

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2013 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 2013r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2013 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony

VI. Przychody i koszty za 2013 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 - zamiatanie chodników przylegających do zarządzanych budynków oraz ich odśnieżanie w okresie zimowym

Dla wykonania powierzonych zadań w ZBK wg stanu na 31.12.2013r. zatrudnionych było 59 pracowników, z których 24 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 35 na stanowiskach robotniczych (murarze, dekarze, elektrycy, instalatorzy, stolarze, zdun, kierowcy, sprzątaczkę, robotnicy gospodarczy).

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56	57	59
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33	34	35
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23	23	24

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2013 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.007 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.188 zł brutto
- kadra kierownicza - 5.449 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2013r. jej liczba wyniosła ok. 6.800 pism przychodzących i wychodzących oraz ok. 2.400 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 2013r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 153 gminne budynki mieszkalno-użytkowe i 23 obiekty niemieszkalne. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w 272 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W zarządzanym zasobie gminnym znajduje się również 155 garaży murowanych oraz 395 komórek lokatorskich.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 252 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 17 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Krystyna Głowacka - 1 wspólnota

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2013r. (w porównaniu do roku 2012) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2012r.	2013r.	2012r.	2013r.	2012r.	2013r.	2012r.	2013r.
OGÓŁEM	1.992	1.955	97.555	95.536	137	135	20.830	20.750
w tym lokale socjalne	286	309	7.632	8.219				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.887 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 68 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.068 lokale mieszkalne – pow. 54.276 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 887 lokali mieszkalnych – pow. 43.279 m²

2.3 podział wg wyposażenia technicznego – liczba lokali :

- centralne ogrzewanie - 168
- centralna ciepła woda - 64
- gaz przewodowy - 1.472
- łazienka - 1.064

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 :

Sprzedane lokale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mieszkalne	167	124	88	83	144	80	46	65	40
Użytkowe	7	4	10	3	2	4	1	2	2

Znaczny wpływ na wykupy lokali w ostatnich latach 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 mogli wykupić 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.

Od 1 stycznia 2012r. weszła w życie nowa uchwała regulująca zasady wykupu lokali, zgodnie z którą bonifikaty udzielane przez Gminę są mniej korzystne. Najwyższą bonifikatę jaką Gmina może udzielić jest 70% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta jest jeszcze mniej korzystna.

Na przełomie 2010-2013 sprzedawano lokale jeszcze z zastosowaniem „starych” bonifikat (wnioski sprzed 2007r.), ale również lokale z zastosowaniem „nowych” bonifikat.

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona do 2006r. sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących dotychczas **100 %** własności gminy, gdyż ZBK wноси zaliczki od dużej liczby lokali gminnych, które pozostają w tych wspólnotach. Na koniec 2013r. istniało nadal 15 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 53 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 |
| - 2013 rok | - 40 lokali |

Komplet dokumentacji gminnych lokali w budynku przekazujemy do Wydziału Mienia Gminy Urzędu Miejskiego. Ziwentaryzowano prawie cały gminny zasób lokalowy, oprócz budynków socjalnych i przeznaczonych na socjalne. Obecnie inwentaryzacji poddawane są jednostkowe obiekty według bieżących potrzeb.

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 2013r. wydatki na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2012 rok	2013 rok
1. Energia elektryczna na klatkach schodowych	86.063	82.175
2. Usługi kominiarskie	43.381	42.026
3. Ubezpieczenie budynków	11.156	13.843
4. Podatek od nieruchomości	140.770	155.460
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	190.722	195.342
- miasto (chodniki , podwórka)	161.026	174.240
- utrzymanie zieleni	48.350	54.577
- „akcja zima”	55.814	20.036
- utrzymanie ogrodzeń, placów zabaw i remonty chodników	6.971	2.386
Inwentaryzacje lokali	6.724	3.160
Inne koszty: deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	581.870	637.707

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 153 gminnych budynków posiada takie zasilanie.

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii z obwodu klatki ZBK dokonuje odcięcia 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

- 7 pracowników sprzątających klatki schodowe
- 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 2013r. wyniosły ok. 199 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 zmiataniem chodników i placów oraz zimowym ich utrzymaniem. Dwie spośród skierowanych osób na stałe zajmowały się utrzymaniem czystości na targowisku miejskim.

