

INFORMACJA
z działalności rzeczowej i finansowej
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2017 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. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego
5. 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. Zasady funkcjonowania systemu opłat od najemców gminnych lokali za gospodarowanie odpadami komunalnymi
6. 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 2017r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2017 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony
4. Remonty wykonywane w ramach robót publicznych

VI. Przychody i koszty za 2017 rok

I. INOFORMACJA OGÓLNA O ZBK.

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

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

Dla wykonania powierzonych zadań w ZBK wg stanu na 31.12.2017r. zatrudnionych było 55 pracowników, z których 23 osoby pracowały na stanowiskach administracyjnych, a 32 na stanowiskach robotniczych (murarze, dekarze, elektrycy, instalatorzy, stolarze, zdun, kierownicy, sprzątaczkę, robotnicy gospodarczy).

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zatrudnienie ogółem	50	54	55	58	58	56	57	59	58	56	56	55
Stanowiska robotnicze	28	33	34	35	35	33	34	35	34	32	32	32
Stanowiska administracyjne	22	21	21	23	23	23	23	24	24	24	24	23

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2017 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 4.109 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 3.128 zł brutto
- kadra kierownicza - 6.962 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2017r. liczba pism i faktur przychodzących wraz z wychodzącymi wyniosła 8.740, w tym 4.884 przychodzących i 3.856 wychodzących. 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 2017r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 182 gminne budynki, w tym 154 budynki mieszkalno-użytkowe i 28 obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe, usytuowane w 266 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W zarządzanym zasobie gminnym znajduje się również 145 garaży murowanych oraz 289 komórek lokatorskich.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 246 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 18 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2017r. (w porównaniu do roku 2016) :

	Lokale		mieszkalne		Lokale		Użytkowe	
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2016r.	2017r.	2016r.	2017r.	2016r.	2017r.	2016r.	2017r.
OGÓŁEM	1.896	1.889	93.629	93.258	137	137	34.173	34.173
w tym lokale socjalne	292	301	7.946	8.049				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.818 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 71 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.064 lokale mieszkalne - pow. 52.392 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
 - 825 lokali mieszkalnych - pow. 41.237 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 ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych.

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali przedstawiała się następująco :

Sprzedane lokale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mieszkalne	167	124	88	83	144	80	46	65	40	18	10	10	10
Użytkowe	7	4	10	3	2	4	1	2	2	1	-	-	-

Znaczący wpływ na wykupy lokali miała zmiana uchwały w sprawie zasad wykupu lokali mieszkalnych obowiązująca od 1 sierpnia 2007r. Najemcy, którzy złożyli wnioski po tej dacie swoje lokale 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.

Obecnie ilość prowadzonych przez Wydział Mienia Gminy Urzędu Miejskiego sprzedaży jest coraz mniejsza, co może być uwarunkowane mniej korzystnymi bonifikatami obowiązującymi od 1 stycznia 2012r. 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 odpowiednio mniejsza.

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 2017r. istniało nadal 10 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 istniało jeszcze 61 takich wspólnot.

4. 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 nieruchomościami
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości ZBK ponosił w 2017r. wydatki m.in. na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2016 rok	2017 rok
1. Energia elektryczna	123.848	132.556
2. Usługi kominiarskie	51.628	49.329
3. Ubezpieczenie budynków	23.123	19.675
4. Podatek od nieruchomości	292.388	272.511

5. Utrzymanie czystości :		
• w budynkach (klatki schodowe)	168.101	175.860
• .miasto (chodniki, podwórka)	186.412	177.976
• utrzymanie zieleni (koszenie, przycinanie żywopłotów, drzew i krzewów)	69.237	80.179
• „akcja zima”	11.654	24.270
Inne koszty: m.in. deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	795.411	968.111

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 na 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

- 5 pracowników sprzątających klatki schodowe
- 3 robotników gospodarczych i 2 kierowców zajmujących się m.in.
 - zimowym i letnim utrzymaniem chodników przyległych do budynków
 - pielęgnacją zieleni, wycinką drzew i krzewów, utrzymaniem placów zabaw i podwórek
 - remontem chodników i ogrodzeń
 - sprzątaniem piwnic i strychów oraz wolnych mieszkań po zgonach najemców
 - sprzątaniem „gniazd” pojemników do składania odpadów komunalnych

2. osób skierowanych z Urzędu Pracy do prac społeczno- użytecznych

3. osób wykonujących nieodpłatną pracę na cele społeczne nakazaną przez sąd

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 2017r. wyniosły ok. 125 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. Wpływy za sprzątanie ulegają corocznie zmniejszeniu, co spowodowane jest przejmowaniem usług sprzątania przez prywatne firmy. 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 2017r. do prac społeczno - użytecznych w ZBK skierowanych było 27 osób, których wymiar czasu pracy wynosił 40 godzin miesięcznie (w styczniu i grudniu tylko 20 godzin) a każda z osób pracowała po 10 godzin w tygodniu. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 10.570 godzin.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2017r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w 86 wyrokach nakazał pracę w wymiarze od 20 do nawet 720 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 5.189 godzin.

