze jest zapewnienie właściwego bezpieczeństwa naszych najemców. Dotyczy to głównie instalacji gazowych, budowy przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz budowy pieców kaflowych

- **Potrzeby remontowe wynikające z przeglądu instalacji gazowych** na dzień dzisiejszy wykazały, że w naszych zasobach nie ma budynków, w których występuje I stopień pilności wykonania. Niezależnie od tego nie lekceważymy nawet najdrobniejszych usterek instalacji gazowej, które to usuwamy na bieżąco.

Planujemy w 2013 r. wymienić kompleksowo instalację gazową w budynku Chrobrego nr 26 A wraz z wyprowadzeniem brakujących przewodów wentylacyjnych.

- **Remonty i budowy pieców** są tematem stałych kontroli, które na bieżąco realizowane są przez służby techniczne ZBK.

Nadal problemem dla nas są najemcy nieodpowiedzialni (często z marginesu społecznego), którzy bezmyślnie dewastują piece, co w konsekwencji najczęściej przed okresem zimowym dla zabezpieczenia bezpiecznej eksploatacji zmusza nas do ponownego remontu pieców.

Chcąc zapewnić właściwe bezpieczeństwo naszym lokatorom zakładamy, że w bieżącym roku wybudujemy 160 szt. pieców, co pozwoli na bezpieczną eksploatację mieszkań.

- Problem butli gazowych – Jako administrator nie mogę lekceważyć zagrożenia związanego z nielegalnym użytkowaniem butli na gaz propan-butan w budynkach z siecią gazową. Na ogół problem ten dotyczy osób nadużywających alkoholu oraz osób z niskim uposażeniem lub jego brakiem. W/w osoby są nieodpowiedzialne narażając w ten sposób swoje życie jak również swoich sąsiadów.

- Remonty dachów i prace zabezpieczające - W 2013r. planujemy wykonać remonty kompleksowy dwóch dachów krytych dachówką na budynkach Chrobrego nr 7 i 9 w Prudniku. Ponadto będą prowadzone roboty dekarские polegające na naprawie i konserwacji 13 pokryć dachowych

- Hala COROPLAST – potrzeby remontowe

W ostatnim czasie tj. na przestrzeni ostatnich dwóch lat dużo uwagi poświęcamy potrzebom remontowym przyjętej od FROTEXU w roku 2006r. hali, w której produkcję ma firma COROPLAST zatrudniająca około 360 pracowników. Z uwagi na stopień pilności zużycia elementów więźby dachowej (szedowej) wykonano ekspertyzę i opracowano projekt naprawy i wzmocnienia konstrukcji więźby dachowej. W 2012r. wykonano 16 szt. podciągów stalowych celem wzmocnienia konstrukcji więźby dachowej. Ponadto w bieżącym roku planujemy dalszy remont pokrycia dachowego dwóch szedów z usunięciem płyt azbestowych i pokryciem ich blachą trapezową. Zaznaczam, że prowadzone dotychczas prace remontowe nie rozwiązały w pełni problemów remontowych budynku hali produkcyjnej, dotyczy to:

- remontu szedów pokryć dachowych z eternitu
- odprowadzenie wód opadowych z koryt szedowych
- wymiana zbutwiałych elementów drewnianych więźby dachowej
- wymiana elementów metalowych skorodowanych - drogi komunikacyjnej

- Przeglądy techniczne i problem wentylacji

ZBK w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań w pierwszej kolejności wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków.

Nie lekceważąc problemu wentylacji mieszkań ZBK na przestrzeni ostatnich 10 lat sukcesywnie budował i wymieniał przewody wentylacyjne i spalinowe do 2012r. wybudował 600 szt przewodów w tym w 2012 r. wykonano 42 szt. na wartość 27 574,18 zł netto.

Dużym problemem dla nas jako zarządcy z uwagi na zarządzanie starymi zasobami (70 % budynków wybudowanych przed wojną) jest zmiana przepisów Prawa Budowlanego mówiąca o tym, że w pomieszczeniach bez instalacji gazowej, ale wyposażonych w piece kaflowe wymagana jest wentylacja. W 2013r. planujemy sukcesywnie wykonać 70 szt. wentylacji.

W 2013r. zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego planujemy środki finansowe na przeprowadzenie rocznego przeglądu stanu technicznej sprawności naszej substancji mieszkaniowej w zakresie instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz stanu technicznego budynków. Ponadto planujemy wykonanie przeglądu 5 letniego szczegółowego z wejściem do lokali mieszkalnych. Zakresem tym chcemy objąć połowę naszej substancji mieszkaniowej.

Powyższe umożliwi nam zobrazować stan techniczny lokali i na bieżąco likwidować zaistniałe zagrożenia spowodowane złą eksploatacją lokali przez naszych najemców.