Na przestrzeni 2013r. do prac społeczno – użytecznych w ZBK skierowanych było 30 osób, których wymiar czasu pracy wynosił 40 godzin miesięcznie, a każda z osób pracowała po 10 godzin w tygodniu. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 12.950 godzin.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2013r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w 189 wyrokach nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 5.930 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 targowisku miejskim

Do obsługi obu szaletów kierowani byli dłużnicy odpracowujący zaległy czynsz.

Roczny koszt utrzymania szaletów wynosi :

- Plac Zamkowy – 18.153 zł
- Jagiellońska - 13.018 zł

Na koszty utrzymania szaletów składają się:

- koszty odpracowania zaległości czynszowych
- koszty mediów (woda + kanalizacja, energia elektryczna)
- środki czystości
- naprawy i remonty

Roczne przychody z tytułu opłat pobieranych od osób korzystających z obu szaletów wyniosły łącznie 7.437 zł.

Inkaso opłat targowych na targowisku miejskim prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 6.247 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 / m²
- kosztów utrzymania części wspólnej(średnio) - 0,68 zł/m²
- fundusz remontowy (średnio) - 1,50zł/m²
- Razem - 2,63 zł/m²

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 887 lokali gminnych w budynkach wspólnot 48 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.247m² 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 - 1.247m² x 0,72zł/m² = 898 zł
 Zaliczki do wspólnot - 1.247m² x 2,63zł/m² = 3.279 zł
 Różnica: 2.381 zł

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

Oprócz uchwalonych kwot ZBK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić 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 190.997 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2013r.)

w tym :

- fundusz remontowy - 57.902 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną - 20.470 zł
- utrzymanie części wspólnej - 27.264 zł
- zimna woda + kanalizacja - 47.317 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.) - 15.071 zł
- gospod. odpadami komun. - 22.973 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 lat 2011 - 2013 zamontowano wodomierze w około 500 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 2013 roku 693.033 zł. Natomiast dopłaty do kosztów remontów przekraczających środki ponoszone w wysokości procentu udziału powierzchni gminnej w remontowanej nieruchomości wyniosły 2.000 zł i dotyczyły wymiany instalacji gazowej.

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 listopadzie 2013r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 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 2014-2018 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 3.522 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **8,81 zł/m²** (3.522zł 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 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
01.05.2005	6,32	3,34	20,0	1,72	0,65
01.03.2006	6,35	3,67	10,0	1,89	0,65
01.05.2007	6,41	4,40	20,0	2,26	0,65
31.12.2008	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
31.12.2013	8,81	4,84	-	2,86	0,72

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2014 - 2018 ustalono, że wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych nastąpi o 10%. Podwyżka zostanie wprowadzona w terminie określonym Zarządzeniem Burmistrza.

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 wcześniejszej 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 zostali zobowiązani do wnoszenia **do gminy** podatku od nieruchomości z tytułu najmu lokali.

Porównanie miesięcznych przypisów czynszu najmu lokali użytkowych w ostatnich latach :

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wartość	46.583	43.927	42.408	49.257	48.862	50.482	44.751	43.552	44.055

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu w ostatnich latach (mimo 10% podwyżki w lutym 2012r.) wiąże się z faktem, iż na skutek rezygnacji z najmu zwolnionych zostało kilka 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 31.12.2013r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł ok. **2,86 zł/m²**.

Dążąc do zachowania właściwego stanu tak starej substancji mieszkaniowej należy się liczyć z roku 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 40 budynków socjalnych, w których lokatorzy w znacznej większości od lat nie płacą czynszu.

W 2013 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 2013r. wyniósł 1,9 mln złotych.

Średni koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej bez remontów za 2013r. 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
2013	276.771	44.055

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.

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
2013	92	87.957

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 zawsze wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne.

W związku z powyższym 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 :

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

Na dzień 31 grudnia 2013r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą 1 807.578zł, w tym :