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 wyniósł :

- Plac Zamkowy - 17.711 zł
- Jagiellońska - 21.290 zł

Na koszty utrzymania szaletów składają się:

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

Roczne przychody z tytułu opłat pobieranych od osób korzystających z obu szaletów wyniosły łącznie 7.851 zł brutto.

Inkaso opłat targowych na targowisku miejskim prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 4.603 zł (35 % opłat z inkasa) przeznaczane były w przeważającej części na wydatki związane z eksploatacją targowiska.

5. 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 według wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu :

- kosztów zarządu częścią gminną (średnio)	- 0,45 zł /m ²
- kosztów utrzymania części wspólnej(średnio)	- 0,70 zł/m ²
- fundusz remontowy (średnio)	- 1,70zł/m ²
Razem	- 2,85 zł/m ²

W wielu lokalach gminnych w budynkach wspólnot średnia stawka czynszu jest niższa lub niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych

o minimalnym stopniu wyposażenia, a także socjalnych. Z liczby 825 lokali gminnych w budynkach wspólnot 24 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 606 m², ze stawką czynszową 0,79 zł za 1m² powierzchni.

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.

W 2017 roku na wniosek najemców dokonano zmiany kwalifikacji lokali socjalnych w budynkach wspólnot na lokale mieszkalne. Były to wnioski najemców 3 lokali, których sytuacja materialna uległa poprawie, a lokale na skutek dokonanych modernizacji spełniają kryteria lokali mieszkalnych. Działania te miały również wpływ na zmniejszenie różnicy pomiędzy przychodami, a kwotami wnoszonymi przez ZBK 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 202.792 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2017r.)

w tym :

- fundusz remontowy - 64.858 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną - 21.387 zł
- utrzymanie części wspólnej - 28.637 zł
- zimna woda + kanalizacja - 52.485 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.) - 15.902 zł
- gospod. odpadami komun. - 19.523 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.

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 w 2017 roku wyniosły 778.182 zł. Natomiast nie było dopłat do kosztów remontów przekraczających środki zgromadzone na funduszu remontowym.

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 1 m² 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 3.663 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **9,15 zł/m²** (3.663 zł 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
01.05.2007	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	10,0	2,86	0,72
31.12.2013	8,81	4,84	-	2,86	0,72
31.12.2014	7,40	4,84	-	2,86	0,72
01.02.2016	8,68	5,32	10,0	2,97	0,79
31.12.2016	9,64	5,32	-	2,97	0,79
31.12.2017	9,15	5,32	-	3,25	0,79

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2014-2018 ustalono, że wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych nastąpi o 10%. Zarządzeniem Burmistrza Prudnika z dnia 12 października 2015r. stawka czynszu uległa podwyższeniu o 10% i wynosi do nadal 5,32 zł.

2. Czynsze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Nr 258/2015 Burmistrza Prudnika z dnia 14 grudnia 2015r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik. Zarządzenie uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe, usługowe i biurowe w różnych strefach położenia.

W minionych latach wzrost stawek czynszu przedstawiał się następująco :

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

- od 1.02.2012r. o 10%
- od 1.02.2016r. o: 10% w lokalach zajmowanych przez stowarzyszenia i organizacje społeczne, 15 % w lokalach usługowych i biurowych oraz 30 % za lokale handlowe w I i II strefie.

Porównanie miesięcznych przypisów czynszu najmu lokali użytkowych w ostatnich latach :

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wartość	52.494	59.343	58.948	61.569	55.838	55.833	56.336	61.530	62.723	65.280	60.649

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu w ostatnich latach, mimo podwyżek, wiąże się z faktem, iż na skutek rezygnacji z najmu zwolniona została pewna liczba lokali użytkowych. Część z nich przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego, a reszta do najmu. Sytuacja na rynku spowodowała, 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 m.in. 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 31.12.2017 r. średni czynsz wyniósł ok. 3,25 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 największym stopniu zużycia technicznego, w tym 40 budynków przeznaczonych Uchwałą Rady Miejskiej na socjalne, w których lokatorzy w znacznej większości nie płacą czynszu od wielu lat.

W 2017 roku średni koszt utrzymania 1m² powierzchni substancji gminnej wyniósł około 4,69 zł. Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na:

- wydatki na bieżącą eksploatację nieruchomości
- wydatki na utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- wydatki na utrzymanie części wspólnych budynków
- zarządzanie nieruchomościami (w tym wynagrodzenie ZBK jako zarządcy i utrzymanie siedziby).

