

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 prace remontowe, porządkowe lub inne czynności uzgodnione z wynajmującym np. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień itp. Cytowanym wyżej zarządzeniem określono stawki za 1 godzinę pracy, według których świadczenie rzeczowe przeliczane jest na wynagrodzenie. Wartość świadczenia księgowana jest na koncie lokalu dłużnika na poczet występujących zaległości.

Począwszy od maja 2011r. długi odpracowywało 61 osób. Łączna wartość świadczonej pracy wyniosła 58.629 zł i w całości została zaksięgowana na konta czynszowe dłużników. Liczba osób, które odpracowywały dług jest niewspółmiernie niska w stosunku do liczby osób zalegających z zapłatą czynszu. W miesiącach letnich przy większej kumulacji prac remontowych podczas poszukiwania osób do odpracowania długu zdarzały się przypadki, że wiele osób odmawiało świadczenia pracy, a inne pracowały kilka dni nie będąc zainteresowanym dalszym odpracowaniem długu.

5. Windykacja należności czynszowych.

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

Z roku na rok ściągальność należności czynszowych jest coraz trudniejsza. Praca komórki windykacji 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 muszą wielokrotnie docierać 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 oraz rozłożenie zadłużenia na raty.

Na dzień 31 grudnia 2011r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą 1 953.229 zł, w tym:

1) lokale mieszkalne ogółem	1 693.556 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	1 433.883 zł
<u>w tym należności zasądzone lub złożone pozwy</u>	
<u>w sądzie</u>	1.295.840 zł
b) lokale zwolnione	95.786 zł
w tym zasądzone	31.924 zł

c) po zgonach najemców	55.070 zł
2) lokale użytkowe ogółem	259.673 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	63.580 zł
b) lokale zwolnione	196.093 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	189.090 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudzień 2011 rok.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia zł
	2010 rok	2011 rok	
1 miesięczne	166	443	151 423
2 miesięczne	117	147	58 905
3 miesięczne	79	81	49 953
4 miesięczne	61	51	31 809
5 miesięczne	48	28	25 735
6 miesięczne	42	31	26 279
Pow. 6 miesięcy: w tym	480	465	1.349.452
- powyżej 1 roku	78	47	85.176
- powyżej 2 lat	51	49	110.274
- powyżej 3 lat, w tym	22	27	74.880
Lokale zwolnione, zasądzone	525	575	1.295.840
Razem:	993	1246	1.693.556

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 ich źródłem 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 będących w trudnych warunkach finansowych.

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 dodatku, 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 wynikające z zawartych przez niego umów z dostawcami za gaz, energię elektryczną. Wpłata czynszu za mieszkanie łącznie z opłatą za wodę i wywóz śmieci 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 2011r. z tego powodu wstrzymano wypłatę 130 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 81 najemców dokonało dopłat w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków. W 2011r. wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 769.418 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 442 najemców lokali mieszkalnych(ok. 21 % ogółu najemców).

Analizując tych najemców, którzy nie płacą czynszu i zalegają z opłatami, na dzień dzisiejszy należałoby zabezpieczyć ok. 200 lokali socjalnych. Wielu dłużników, a jest ich około 55 należałoby pozostawić w mieszkaniach, które zajmują (są to pomieszczenia 1 i 2 izbowe). Przeprowadzenie ich eksmisji do innego lokalu 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 lokale socjalne, zostaje przekwalifikowany do wynajęcia jako mieszkanie socjalne dla tej rodziny. Na przestrzeni 2011roku w swoim lokalu jako socjalnym pozostało 6 rodzin. Największym problemem Zarządu Budynków Komunalnych są dłużnicy zalegający z czynszem powyżej 1 roku lub nigdy nie poczuwający się do obowiązku jego wnoszenia. 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.

ZBK od kilku lat w każdy poniedziałek zaprasza na rozmowy dłużników. Podczas tych rozmów stara się znaleźć rozwiązanie dla stron. Propozycje sprowadzają się do uzyskania gwarancji o spłacie całego zadłużenia, ewentualnie rozwiązania poprzez zamianę mieszkania na mniejsze.