1) lokale mieszkalne ogółem	1.560.725 zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.313.872 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.189.982 zł
b) lokale zwolnione	90.332 zł
w tym zasądzone	54.326 zł
c) po zgonach najemców	197.420 zł
2) lokale użytkowe ogółem	246.853 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	50.633 zł
b) lokale zwolnione	196.220 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	187.305 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2013 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia	
	2012 rok	2013 rok	2012 rok	2013 rok
1 miesięczne	329	332	49.671 zł	39.834 zł
2 miesięczne	166	164	62.395 zł	51.994 zł
3 miesięczne	93	89	56.445 zł	44.512 zł
4 miesięczne	50	58	40.409 zł	39.394zł
5 miesięczne	32	33	27.247 zł	24.948 zł
6 miesięczne	29	21	21.232zł	15.408zł
Pow. 6 miesięcy	146	140	200.206	154.653zł
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	564	545	1.168.032	1.189.982 zł
Razem:	1409	1382	1.625.637	1.560.725 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 2013 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 2013 roku z tego powodu wstrzymano 122 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 77 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2013 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 836.327 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 445 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 2013 roku w swoim lokalu jako socjalnym pozostało 6 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 2013 roku skorzystały 92 osoby, co przełożyło się na kwotę 87.957 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	65	34.188 zł
2 miesięczne	12	7.328 zł
3 miesięczne	6	3.515 zł
4 miesięczne	1	1.393 zł
5 miesięczne	4	4.209 zł
6 miesięczne	-	-
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	49	196 .220.00 zł
<i>Razem:</i>	<i>137</i>	<i>246.853 zł</i>

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 2013 roku:

- umorzono odsetki 12 najemcom na łączną kwotę **4.635,37 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 - 1196 osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 11 najemców na kwotę 17.170 zł,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 5 zamian
- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1171 pism w lokalach mieszkalnych i 76 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 119 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 80 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 185.978 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 23 najemców, w tym wykonano 16 eksmisji do lokali socjalnych,
- przekwalifikowaniu 6 lokali mieszkalnych po wyrokach na lokale socjalne,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 95.900 zł.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczą koszty sądowe jakie ZBK poniósł na sprawy sądowe i eksmisyjne - jest to kwota 16.426 zł.

Analizując windykację za 2013 rok, za pozytywne należy uznać fakt, iż różnica pomiędzy należnościami przypisanymi jako obowiązek zapłaty, a wpłatami jest dodatnia i wynosi + 69.710 zł.

		Zaległość narastająco 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
Zaległość czynszowa	31.12.2013	1.807.578 zł	+75.941 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 2013r. o wieloletnim programie na lata 2014 - 2018)
- 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 2013r. na listach przydziałów i zamian oczekiwało łącznie 188 osób/rodzin.

Realizacja list za 2013 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	143	47	12	84
Lista zamian	28	8	3	17
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	17	8	1	9

W ramach ruchu ludności w 2013r. uzyskano 74 wolnych lokali mieszkalnych, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian oraz osoby, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego. Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców - 29 lokali
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) – 10 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK – 16 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale – 19 lokali

Znaczną liczbę pośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po zgonach dotychczasowych najemców lub po ich umieszczeniu w domach opieki. Są to lokale po osobach starszych, które przez długie lata nie wykonywały żadnych remontów, w związku z czym lokale są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają 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 dotychczas wynajęto **26 lokali** mieszkalnych, przeważnie młodym rodzinom, które remont lokali wykonały na własny koszt i we własnym zakresie.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2013 roku wynajęto lokale socjalne z następujących tytułów:

- 8 lokali osobom z listy wyroków z prawem do lokalu socjalnego (eksmisje z powództwa prywatnych osób)
- 16 lokali dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego przekwaterowanym do wskazanego lokalu socjalnego
- 6 lokali dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, którzy w wyniku kwalifikacji dotychczas zajmowanego lokalu na socjalny pozostali w tym lokalu
- 8 lokali wynajęto na rzecz dotychczasowych najemców pozostających w trudnych warunkach finansowych w drodze zamiany na mniejszy lokal socjalny

Spośród w/w lokali socjalnych 11 z nich wynajęto w oddanym w czerwcu w 2012 roku budynku socjalnym w Łące Prudnickiej. Kwaterowaniu podlegały lokale dotychczas wolne, a także lokale uzyskane w drodze przekwaterowania dotychczasowych najemców do innych lokali socjalnych. Sytuacje takie dotyczyły najemców nie stosujących się do przepisów regulaminu porządku domowego: zakłócających spókoj, niszczących mienie w lokalu i częściach wspólnych.

3. Potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych .

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

- osiagającym 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 40 budynków, które w przyszłości będą spełniały rolę budynków socjalnych. Wykaz tych budynków znalazł uregulowanie w kolejnym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2014-2018. 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 osiagających 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).
- 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 LOKALOWEGO

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 2013r. przeglądy jakie przepisy ustawy nakładają na zarządcę zasobów gminnych i tak w 90 budynkach mieszkalnych wykonano :

- roczny przegląd instalacji gazowej obejmujący przegląd budynku i lokali mieszkalnych i przegląd przewodów kominowych oraz przegląd stanu technicznej sprawności budynków
- a w kolejnych 90 budynkach pięcioletni przegląd technicznej sprawności budynków i lokali mieszkalnych obejmujący pięć branż (budowlaną, gazową, sanitarną, wodno-kanalizacyjną, kominiarską)

Do najczęstszych usterek technicznych i zaleceń po przeglądach należy zaliczyć:

- zły stan techniczny elewacji - brak tynków, zmurszałe cegły, spękania i zarysowania ścian - dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Kochanowskiego, Chrobrego, Kochanowskiego, Morcinka , Młyńska,
- zły stan piwnic i poddaszy (nierówne posadzki, zmurszałe tynki),
- wymiana instalacji wodno -kanalizacyjnych,
- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych w 30 % zasobów mieszkaniowych
- brak wentylacji w mieszkaniach pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy z przewagą w lokalach jednoizbowych w 35 % zasobów mieszkaniowych
- zużyte i nieszczelne z uwagi na długi okres użytkowania przewody kominowe zarówno w budynku jak i ponad dachem w 15 % zasobów mieszkaniowych
- ugięcia stropów między kondygnacjami oraz zużyte podłogi w lokalach mieszkalnych w 20% zasobów mieszkaniowych.
- zły stan techniczny klatek schodowych, które wymagają remontu kapitalnego polegającego na wymianie instalacji elektrycznej, stolarki okiennej, drzwiowej, biegów schodowych i malowaniu w 40 % zasobów mieszkaniowych
- zły stan dachów w 20 % budynków mieszkalnych co wiąże się z potrzebą przeprowadzenia remontu i konserwacji pokryć dachowych z wymianą rynien i rur spustowych wymianę skorodowanych obróbek blacharskich elementów sztukatorskich elewacji

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. Pozostałe zadania realizowane były w miarę posiadanych środków finansowych.

2. Wykonane zadania remontowe w 2013 roku

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	Pow. dachu m2	System Własny	System Zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE (pokrycia dachowe)			
1	-dachówka karpiówka -remont kompleksowy Chrobrego 7	299,30	system własny	-
	- dachówka karpiówka -remont kompleksowy Chrobrego 9	195,39	system własny	-
	- papa term. - remont kompleksowy Chrobrego 24	-	system własny	-
	- papa term. - wymiana pokrycia dachu Nyska 20	-	system własny	-
	- papa term. - wymiana pokrycia dachu Piastowska 20	-	system własny	-
3	-wymiana rynien i rur spustowych w 12 budynkach mieszkalnych - 296 mb	-	296	-
4	-roboty naprawcze pokryć	-	69	-
5	- remonty kominów: Królowej Jadwigi 25, Nyska 18, Chrobrego 30 oraz 11szt, kominów wykonanych przy kompleksowym remoncie dachów jw.	-	14	-
II	REMONTY LOKALI			
1	-remonty wolnych lokali : mieszkalnych i socjalnych	94	94	-
2	-wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w 56 lokalach mieszkalnych w mb	555	555	-
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH			
1	-wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	101	101	-
2	-wymiana stolarki okiennej piwnicznej	71	71	-
3	-wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i piwnic	54	54	-
4	-remont stopni biegów schodowych (Szkolna nr 1) oraz miejscowo po dwa, trzy, cztery stopnie w budynkach wg potrzeb	1	1	-
5	- wykonanie i zamontowanie drzwi piwnicznych i strychowych	9	9	-
6	- naprawa uszkodzonych drzwi, okien	193	193	-
7	-wykonanie nowych posadzek cementowych m2	248	248	-
8	-ułożenie płyt OSB m2	906	906	-
9	-wyłożenie wykładziny PCV - m 2	97	97	-
10	-remont kompleksowy biegów schodowych (Szkolna 1)	1	1	-
11	-remont kompleksowy klatek schodowych: Chrobrego 18, Królowej Jadwigi 5 i 5a	3	3	-