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 w zł	Czynsz za lokale użytkowe w zł
2007	303.247	52.494
2008	287.506	59.343

2009	266.760	58.948
2010	279.131	61.569
2011	270.145	55.838
2012	281.206	55.833
2013	276.771	56.336
2014	276.722	61.530
2015	276.829	62.723
2016	307.386	65.280
2017	304.949	60.649

4. „Odpracowanie” zaległości czynszowych.

W ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych została wprowadzona możliwość „odpracowania długu”, którego zasady określono Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik w formie świadczenia rzeczowego.

Z dłużnikiem, który wyrazi wolę odpracowania zadłużenia czynszowego zawierane jest porozumienie, 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 w zł
2011 (od maja)	61	58.629
2012	63	66.512
2013	92	87.957
2014	102	90.949
2015	112	73.252
2016	102	67.508
2017	97	68.005

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 tylko kilka dni i nie były zainteresowane dalszym odpracowaniem długu.

5. Zasady funkcjonowania systemu opłat od najemców gminnych lokali za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Na skutek zmian zapisów Ustawy o utrzymaniu czystości w gminie, ZBK jako zarządca gminnych nieruchomości obowiązany jest od 1 lipca 2013r. składać do Burmistrza deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych i zajmujące lokale użytkowe w danej nieruchomości. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych składają do ZBK oświadczenia o sposobie gromadzenia odpadów oraz oświadczenia stanowiące wykaz osób zamieszkujących w danym lokalu. Każda zmiana ze strony najemcy (zgłoszenie zmiany ilości osób lub zmiany sposobu gospodarowania odpadami) wymaga wystawienia korekty deklaracji do Gminy.

Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik, a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, oświadczenia o sposobie wyboru gromadzenia odpadów i wykaz osób zamieszkujących w lokalu, składają również do ZBK, który składa z tego tytułu oświadczenia zbiorcze do zarządców wspólnot. Każda zmiana ze strony najemcy dotycząca ilości osób lub sposobu gromadzenia odpadów powoduje obowiązek zmiany oświadczeń zbiorczych do zarządców wspólnot.

Zestawienie przypisu i wpłat za gromadzenie odpadów komunalnych od 1 lipca 2013r. do końca 2017 roku:

Przypis 2017r. w zł	541.489
Wpłaty 2017r. w zł	533.146
Saldo na 31.12.2016r. (zaległość) w zł	77.171
Różnica na 31.12.2017r. (zaległość) narastająco w zł	85.514

Pomimo zalegania przez najemców lokali z płatnością czynszu i opłat, w tym również za „śmieci”, ZBK comiesięcznie terminowo dokonuje płatności do Gminy i na konta wspólnot opłat za gospodarowanie odpadami w wysokościach określonych w złożonych deklaracjach.

5. Windykacja należności czynszowych

Trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzi do sytuacji, że najemcy nie 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 :

- proponowane zmiany zajmowanych lokali na mniejsze,
- złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy,

- skorzystanie z formy odpracowania zaległości czynszowych.

Na dzień 31 grudnia 2017r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1991 roku ogółem wynoszą: 1.863.157zł, w tym :

• lokale mieszkalne ogółem	1.687.300zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	1.511.443zł
w tym :	
należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie	1.286.053zł
b) lokale zwolnione(opuszczone)	41.205zł
w tym zasądzone	12.895zł
c) po zgonach najemców	16.511zł
• lokale użytkowe ogółem	175.857zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	16.425zł
b) lokale zwolnione(opuszczone)	159.432zł
w tym:	
c) zasądzone	159.432zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2017 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia zł	
	2016 rok	2017 rok	2016 rok	2017 rok
1 miesięczne	475	587	96.714	94.183
2 miesięczne	58	49	41.687	55.807
3 miesięczne	31	37	26.389	36.948
4 miesięczne	39	41	25.501	31.831
5 miesięczne	25	33	18.138	26.284
6 miesięczne	15	29	19.479	21.357
Pow. 6 miesięcy	197	141	191.717	134.837
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	587	439	1.435.147	1.286.053
Razem:	1427	1356	1.854.772	1.687.300

Analizując dłużników ZBK należy zauważyć, że na przestrzeni 2017 roku spadła ilość osób, których zaległość przekraczała 2 miesiące, wzrosła natomiast liczba dłużników z jedno miesięczną zaległością.

Najbardziej zagrożoną grupą są dłużnicy o niskich dochodach, otrzymujący 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 2017 roku z tego powodu wstrzymano wypłatę 172 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 109 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego wznowiono im wypłaty dodatków.

