

Strona nr 73

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2014 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. 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 2014r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2014 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony

VI. Przychody i koszty za 2014 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 prowadzą się do :

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

Dla wykonania powierzonych zadań w ZBK wg stanu na 31.12.2014r. zatrudnionych było 58 pracowników, z których 24 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 34 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	2014
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56	57	59	58
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33	34	35	34
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23	23	24	24

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2014 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.379 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.337 zł brutto
- kadra kierownicza - 6.086 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2014r. jej liczba wyniosła 3.383 pism przychodzących i oraz 2.545 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 2014r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 155 gminnych budynków mieszkalno-użytkowych i 18 obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w 270 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. - 250 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 18 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2014r. (w porównaniu do roku 2013) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2013r.	2014r.	2013r.	2014r.	2013r.	2014r.	2013r.	2014r.
OGÓŁEM	1.955	1934	95.536	94.102	135	134	20.750	20.715
w tym lokale socjalne	309	315	8.418	8.654				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.865 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 69 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.067 lokale mieszkalne - pow. 51.755 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 867 lokali mieszkalnych - pow. 42.347 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 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	2014
Mieszkalne	167	124	88	83	144	80	46	65	40	18
Użytkowe	7	4	10	3	2	4	1	2	2	1

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 bonifikatą 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. W latach 2012-2013 sprzedawano lokale jeszcze z zastosowaniem „starych” bonifikat (wnioski sprzed 2007r.), zaś w 2014r. przeważały już sprzedaże z zastosowaniem „nowych” bonifikat.

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 2014r. istniało nadal 13 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 58 takich wspólnot. 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 |
| - 2014 rok | - 11 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 2014r. wydatki m.in. na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2013 rok	2014 rok
1. Energia elektryczna na klatkach schodowych	82.175	92.696
2. Usługi kominiarskie	42.026	45.221
3. Ubezpieczenie budynków	13.843	19.969
4. Podatek od nieruchomości	155.460	154.373
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	195.342	197.334
- miasto (chodniki, podwórka)	174.240	171.477
- utrzymanie zieleni	54.577	52.352
- „akcja zima”	20.036	5.137
- utrzymanie ogrodzeń, placów zabaw i remonty chodników	2.386	7.140
Inwentaryzacje lokali	3.160	970
Inne koszty: deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	637.707	685.957

Należności za **energię elektryczną** obejmują koszty oświetlenia klatek schodowych w budynkach gminnych zgodnie ze wskazaniami 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
 - a) 7 pracownic sprzątających klatki schodowe
 - b) 3 robotników gospodarczych zajmujących się :
 - zimowym i letnim utrzymaniem chodników przyległych do budynków
 - pielęgnacja zieleni, wycinka drzew i krzewów, utrzymanie placów zabaw i podwórek
 - innymi robotami gospodarczymi

2. osób 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 sprząkanie klatek schodowych oraz chodników przylegających do budynków wspólnot. Przychody z tego tytułu za 2014r. wyniosły ok. 179 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 sprząkania .

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 2014r. do prac społeczno - użytecznych w ZBK skierowanych było 19 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 8.320 godzin.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2014r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w 188 wyrokach nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 5.744 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
- sprząkaniem piwnic i strychów oraz wolnych mieszkań po zgonach najemców
- wywozem gruzu po remontach

ZBK wykonywał również **dotatkowe zadania zleczone 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 - 13.476 zł
- Jagiellońska - 16.838 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 6.901 zł.

Inkaso opłat targowych na targowisku miejskim prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 7.457 zł (35 % opłat z inkasa) przeznaczone były w przeważającej części na wydatki związane z eksploatacją targowiska.

6. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

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

- | | |
|---|----------------------------|
| ➤ kosztów zarządu częścią gminną (średnio) | - 0,45 zł / m ² |
| ➤ kosztów utrzymania części wspólnej(średnio) | - 0,70 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 niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a przede wszystkim socjalnych. Z liczby 867 lokali gminnych w budynkach wspólnot 46 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.247 m² ze stawka czynszową 0,72 zł za 1m² powierzchni (wcześniej od wielu lat niezmiennie 0,65 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 191.310 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2014r.)

w tym :