12	Remont ogrodzeń: ul Dąbrowskiego 5,9,11, Szkolna 9, Krótka 8, Wyszyńskiego	4	4	-
13	Naprawa studzienek ściekowych i wysypowych	5	5	-
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE			
	- budowa pieców i trzonów kuchennych - szt.	100	100	
	-przebudowa pieców i trzonów kuchennych - szt.	30	30	
	- naprawa /wymiana osprzętu: wymiana rury zapiecowej, blatów, rozet, ruszt, drzwiczek, przełączenia w inny kanał	44	44	
V	Wymiana instalacji wod-kan., gazowych i elektrycznych			
1	-remont lokali wolnych z wymianą inst. wod-kan., elektrycznej, budową pieców, remontem podłóg, wymiana drzwi i okien, malowanie	94	94	-
2	-wymiana instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych	37	37	-
3	-zmiana systemu grzewczego z piecowego na CO: gazowe - 3, na paliwo stałe - 13, elektryczne - 3	19	19	-
4	-wykonanie nowych wentylacji i spalin w lokalach	51	51	-
5	-częściowa wymiana instalacji wod - kan. w lokalach	27	27	-
6	-wymiana instalacji elektrycznych w lokalach	17	17	-
7	-wymiana inst. elekt. z osprzętem na klatkach schodowych	13	13	-
8	- montaż wodomierzy w lokalach mieszkalnych - szt.	142	142	-
9	- usunięte awarie w zakresie wod-kan. - 161, elektryczne- 281, gazowe - 16	458	458	-
VII	ROBOTY IWESTYCYJNE			
	- Przebudowa Domu Kultury w Prudniku przy ul. Mickiewicza 1	1	1	

Na przestrzeni 2013r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem **458 awarii**, dotyczących:

- instalacji elektrycznych - w ilości **281**
- wodno-kan.- w ilości **161** (czyszczenie kanalizacji, usuwanie przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz naprawa urządzeń sanitarnych)
- nieszczelności instalacji gazowej po przeprowadzonych rocznych przeglądach - w **16** lokalach mieszkalnych.

Zadania remontowe **systemem zleconym** zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego. Przeprowadzono ogółem 10 postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów

- przetargi nieograniczone na kwotę - 373 624,22 zł brutto
- postępowania do 14.000zł na kwotę - 1.096.937 zł brutto (dostawa, usługi, roboty budowlane).

Wydatkowano środki finansowe w 2013 r. na zadania remontowe w kwotach :

- **system zlecony** - 165.998 zł
- **system własny** - 1.470.407 zł

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2013 roku

3.1. REMONT KLATEK SCHODOWYCH

- Chrobrego nr 18 - zeszkrobienie starej malatury, położenie gładzi na ścianach i sufitach oraz malowanie całej klatki farbami emulsyjnymi i olejnymi, naprawa podłóg, położenie płyt

wyrównujących i wykładziny, wstawienie nowej stolarki wejściowej od frontu i od strony zaplecza

- Królowej Jadwigi nr 5A – odbicie zmuśrzałych tynków, wykonanie nowych tynków, montaż płyt typu regips na sufitach i ścianach, położenie gładzi, malowanie emulsyjne i olejne ścian, biegów schodowych, stolarki drzwiowej, naprawa podłóg, ułożenie płyt i wykładziny PCV,
- Królowej Jadwigi nr 5 – odbicie zmuśrzałych tynków i wykonanie nowych, montaż płyt regips na sufitach, położenie gładzi, szlifowanie, gruntowanie, malowanie ścian sufitów, balustrad, stolarki drzwiowej, remont podestów schodowych z wylaniem posadzek cementowych, malowanie częściowe posadzek cementowych oraz ułożenie wykładziny PCV.

3.2. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI GAZOWYCH

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

Niezależnie od powyższego są jeszcze budynki z instalacją gwintowaną, które sukcesywnie są wymieniane na instalacje spawane.

W 2013 roku wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości 37 szt. i usunięto nieszczelności po przeglądach w lokalach mieszkalnych w ilości 16 szt. oraz usuwano bieżące awarie.

Zakres robót instalacji gazowych wykonano na kwotę: 6. 853,67 zł netto

3.3. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ:

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2013 roku wykonywane były na klatkach schodowych w wolnych lokalach mieszkalnych, lokalach zamieszkałych, na strychach i w piwnicach budynków mieszkalnych, usuwane były również awarie zgłaszane telefonicznie przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych organizowanych przez Gminę Prudnik.