W 2017 roku najemcy lokali otrzymali dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 675.769 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 369 najemców lokali mieszkalnych i socjalnych.

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.

Od kilku lat w każdy poniedziałek zapraszano dłużników na rozmowy, podczas których starano się znaleźć rozwiązanie dla obu stron. Propozycje ZBK sprowadzały się do uzyskania gwarancji o spłacie całego zadłużenia, ewentualnie szukania rozwiązania poprzez zamianę mieszkania na mniejsze lub odpracowania zaległości czynszowych.

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

<i>Zadłużenie</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Kwota zadłużenia zł</i>
1 miesięczne	32	13.851
2 miesięczne	2	1.719
3 miesięczne	-	-
4 miesięczne	4	855
5 miesięczne	-	-
6 miesięczne	-	-
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	27	159.432
<i>Razem:</i>	65	175.857

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 czerwca 2017r. Uchwała Nr XLII/657/2017 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Prudnik lub jej jednostkom organizacyjnym. Zgodnie z tą uchwałą ZBK przedkłada wniosek dłużnika Burmistrzowi do rozpatrzenia, przygotowując analizę sytuacji materialnej i finansowej dłużnika 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 2017 roku:

- umorzono odsetki 169 najemcom na łączną kwotę **245.389,37 zł**,
- umorzono zaległość czynszową 173 byłym najemcom na kwotę **242.246,72 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 - 996 osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 5 najemcom na kwotę **30.852,18zł**,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie 18 najemcom, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 3 zamiany
- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1306 pism w lokalach mieszkalnych i 82 pisma w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 64 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 56 najemców lokali mieszkalnych na kwotę **113.923,29zł**,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 21 najemców, w tym wykonano 6 eksmisji do lokali socjalnych,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę **25.347,83 zł**.

Koszty poniesione na opłaty sądowe i eksmisyjne wyniosły **22.770,83 zł**.

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 (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 od 1995 roku co powoduje, że duża znajomość problemów stanowi znaczną pomoc dla działu lokalowego ZBK .

W 2016r. na listach przydziałów i zamian oczekiwały łącznie 187 osób/rodzin.

Realizacja list za 2017 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	158	45	9	104
Lista zamian	21	5	2	14
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	8	3	1	4

W ramach ruchu ludności w 2017r. uzyskano 61 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 - 33 lokale
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 10 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK - 8 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 19 lokali

Znaczną liczbę pośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po osobach starszych, przeważnie po ich zgonach lub umieszczeniu w domach pomocy społecznej. Są to lokale w złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów remontowych obciążających wynajmującego polegających na wymianie podstawowych elementów technicznych lokali.

Remont własny lokali mieszkalnych

ZBK przyjmując wsparcie prorodzinnej polityki mieszkaniowej gminy Prudnik systematycznie wspiera młode rodziny w zakresie możliwości pozyskania mieszkań. W ostatnich latach poczynając od 2012 roku, 55 lokali mieszkalnych przyznano w ramach wynajmu do remontu własnego przez przyszłych najemców. Ponad 60 % z tej wielkości przypadło młodym rodzinom z dziećmi. Dzięki tej decyzji uzyskały mieszkania, a ZBK pozyskał lokatorów, którzy w dłuższej perspektywie stanowią znaczący element rozwoju i realizację priorytetu zapewnienia mieszkań młodym ludziom.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2017 roku wynajęto lokale socjalne z następujących tytułów:

- 4 lokale osobom z prawem do lokalu socjalnego (eksmisje z powództwa osób prywatnych i prawnych)
- 9 lokali osobom oczekującym na liście osiagającym niskie dochody
- 8 lokali dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego przekwaterowanym dobrowolnie do wskazanego lokalu socjalnego
- 10 lokali wynajęto na rzecz dotychczasowych najemców lokali socjalnych na inny lokal socjalny (np. mniejszy lub większy lub o innej lokalizacji).

Wymienione wyżej lokale socjalne wynajmowano m.in. w budynku socjalnym w Łące Prudnickiej, a także wolnych lokalach socjalnych uzyskanych w drodze przekwaterowania dotychczasowych najemców do innych lokali socjalnych. Sytuacje takie dotyczyły najemców

nie stosujących się do przepisów regulaminu porządku domowego: zakłócających spójność, 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 przez dotychczasowych najemców w tych budynkach. 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 - zarządca zasobów gminnych wykonał w 2017r. przeglądy stanu technicznej sprawności budynków względem przepisów ustawy Prawo Budowlane w ilości:

- przegląd roczny instalacji gazowej - budynków mieszkalnych 110, w tym 741 lokali,
- przegląd roczny przewodów kominowych - budynków mieszkalnych 161, w tym 762 lokali.