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

Zadłużenie	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia zł
1 miesięczne	55	39 602
2 miesięczne	5	6 269
3 miesięczne	3	2 840
4 miesięczne	3	6 252
5 miesięczne	1	2 066
6 miesięczne	1	6 551
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	49	196 093
Razem:	125	259 673

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 2011 roku:

- umorzono zaległości czynszowe 1 najemcy na kwotę łączną 397,00 zł,
- umorzono odsetki 14 najemcom na łączną kwotę 5 100,87 zł (po spłaceniu zadłużenia głównego)

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

- przeprowadzeniu rozmów - 1059 osób (ok. 52 % ogółu najemców)
- rozłożeniu zaległości na raty - 16 najemców na kwotę 37.300,37 zł,
- proponowanie zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 8 zamian,
- upomnienia pisemne - 1151 pism w lokalach mieszkalnych i 84 pisma w lokalach użytkowych,
- wypowiedzenia umowy najmu - 203 lokale mieszkalne,
- zasądzenie obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 95 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 259.267 zł,
- skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 34 najemców, w tym 23 wykonane do lokali socjalnych,
- egzekucja wyroków sądowych (wnioski do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 145.114 zł.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczy fakt, iż różnica pomiędzy należnościami przypisanymi jako obowiązek zapłaty, a wpłatami jest dodatnia i wynosi +45.560 zł. W 2010r. różnica ta wynosiła minus 273.469 zł.

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

Brak pracy na rynku Prudnickim znacząco będzie przekładał się w przyszłości na pogorszenie sytuacji finansowej ZBK w związku z nie realizowaniem obowiązku czynszowego przez najemców.

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 zobowiązała gminy do uchwalenia :

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

2. Listy przydziałów i zamian lokali .

Tworzenie list przydziałów lokali mieszkalnych, w tym również socjalnych i zamiennych, a także list zamian następuje w oparciu o przepisy uchwały o zasadach wynajmowania lokali .

Przy realizacji powyższego duży współudział ma powołana Uchwałą Rady Miejskiej *Spółeczna Komisja Mieszkaniowa*. Jej członkowie biorą czynny udział przy kwalifikacji wniosków o przydział lub zamianę lokali m.in. poprzez wizyty w miejscach zamieszkania wnioskodawców. Komisja pracuje w niezmiennym składzie do 1995 roku co powoduje, że duża znajomość problemów stanowi znaczną pomoc dla działu lokalowego ZBK .

W 2011r. na listach przydziałów i zamian oczekiwały łącznie 174 rodziny .

Realizacja list za 2011 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowan	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	113	32	1	80
Lista zamian	36	5	3	28
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	25	5	3	17

Realizacja listy przydziałów lokali mieszkalnych za 2011r. jest zadowalająca. Uzyskano 59 wolnych lokali mieszkalnych, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian .

Zły stan techniczny zwalnianych lokali mieszkalnych spowodował jednak wzrost kosztów remontów, albowiem lokale uzyskiwano przeważnie po zgonach dotychczasowych najemców lub w wyniku działań eksmisyjnych. Lokale te wymagały znacznych nakładów remontowych obciążających wynajmującego, a w szczególności :

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

Niezadowolająca jest realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych. Głównym powodem jest niewielka, w stosunku do potrzeb, liczba uzyskiwanych wolnych lokali socjalnych do zakwaterowania oraz fakt, iż w wielu przypadkach dotyczy to ludzi z marginesu społecznego.

Na przestrzeni 2011r. udało się wygospodarować z naszego zasobu 28 lokali socjalnych:

- 5 lokali wynajęto osobom z listy wyroków z prawem do lokalu socjalnego
- 23 lokale wynajęto dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego

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 43 budynki, które w przyszłości będą spełniały rolę budynków socjalnych. Wykaz tych budynków znalazł uregulowanie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009- 2013. Proces uzyskiwania lokali z tych budynków jest długotrwały, albowiem na socjalne będą przeznaczane tylko lokale zwalniane w tych budynkach przez dotychczasowych najemców. Uzyskane lokale socjalne będą służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na liście 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 byłych członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku, ponieważ gmina nie jest z wyprzedzeniem informowana o potrzebach w tym zakresie . Na przestrzeni 2011 roku wynajmowanie lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni Mieszkaniowej odbywało się na bieżąco po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego (wynajęto 1 lokal socjalny). Obecnie na nasze zapytanie Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała, że jest w trakcie 4 pozwów eksmisyjnych. O tym czy pozwanym rodzinom zostaną przyznane uprawnienia do lokalu socjalnego zadecyduje w każdym przypadku sąd. W przypadku jednak gdy sąd nie przyzna uprawnień do lokalu socjalnego – komornik wykonując eksmisję na wniosek Spółdzielni wzywa ZBK do wskazania pomieszczenia tymczasowego, do przyznania którego także Gmina jest zobowiązana.