Wykonano częściową wymianę instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych przed ich malowaniem:

- Królowej Jadwigi nr 5 - instalacja oświetleniowa wraz z osprzętem
- Królowej Jadwigi nr 5A - instalacja oświetleniowa wraz z osprzętem (nowe lampy na piętrach, puszkę, wyłączniki, kable na ścianach w osłonach – korytkach z PCV)

Wymieniono instalację elektryczną na nową w 54 lokalach wolnych oraz w 17 lokalach zamieszkałych na ogólną kwotę : 11 689,22 zł netto, a ponadto usunięto ogółem 281 awarii elektrycznych.

3.4 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w 27 lokalach mieszkalnych na wartość: 18.172,31 zł. W celu poprawy rozliczenia poboru wody ZBK w 2013 roku zamontował 142 szt. wodomierzy w mieszkaniach na wartość : 13 373,36 zł.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wod-kan (czyszczenie kanalizacji przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej) w ilości 142 szt. z tego 70 % zgłoszeń awarii od lokatorów usunięto w godzinach 15⁰⁰ – 22⁰⁰ przez służby dyżurne.

Awarie wod-kan. usuwane w budynkach administrowanych przez PTBS i innych zarządców wspólnot w częściach wspólnych zakończone były wystawieniem faktury na daną wspólnotę.

3.5. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonano remonty kompleksowe dachów na 3 budynkach mieszkalnych, a na pozostałych 69 wykonano remont zabezpieczający z częściową wymianą pokrycia. Ponadto wybudowano ponad dachem nowe kominy z cegły klinkierowej.

Chrobrego nr 7 - remont pokrycia z dachówki ceramicznej karpiówki krytej podwójnie, budowa kominów z cegły klinkierowej w części ponad dachem, wymiana przewodów wentylacyjnych i spalinowych zgodnych z obowiązującymi przepisami oraz obróbek blacharskich rynien i rur spustowych

Chrobrego nr 9 - remont pokrycia z dachówki ceramicznej karpiówki krytej podwójnie, budowa kominów z cegły klinkierowej w części ponad dachem, wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych

Chrobrego nr 24 - remont pokrycia papowego, przemurowanie kominów w części ponad dachem, obróbki blacharskie

wartość : 64 213,22 zł

Pozostałe roboty dekarские w 2013 roku polegały na usuwaniu nieszczelności dachów papowych i dachówkowych, wymianie częściowej rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich, prace naprawcze wykonano na **69** budynkach .

3.6. REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

ZBK wychodząc naprzeciw przepisom związanym z ochroną środowiska i pozytywnym załatwieniem wniosków najemców związanych z zmianą sposobu ogrzewania mieszkań, wyraził zgodę na wykonanie ogrzewań gazowych w zamian za budowę pieców kaflowych, które były zakwalifikowane do budowy .

W 2013 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w **17** lokalach mieszkalnych, w tym wykonano 8 centralnych ogrzewań gazowych, 6 na paliwo stałe oraz 3 elektryczne z montażem pieców akumulacyjnych.

3.7. WYKONANIE NOWYCH PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH I SPALINOWYCH Z WYPROWADZENIEM PONAD DACH:

Zarząd Budynków Komunalnych w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań w wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie budował i wymieniał przewody wentylacyjne i spalinowe do roku 2012 wybudowano 680 szt. przewodów, a w 2013 roku – wykonano **56 szt.**

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 winna być wentylacja .

3.8. REMONTY MIESZKAŃ WOLNYCH

Polegały na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, budowie pieców lub wykonaniu innego ogrzewania C.O, remoncie podłóg, malowaniu lokali mieszkalnych wymianie stolarki drzwiowej, okiennej.

Wyremontowano ogółem 94 lokale, koszt poniesionych materiałów : 38 633,69 zł

3.9. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2013 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości **101** szt., w tym drogą przetargową wymieniono stolarkę okienną lokatorom wg listy oczekujących w ilości **91** szt. systemem zleconym w kwocie: 79 545,19 zł. Przedmiotowe okna wyposażone były w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Od 2007 roku do chwili obecnej wymieniono łącznie **912** szt. okien w lokalach mieszkalnych wg listy oczekujących oraz po remontach wolnych lokali.

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2013 roku stolarze ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okitownia, dopasowaniu skrzydeł i oszklenia skrzydeł okien lokatorskich u najemców schorowanych i starszych.