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: Chrobrego, Młyńskiej, Szkolnej, Kościuszki, Traugutta i budynków wiejskich - Moszczanka nr 16, 252, tj. w 85 budynków o złym stanie technicznym
- zły stan piwnic i poddaszy (nierówne posadzki, zmurszałe tynki),
- wymiany 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. Łącznie brakuje ~ 700 szt. wentylacji: 400 szt. w budynkach w zarządzie ZBK, 300 szt. w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej
- zużyte i nieszczelne z uwagi na długi okres użytkowania przewody kominowe zarówno w budynku jak i ponad dachem - w 25 % 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 30 % zasobów mieszkaniowych tj. 46 klatek schodowych o złym stanie technicznym
- zły stan dachów w 20 % budynków mieszkalnych, co wiąże się z potrzebą przeprowadzenia remontu i konserwacji pokryć dachowych z wymianą rynien i rur spustowych, wymianą 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 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 2017 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

wykonana była w drodze przetargowej w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych, co przedstawia poniższa tabela:

LP.	Wykaz zadań remontowych	System Własny	System zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE (pokrycia dachowe)		
1	- remont pokrycia dachu papowego ul. Batorego 38- m ²	148	
2	- remont pokrycia dachu papowego ul. Traugutta 37A- m ²	240	
3	- remont pokrycia dachu część papowa ul. Młyńska 24B - m ²	80	
4	- zmiana pokrycia dachu część dachówkowa na blachodachówkę ul. Młyńska 24B - m ²	176	
5	- zmiana pokrycia dachu dachówkowego na blachodachówkę ul. Morcinka 13 - m ²	126	
6	- remont częściowy pokrycia dachu papowego ul. Nyska 28 - m ²	85	
7	- remont częściowy pokrycia dachu papowego ul. Młyńska 10 - m ²	40	
8	- remont częściowy pokrycia dachu papowego ul. Plac Szarych Szeregów 5 - m ² (w podwórku)	65	
9	- remont częściowy pokrycia dachu papowego łąka Prudnicka ul. Głucholańska 1 budynek użytkowy - m ²	35	
10	- remont pokrycia dachu papowego komórek gospodarczych ul. Morcinka 9 i Batorego 7 i garażu Rudziczka 267 - m ²	88	
11	- zabezpieczenia dachów o pokryciu papowym w 13 budynkach	86	
12	- wymiana rur spustowych w budynkach - mb	95	
13	- wymiana rynien dachowych w budynkach - szt.	119	
II	REMONTY LOKALI		
1	- remonty wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych szt.	61	
2	- wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w 68 w lokalach mieszkalnych w mb	611	
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH		
1	- wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych - szt.	8	112
2	-wymiana stolarki okiennej piwnicznej i strychowej - szt.	28	
3	- wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i piwnic - szt.	102	
4	- naprawa uszkodzonych drzwi i okien - szt.	55	
5	- wykonanie nowych tynków wewnętrznych w lokalach mieszk. m ²	445	
6	- wykonanie tynków z płyt karton gips- m ²	798	
7	- wykonanie nowych posadzek cementowych - m ²	285	
8	- ułożenie płyt OSB, Durelis - m ²	659	
9	-ułożenie wykładziny PCV- m ²	516	
10	- remont klatki schodowej ul. Nyska 18		1
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE		
1	- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych - szt.	57	
2	-refundacja za zmianę sposobu ogrzewania lokalu z piecowego na CO gazowe w kwocie 37 700,00 - w lokalach	11	
3	- przebudowa pieców pokojowych -szt.	15	
4	- naprawa (wymiana osprzętu: rury zapiecowej, blatów, rozet, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał - szt.	33	
V	Wymiana instalacji wod-kan., gazowych i elektrycznych		

1	- wymiana instalacji gazowych 365 mb. w lokalach mieszkalnych	33	
2	- częściowa wymiana instalacji wod wodnej 559 mb. w lokalach	53	
3	- częściowa wymiana instalacji kanalizacyjnej 362 mb. w lokalach	59	
4	- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach - szt.	53	
5	- wymiana inst. elekt. z osprzętem na klatkach schodowych - szt.	4	
6	- montaż czujników tlenu węgla w lokalach mieszk.- szt.	105	
7	- usunięte awarie w zakresie wod-kan. - 126, elektryczne- 285, gazowe - 160	571	
VI	ROBOTY IWESTYCYJNE		
1	- wykonanie elewacji : K. Jadwigi 5, Młyńska 26 -dokończenie robót , Młyńska 18-jedna ściana , Kochanowskiego 5 (dwie ściany), Szkolna 1 dobudówka, Mickiewicza 1 -dokończenie robót	6	
2	Rozbiórka obiektów:		
3	- budynku niemieszkalnego przy ul. Ogrodowa 2- komórka, Młyńska 37-39- komórka, Czyżowice 57- stodoła		3

Na przestrzeni 2017r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem 571 awarii, dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych.