Podczas ostatnich przeglądów technicznych stwierdzono, iż 21 budynków, najstarszych kamienic prudnickich, jest w złym stanie technicznym – dotyczy to konstrukcji budynków, co wiąże się z wykonaniem kolejnych ekspertyz technicznych z projektem zabezpieczającym pęknięcia budynku.

7. Wykaz zadań remontowych wykonanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku w latach 2007 - 2012

	Rodzaj robót	Lata 2007 - 2010	2011	2012
1	Remont elewacji- zabezpieczenia konstrukcji budynków	11	-	1
2	Remont klatek schodowych kompleksowy	37	2 Sobieskiego 18, Chrobrego 37	5 Nyska20a, Chrobrego 18, Nyska 6,Traugutta 37a, Kwiatowa 1
3	Budowa pieców kaflowych	519	133	152
4	Remont kapitalny dachów - naprawa i konserwacja	27	7	4
5	Wykonanie przewodów went. i spalinowych	265	51	42
6	Wymiana instalacji gazowej w budynkach	39	2	-
7	Wymiana instalacji elektrycznej: w mieszkaniach na klatkach schodowych			
		171	53	42
		22	2	-
8	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach i na klatkach schodowych	658	75	78

V. Przychody i koszty za rok 2012

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012r. - 31.12.2012r.

Przychody ogółem w tym:	6 866 602,95
I. Dotacja budżetowa do działalności	657 033,00
II. Dotacja na zadania remontowe	542 967,00
IV. Dochody własne w tym:	5 666 602,95
1. Przypis czynszu w tym:	4 123 057,26
a) za lokale mieszkalne	3 326 435,43
b) za lokale użytkowe	557 965,54
c) za garaże i komórki	149 702,10
d) zaliczka od lokali własn.mieszkalnych	4 886,42
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	17 885,36
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	22 737,72
g) odsetki od zapłaconego czynszu	43 444,69
2. Przypisy na świadczenia w tym:	1 034 849,37
a) ciepła woda	17 865,99
b) centralne ogrzewanie	128 290,24
c) zimna woda , kanalizacja	554 913,66
d) wywóz nieczystości stałych	320 910,47
e) za użytkowanie anten zbiorczych	3 414,60
f) ogródki przydomowe	5 651,06
g) umieszczanie reklam	3 803,35
3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:	297 949,25
a) inkaso z targowiska	17 446,12
b) inkaso z szaleków miejskich	7 905,00
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	108 865,40
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 380,00
e) sprzątanie chodników	132 308,76
f) materiały przetargowe, usługi remontowe ,korzystanie z placu,rozmowy telef. itp.	14 043,97
4. Pozostałe przychody w tym m.in.	210 747,07
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	7 453,07
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	0,00
c) pozostałe przychody różne	35 732,99
d) odsetek naliczonych od należności głównej	60 124,42
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	22 843,12
f) kar za nieterminowe wykonanie zadań	2 755,18
g) pokrycie amortyzacji śr.trw.nieodpłatnie otrzyman	81 838,29

2. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2012r. - 31.12.2012r.

Koszty ogółem w tym:	7 969 748,61
1. Koszty eksploatacji budynków	6 098 783,34
2. Opłata za świadczenia w tym:	1 061 512,57
a) koszty centralnego ogrzewania	151 640,89
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:	545 116,99
- wywóz nieczystości płynnych	5 783,40
c) koszty wywozu nieczystości stałych	328 032,50
d) koszty ciepłej wody	25 612,47
e) koszty utylizacji odpadów zaw. azbest	1 380,00
f) koszty utrzymania chodników i ogrodzeń	9 729,72
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń	7 160 295,91
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:	32 964,71
a) obsługa szaleatów miejskich	22 178,21
b) obsługa targowiska	10 786,50
c) koszty utrzymania cmentarza miejskiego	0,00
4. Koszty pozostałej działalności	6 618,91
5. Pozostałe koszty	769 869,08
Wynik finansowy roku 2011	-502 086,50
Środki obrotowe na dzień 01.01.2012 roku	293 241,73
Środki obrotowe na dzień 31.12.2012 roku	370 217,86

Stan zobowiązań ZBK na dzień 31 grudnia 2012r. wobec wspólnot mieszkaniowych ogółem wynosi 374.142,82 zł, w tym za miesiąc listopad 183.248,03 zł i grudzień 190.894,79 zł.

Zobowiązania wobec spółek gminnych wynosiły ogółem 100.283,97 zł, w tym:

- Zakładu Energetyki Ciepłej - 26.057,86 zł,
- Zakładu Wodociągów i Kanalizacji - 42.579,18 zł
- Zakładu Usług Komunalnych - 31.646,93 zł.

Wyżej wymienione zobowiązania wobec spółek gminnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2012r. są niewymagalne.

DYREKTOR

mgr inż.  Sław Piśula