Brygada stolarska wykonała i wymieniła okienka piwniczne w ilości **71 szt.** na wartość 4 046,83 zł (materiał).

Ponadto stolarze wykonali naprawę i wzmocnienie rozruszanych balustrad schodowych, uzupełniła brakujące i bardzo często wyłamane tralki, miejscowo wymienili stopnice, wykonali naprawę podłóg i kładli wykładzinę w lokalach wolnych, naprawili i wymienili zamki w bramach oraz w stolarce drzwiowej lokali wolnych.

Roboty zduńskie

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

- budowy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - **100 szt.**
- przebudowy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości **30 szt.**
- naprawy pieców i trzonów kuchennych w ilości - **44 szt.**

Zakup kafli i cegły szamotowej w 2013 roku wyniósł: 80 097,73 zł.

W celu zmniejszenia zagrożeń w mieszkaniach z piecami (najemcy z marginesu) oraz brak jakichkolwiek gwarancji na usunięcie usterek - ZBK biorąc pod uwagę zagrożenie życia wykonał naprawę pieców pokojowych i kuchennych w ilości 44 szt. polegających na wymianie zdewastowanego osprzętu, rur dymnych i drzwiczek piecowych .

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 okręgowego mistrza kominiarskiego. Tego typu działania stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a zarządcę naraża na dodatkowe koszty.

V. Przychody i koszty za rok 2013

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013r. - 31.12.2013r.

Przychody ogółem w tym:	6 776 156,46
I. Dotacja budżetowa do działalności	561 386,78
II. Dotacja na zadania remontowe	518 613,22
IV. Dochody własne w tym:	5 696 156,46
1. Przypis czynszu w tym:	4 337 231,31
a) za lokale mieszkalne	3 363 687,19
b) za lokale użytkowe	567 369,22
c) za garaże i komórki	149 977,55
d) zaliczka od lokali własn.mieszkalnych	4 924,20
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	19 034,18
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	15 252,83
g) odsetki od zapłaconego czynszu	39 619,14
h)opłata za gospodarowanie odpadami	177 367,00
2. Przypisy na świadczenia w tym:	894 606,32
a) ciepła woda	18 730,56
b) centralne ogrzewanie	140 282,81
c) zimna woda , kanalizacja	546 793,71
d) wywóz nieczystości stałych	176 571,28
e) za użytkowanie anten zbiorczych	1 865,35
f) ogródki przydomowe	5 478,66
g) umieszczanie reklam	4 883,95
3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:	250 398,59
a) inkaso z targowiska	6 247,70
b) inkaso z szaleków miejskich	7 436,99
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	65 378,29
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 600,00
e) sprzątanie chodników	133 500,84
f) materiały przetargowe, usługi remontowe korzystanie z placu, rozmowy telef. itp.	20 234,77
4. Pozostałe przychody w tym m.in.	213 920,24
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	6 467,14
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	0,00
c) pozostałe przychody różne	134 414,95
d) odsetek naliczonych od należności głównej	0,00
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	12 001,63
f) kar za nieterminowe wykonanie zadań	2 755,18
g) pokrycie amortyzacji śr.trw. nieodpłatnie otrzymanych	58 281,34

3. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2013r. - 31.12.2013r.

Koszty ogółem w tym:	7 946 118,39
1. Koszty eksploatacji budynków	6 459 126,45
2. Opłata za świadczenia w tym:	1 109 552,37
a) koszty centralnego ogrzewania	172 633,29
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:	545 783,23
- wywóz nieczystości płynnych	7 639,80
c) koszty wywozu nieczystości stałych	191 338,25
d) opłata za gospodarowanie odpadami	170 791,00
e) koszty ciepłej wody	26 227,93
f) koszty utylizacji odpadów zaw. azbest	0,00
g) koszty utrzymania chodników i ogrodzeń	2 778,67
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń	7 568 678,82
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:	73 941,47
a) obsługa szaleatów miejskich	31 172,52
b) obsługa targowiska	42 768,95
c) koszty utrzymania cmentarza miejskiego	0,00
4. Koszty pozostałej działalności	4 114,75
5. Pozostałe koszty	299 383,35
Wynik finansowy roku 2012	-426 723,96
Środki obrotowe na dzień 01.01.2013 roku	370 217,86
Środki obrotowe na dzień 31.12.2013 roku	-7 023,24

DYREKTOR

mgr inż. Zdzisław Piśula