Zadania remontowe systemem zleconym zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu w myśl ustawy Prawo zamówień publicznych. Przeprowadzono ogółem postępowań ponad 30 000,00 euro zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów:

- 3 postępowania na materiały budowlane -Traugutta nr 10 OPS

Przeprowadzono ogółem postępowań do 30 000,00 euro zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów:

- 8 postępowań na dostawy materiałów

- 9 postępowań na usługi

- 5 postępowań na roboty budowlane

W 2017r. wydatkowano środki finansowe na zadania remontowe w kwocie 1 216 440,31 zł, w tym:

- system zlecony - 113 909,36 zł netto

- system własny - 1 102 530,95 zł netto

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2017 roku

3.1. 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 w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości ~ 30 szt. oraz budynki z instalacją spawaną, gdzie piony i liczniki przechodzą przez lokale mieszkalne co jest niezgodne z przepisami. Realizacja wymiany tych instalacji wymaga wykonania projektu budowlanego.

W 2017 roku wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości 33 i usunięto 160 awarii.

Zakres robót instalacji gazowych wykonano na kwotę **29 428,11 zł. netto**

3.3. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2016 roku wykonywane były na klatkach schodowych, w wolnych lokalach mieszkalnych, lokalach zamieszkałych, na strychach i w piwnicach budynków mieszkalnych. Usuwano także awarie zgłaszane telefonicznie przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych organizowanych przez Gminę Prudnik.

Wymieniono instalację elektryczną na nową w 53 lokalach mieszkalnych oraz w 4 klatkach schodowych. Usunięto **285 awarie**.

Ogółem wykonano roboty elektryczne na kwotę **137 242,57 zł. netto**

3.4 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w 112 lokalach mieszkalnych. Instalacja wodna w naszych zasobach ma zamontowane liczniki co usprawnia rozliczenie poboru wody, na bieżąco wykonywana jest również ich legalizacja.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wodno - kanalizacyjnych (czyszczenie kanalizacji, przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej) w ilości 126 szt. z tego ponad 50 % zgłoszeń awarii od lokatorów usunięte zostały w godzinach 15⁰⁰ - 22⁰⁰ przez służby dyżurne.

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

Ogółem wykonano roboty wodno-kanalizacyjne na kwotę **58 053,81 zł netto**

3.5. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonano remonty pokryć dachów papowych i dachówkowych ze zmianą pokrycia na blachodachówkę w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczych. Na budynkach mieszkalnych wykonano remonty kompleksowe pokryć dachowych: Młyńska 24B, Morcinka 13, Batorego 38, Traugutta 37A z wymianą pokrycia, remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich rynien i rur spustowych. Zrealizowano również częściowy remont pokryć dachowych na budynkach między innymi: Nyska 28, Młyńska 10, Szarych Szeregów 5, Łąka Prudnicka ul. Głuchołaska 1 - budynek użytkowy. Wykonano także wymianę pokrycia na budynkach gospodarczych przy ul. Morcinka 9, Batorego 7

Ogółem wykonano roboty dekarские na wartość **92 192,53 zł. netto**

3.6. REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

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

W 2017 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w 26 lokalach mieszkalnych. Ponadto nasi lokatorzy zmienili system grzewczy z piecowego na CO gazowe w 25 lokalach i na ogrzewanie elektryczne w 1 lokalu.

Ogółem kwota refundacji przyznana to 37 700,00 zł. brutto

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

Zarząd Budynków Komunalnych w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Dużym problemem dla nas jako zarządcy z uwagi na zarządzanie starymi zasobami (70 % budynków wybudowanych przed II wojną) jest zmiana przepisów Prawa Budowlanego mówiąca o tym, że w pomieszczeniach bez instalacji gazowej, ale wyposażonych w piece kaflowe wymagana jest wentylacja.

W 2017 roku wykonano wyprowadzenia wentylacji i przewodów spalinowych 68 lokalach mieszkalnych w ilości 611 mb przewodów. Łącznie brakuje ~ 700 szt. wentylacji: 400 szt. w lokalach w zarządzie ZBK, 300 szt. w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ogółem wykonano przewody na wartość 93 996,44 zł netto.