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

1) jak najwięcej lokali socjalnych wygospodarować w budynkach komunalnych wyznaczonych na socjalne poprzez podział na pojedyncze izby lokali zwalnianych z ruchu ludności (zgon dotychczasowego najemcy lub opuszczenie lokalu np. w drodze zamiany czy też eksmisji). W 2011r. wykonano prace polegające na adaptacji 1 lokalu mieszkalnego przy ulicy Chrobrego 58 – w wyniku czego uzyskano 3 lokale socjalne. Rozpoczęto również adaptację 3 lokali w budynku Nyska 20A na lokale socjalne. Planuje się uzyskać 9 lokali socjalnych, zakończenie prac przewiduje się na koniec I kwartału 2012r. Uzyskane lokale zostaną przydzielone dłużnikom, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego.

2) zagospodarowanie budynku na terenie zakupionej od byłego „Ruch” nieruchomości w Łące Prudnickiej na typowy budynek socjalny. Zaprojektowano uzyskanie 47 lokali socjalnych. W grudniu 2010r. Gmina Prudnik uzyskała zgodę Banku Gospodarstwa Krajowego na udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych w budynku w Łące Prudnickiej.

Budynek zostanie oddany do użytku w kwietniu 2012 roku, jednak już na obecnym etapie sporządzane są projekty list osób , które zostaną zakwalifikowane do najmu lokali socjalnych w tym budynku. Dobór przyszłych najemców idzie w tym kierunku , aby nie były to osoby z marginesu społecznego tj. nie nadużywały alkoholu lub narkotyków oraz dawały gwarancję nie dewastowania przekazanego mienia .

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU I REMONTY

1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych obowiązków ZBK 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 i 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 2011r. wszystkie przeglądy jakie przepisy ustawy nakładają na zarządcę zasobów gminnych (roczny przegląd instalacji gazowej obejmujący przegląd budynku i lokali mieszkalnych, przegląd przewodów kominowych oraz przegląd stanu technicznej sprawności i budynków).

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

- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych
- brak wentylacji w mieszkaniach pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy
- zużyte i nieszczelne z uwagi na długi okres użytkowania przewody kominowe zarówno w budynku jak i ponad dachem
- zły stan techniczny elewacji -brak tynków, zmurszałe cegły, spękania i zarysowania ścian - dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Kochanowskiego, Chrobrego, Morcinka i Młyńska.
- ugięcia stropów między kondygnacyjnych oraz zużyte podłogi w mieszkaniach lokatorskich
- zły stan techniczny klatek schodowych, które wymagają remontu kapitalnego polegającego na wymianie instalacji elektrycznej, stolarki okiennej, drzwiowej, biegów schodowych i malowaniu
- remont i konserwacja pokryć dachowych z wymianą z wymianę rynien i rur spustowych
- wymiana skorodowanych obróbek blacharskich elementów sztukatorskich elewacji- ul. Kochanowskiego, Chrobrego, Morcinka i Młyńska