Ponadto z uwagi na zagrożenie zdrowia i życia w Moszczance nr 16 wybudowano kotłownię zgodnie z projektem z powodu braku przewodów wentylacyjnych i dymowych w/w budynku. Z uwagi na brak przewodów szczególnie wentylacyjnych ZBK buduje kominy wentylacyjne systemowe między innymi na ul. Chrobrego 34/5, Nyska 20, Nyska 28, Kolejowa 33/2, Kołłątaja 6/10 i Młyńska 18. Również montujemy wkłady kominowe w przewodach z uwagi na nieszczelności kanałów dymnych i wentylacyjnych i spalinowych ul. Nyska 8.

3.8. REMONTY MIESZKAŃ WOLNYCH

Prace polegały na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, budowie pieców lub wykonaniu innego ogrzewania c.o. remoncie podłóg, malowaniu lokali mieszkalnych oraz wymianie stolarki drzwiowej i okiennej. Wykonano remonty 61 wolnych lokali mieszkalnych.

Ponadto w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 5B w lokalu mieszkalnym nr 1 wykonano świetlicę-klub dla Stowarzyszenia Kultury i Edukacji Romskiej, w celu stworzenia miejsca integracji społecznej dla dzieci i młodzieży. Realizacja inwestycji została ukończona 30.10.2017r.

3.9. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2017 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości 120 szt., w tym w drodze przetargowej systemem zleconym wymieniono w lokalach mieszkalnych wg listy oczekujących 112 szt. okien na kwotę 94 262,43 zł. brutto Siłami własnymi wymieniono 8 sztuk okien. Wymienione okna wyposażone są w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującym przepisami. Dodatkowo w oknach PCV wymienionych przez naszych lokatorów zamontowano nawiewniki ciśnieniowe w ilości 15 szt. na kwotę 1 782 zł. Brutto.

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2017 roku stolarze ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okitowania, dopasowania skrzydeł i ich oszklenia w lokalach u najemców schorowanych i starszych i na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach. Brygada stolarska wykonała i wymieniła stolarkę drzwiową do lokali mieszkalnych i piwnic w ilości 102 szt., okienka piwniczne i strychowe w ilości 28 szt.. Przeprowadzono również roboty naprawcze bram wejściowych do budynku, stolarki drzwiowej i okiennej w 85 lokalach mieszkalnych.

Ponadto stolarze wykonali naprawę i wzmocnienie balustrad schodowych, uzupełnili brakujące i bardzo często wyłamane tralki, miejscowo wymienili stopnice. Wykonano także naprawę podłóg w wolnych lokalach mieszkalnych wraz z wyłożeniem wykładziny.

Ogółem wykonano roboty stolarskie o wartości 114 571,68 zł.

Roboty zduńskie

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

- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - 57 szt.
- przebudowa pieców pokojowych w ilości 15 szt.
- naprawy pieców i trzonów kuchennych w ilości - 39 szt.

Ogółem wykonano roboty zduńskie o wartości 151 1721,52 zł.

W celu zmniejszenia zagrożeń w mieszkaniach z piecami (najemcy problematyczni) oraz brak jakichkolwiek gwarancji na usunięcie usterek - ZBK biorąc pod uwagę zagrożenie życia wykonał naprawę pieców pokojowych i kuchennych w ilości 39 szt. polegających na wymianie zdewastowanego osprzętu, rur dymnych i drzwiczek piecowych.

Zamontowano czujniki tlenu węgla w lokalach mieszkalnych w ilości 84 szt. na wartość 6 535,61 zł. Obecnie ZBK na przełomie lat 2015 - 2017 zamontował 530 czujników tlenu węgla. Ponadto w lutym 2018 wykonano sprawdzenie działania zamontowanych czujników. 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 narażają na dodatkowe koszty. Problemem jest również stosowanie niewłaściwego opału.

4. Remonty wykonywane w ramach robót publicznych.

Urząd Miejski w Prudniku na przestrzeni 2017 roku zatrudnił 18 osób w ramach robót publicznych. Nadzór nad tymi pracownikami sprawował Zarząd Budynków Komunalnych.

W 2017 r. realizowane były w ZBK następujące umowy o organizację robót publicznych:

- Umowa nr 1/17 z dnia 19.01.2017r. Zatrudniono 5 osób na stanowisko robotnik gospodarczy - murarz w terminie 23.01.2017 r. - 31.08.2017 r. Następnie 3 osobom przedłużono umowy o 1 m-c, tj. do 30.09.2017r.,
- Umowa nr 7/17 z dnia 07.04.2017 r. Zatrudniono 10 osób na stanowisko robotnik gospodarczy w ramach programu specjalnego "Praca od DZIŚ" w terminie 10.04.2017 r. - 09.10.2017 r.,

- Umowa nr 26/17 z dnia 09.11.2017 r. Zatrudniono 5 osób na stanowisko robotnik gospodarczy - murarz - malarz w ramach programu specjalnego "Zorientowani na SUKCES ZAWODOWY" w terminie 13.11.2018 r. - 31.05.2018 r. W ZBK w ramach tego programu świadczą pracę 3 osoby (2 w Urzędzie Miejskim).

Bezrobotne osoby zatrudnione w ramach w/w programów wykonywały wiele zadań realizowanych przez ZBK na przestrzeni 2017 roku. Pracownicy ci zatrudnieni byli przy szeregu prac związanych z:

- remontem elewacji i dociepleniem budynków mieszkalnych przy ulicy Młyńskiej 26, 18 i Kochanowskiego 5
- jako pomocnicy przy robotach murarskich, zduńskich i ogólnobudowlanych. Prace te miały przede wszystkim na celu przyuczenie do zawodu w ramach prowadzonych robót publicznych.

W załączeniu przekazuje się również fotografie niektórych z realizowanych przedsięwzięć.

VI. Przychody i koszty za rok 2017

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2017r. - 31.12.2017r.	
Przychody ogółem w tym:	9 213 742,85
I. Dotacja budżetowa do działalności	437 061,84
II. Dotacja na zadania remontowe i utrzymanie czystości	741 846,16
IV. Dochody własne w tym:	8 034 834,85
1. Przypis czynszu w tym:	5 413 549,62
a) za lokale mieszkalne	3 660 852,98
b) za lokale użytkowe	753 578,50
c) za garaże i komórki	162 180,32
d) zaliczka od lokali w zarządzie Gminy	77 876,91
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	35 267,93
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	22 484,07
g) odsetki od zapłaconego czynszu	161 646,57
h) opłata za gospodarowanie odpadami	539 662,34
2. Przypisy na świadczenia w tym:	1 508 383,10
a) ciepła woda	36 939,64
b) centralne ogrzewanie	330 294,70
c) zimna woda , kanalizacja	1 090 825,03
d) utrzymanie czystości "Sprzątanie Gniazd"	40 762,60
e) ogródki przydomowe	4 552,52
f) umieszczanie reklam	5 008,61
3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:	192 479,74
a) inkaso z targowiska	4 603,63
b) inkaso z szaleków miejskich	6 350,66
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	21 549,17
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 600,00
e) sprzątanie chodników i klatek schodowych	134 943,11
f) materiały przetargowe, usługi remontowe, rozm. telef. dzierżawa pow.dachowej, itp.	7 433,17
4. Pozostałe przychody w tym m.in.	920 422,39
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	19 551,71
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	14 626,55
c) pozostałe przychody różne	18 172,52
d) umorzenie podatku od nieruchomości	272 511,00
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	39 712,45
f) odszkodowanie - pożar budynku Chrobrego 49	50 313,20
g) refundacja PUP płac i kosztów szkoleń	13 937,58
h) pokrycie amortyzacji śr.trw.nieodpłatnie otrzyman.	483 341,60
i) odszkodowanie za lokale	2 424,78
j) korekta roczna VAT-7	5 831,00

2. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2017r. - 31.12.2017r.		
Koszty ogółem w tym:		10 765 537,32
1. Koszty eksploatacji budynków		7 176 179,74
2. Opłata za świadczenia w tym:		2 419 041,58
a) koszty centralnego ogrzewania		285 545,38
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:		1 236 886,50
- wywóz nieczystości płynnych		5 236,00
c) koszty wywozu nieczystości stałych		1 584,00
d) opłata za gospodarowanie odpadami		541 256,00
e) koszty ciepłej wody		42 491,81
f) koszty utrzymania czystości miasta, chodników, zieleni i ogrodzeń, akcja zima		311 277,89
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń (1+2)		9 595 221,32
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:		65 676,02
a) obsługa szaleków miejskich		39 001,84
b) obsługa targowiska i Hali Targowej		26 674,18
4. Koszty pozostałej działalności		4 426,07
5. Pozostałe koszty operacyjne		1 100 213,91
A Wynik finansowy roku 2017 (1-2)		-1 551 794,47
B Podatek Dochodowy od Osób Prawnych za 2016 - zwrot		1 021,00
C Podatek Dochodowy od Osób Prawnych za 2017 - zaliczka		-53 695,00
Wynik finansowy roku 2017- netto (A+B+C)		-1 604 468,47
Wynik finansowy roku 2016 - netto		-61 800,88
Środki obrotowe na dzień 01.01.2017 roku Rb-30S		1 110 123,78
Środki obrotowe na dzień 31.12.2017 roku Rb-30S		-1 091 823,05



Królowej Jadwigi 56/1



M. Tyńska 18

Kochanowskiego 5

28.12.2017 13:50



zmniejszajk



M. Tyńska 26



Nyska 18