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

2. Wykonane zadania remontowe za 2011 rok

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

Lp.	Wykaz zadań remontowych	Ilość Razem	System Własny	System Zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE			
1	-papą zgrzewalną (remont kompleksowy - 752 m2)	7	7	-
2	-naprawy i zabezpieczenia dachów budynków	22	22	-
3	-wymiana rynien i rur spustowych w 17 w b/m / m2/	295,2	295,2	-
4	- remonty kominów (Ogrodowa nr 5- 2szt, Ogrodowa 5A-2 Kościuszki nr 4- 2 szt ,Krótka nr 8- 2szt ,Traugutta nr 12of- 2szt, Traugutta 30 of- 2 szt, Pl. Zamkowy nr 3, - 2 Młyńska nr 28-1szt. Rudziczka 267-1 szt., Traugutta nr 28/9 - 1 szt.	18	18	-
II	REMONTY LOKALI			
1	-remonty lokali : - wolne i socjalne	39	39	-
2	-remont kompleksowy lokali użytkowych Jagiellońska nr 26 – lokal użytkowy Emeryt. i Rencistów – 11 713,11 Adaptacja budynku na Przedszkole Czyżowice 57 - 32 181,52	2	2	-
III	REMONTY CZĘŚCIOWE lokali mieszkalnych			
1	-wymiana stolarki okiennej w lok. mieszk.	75	3	72
2	-wymiana stolarki okiennej na kl. schodowej (Wiejska 18,A. Krajowej nr 5,Chrobrego 26 a ,Kolejowa nr 3)	- 10	- 10	- -
3	-wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i użytkowych-9	62	62	-
4	-remont klatek schodowych(Chrobrego 37 , Sobieskiego, Klasztorna 1)	3	3	-
5	- naprawa drzwi wejściowych (budynek Chrobrego nr 37 frontowe)	1	1	-
6	- montaż nowych bram- drzwi (Sobieskiego, Chrobrego 37)	2	-	2
7	-wykonanie nowych posadzek cementowych m2	187,51	187,51	-
8	-wykonanie nowych podłóg drewnianych m2	133,11	133,11	-
9	-wyłożenie wykładziny PCV m2	231,8	231,8	-
10	-remont stropów-lok. mieszk.(Młyńska nr 28)szt.z wyk.nowej podłogi	1	1	-
12	-ułożenie płyt OSB - m2 / 11 lok.mieszk.	294,22	294,22	-
13	-remont kompleksowy biegów schodowych bud.mieszk. Klasztorna 1a	1	1	-

IV	ROBOTY ZDUŃSKIE			
	- budowa pieców i trzonów kuchennych /szt	133	133	
	-przebudowa pieców i trzonów kuchennych / szt.	28	28	
	- naprawa (wym. osprzętu: wym. rury zapiecowej, wymiana blatów rozety, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał, podłączenia) szt.	69	69	
V	WYMIANA INSTALACJI wod.-kan. gaz i elektryczne w budynkach mieszkalnych			
1	-wymiana instalacji gazowych – kompleksowo b/m (w budynkach : Batorego nr 37,Młyńska nr 17)	2	2	-
2	-wymiana instalacji gazowych w lokalach ZBK/6 195,60/	37	37	-
3	-zmiana systemu grzewczego z piecowego na : gazowe - 8, co na paliwo stałe – 6 , elektryczne - 3	17	-	17
4	-wykonanie nowych wentylacji i spalin w l/w /m ROT/	51	51	-
5	-częściowa wymiana instalacji wod. – kan. w l/m	27	27	-
6	-wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wolnych	25	25	-
7	-naprawa instalacji elektrycznych w l/m	28	28	-
8	- wymiana instalacji oświetleniowej kl. sch. /osprzęt/ / Sobieskiego nr 18 , Chrobrego nr 37/	2	2	-
9	- wymieniono wodomierze w l/m w ilości	223	223	-
VII	INNE PRACE BUDOWLANE			
	Budowa nowych komórek gospodarczych (Morcinka 2-4)	4	4	
	Remont pokrycia garaży ul. Nyska nr 3-9 / 97 m2/			
	Rozbiórka budynku byłego „ Kina Promień „ wraz z niwelacją terenu - 47 380,26			

Na przestrzeni 2011r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem **622 awarie**, które dotyczyły zasobów mieszkaniowych ZBK . Awarie te dotyczyły w szczególności :

- instalacji elektrycznych - w ilości **316**
- wodno – kan. **97** (czyszczenie kanalizacji, usuwanie przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz naprawa urządzeń sanitarnych)
- nieszczelności instalacji gazowej po przeprowadzonych rocznych przeglądach w **53** lokalach mieszkalnych
- usuwanie skutków zamrożeń instalacji widnych w **47** i usuwanie zwisów śnieżnych **99** dachów budynków ZBK

Zadania remontowe systemem zleconym zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego. Przeprowadzono ogółem **34** postępowania zakończone udzieleniem zamówienia i zawarciem umów na łączną kwotę **879 967,09 zł brutto**, w tym :

- przetargi nieograniczone na kwotę - **680 639,94 zł brutto**
- postępowania do 14 000 zł na kwotę - **199 327,15 zł brutto**

Wydatkowano środki finansowe w 2011r. na zadania remontowe w kwotach :

system zlecony - 1.460075,87 zł
system własny - 211.455,51 zł