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - fundusz remontowy | - 59.425 zł |
| - za zarządzanie powierzchnią gminną | - 21.028 zł |
| - utrzymanie części wspólnej | - 29.384 zł |
| - zimna woda + kanalizacja | - 44.855 zł |
| - energia ciepła (c.o. + c.w.) | - 15.142 zł |
| - gospod. odpadami komun. | - 21.476 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 - 2014 zamontowano wodomierze w ponad 500 lokalach mieszkalnych. Działania te pozwolą na oszczędności w zakresie opłat za wodę wnoszonych do wspólnot, a także znacznie uproszczą 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 2014 roku 709.615 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 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 uległ obniżeniu i wynosi 2.958 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **7,40 zł/m²** (2.958zł 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
31.12.2014	7,40	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	2014
Wartość	46.583	43.927	52.494	59.343	58.948	61.569	55.838	55.833	56.336	61.530

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu we wcześniejszych latach, mimo podwyżek, wiązał 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 prудnickim powodowała, że wiele z tych lokali nie znajdowało oferentów do najmu, ani do sprzedaży. W roku 2014 nastąpiła niewielka poprawa sytuacji, albowiem kilka wolnych lokali zostało wynajętych, co przełożyło się na generowanie dodatkowych przychodów z czynszu najmu.

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 31.12.2014 r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł ok. **2,86 zł/m²**.

Dążąc do zachowania właściwego stanu tak starej substancji mieszkaniowej należy się liczyć z rokiem na rok ze zwiększonymi kosztami jej utrzymania biorąc jednocześnie pod uwagę fakt, iż w dalszym ciągu poprzez sprzedaż lokali w zasobach gminy pozostaną budynki o najgorszym stanie technicznym, w tym 40 budynków socjalnych, w których lokatorzy w znacznej większości od lat nie płacą czynszu.

W 2014 roku **średni koszt utrzymania 1m²** powierzchni substancji gminnej wyniósł około **4,35 zł**. Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na remonty, których ogólny koszt w 2014r. wyniósł 1,5 mln złotych.

Średni koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej bez remontów za 2014r. wyniósł ok. **2,92 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: wynagrodzenia 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	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

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
2014	102	90.949

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. 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 jest obowiązany składać do burmistrza deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za osoby zamieszkujące i zajmujące lokale użytkowe na 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 za II półrocze 2013r. i rok 2014:

Przypis	654.601
Wpłaty	593.293
Różnica (zaległość)	61.308

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.

6. Windykacja należności czynszowych

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą: 2 162.754 zł , w tym :

➤ lokale mieszkalne ogółem	1.940.269zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.717.784 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.551.452 zł
b) lokale zwolnione	129.660zł
w tym zasądzone	48.384 zł
c) po zgonach najemców	275.121 zł
➤ lokale użytkowe ogółem	222.485zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	45.713zł

b) lokale zwolnione	176.772zł
w tym:	
c) zasądzone	157.324 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2014 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia
	2014 rok	2014 rok
1 miesięczne	358	40.897 zł
2 miesięczne	127	54.818 zł
3 miesięczne	76	51.939 zł
4 miesięczne	61	42.347 zł
5 miesięczne	39	28.016 zł
6 miesięczne	42	31.140 zł
Pow. 6 miesięcy	181	139.660 zł
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	604	1.551.452zł
Razem:	1488	1.940.269 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 2014 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 2014 roku z tego powodu wstrzymano 48 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 31 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2014 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 788.644,09 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 430 najemców lokali mieszkalnych.

Analizując tych najemców, którzy nie płacą czynszu i zalegają z opłatami, na dzień dzisiejszy należałoby zabezpieczyć 100 lokali socjalnych. Wielu dłużników, a jest ich około 55, należałoby pozostawić w mieszkaniach, które zajmują (są to pomieszczenia 1 i 2 izbowe). Przeprowadzenie ich do innego lokalu socjalnego z punktu widzenia ekonomicznego jest nie zasadne, a w wielu przypadkach doprowadziłoby do polepszenia warunków mieszkaniowych.

Na podstawie wyroku, w którym sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego dotychczas zajmowany lokal mieszczący się w budynku przeznaczonym na socjalny, zostaje przekwalifikowany do wynajęcia jako mieszkanie socjalne dla tej rodziny. Na przestrzeni 2014 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 2014 roku skorzystały 102 osoby, co przełożyło się na kwotę 90.949 zł.

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

Zadłużenie	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia
1 miesięczne	53	28.540 zł
2 miesięczne	14	9.787 zł
3 miesięczne	8	2.549 zł
4 miesięczne	3	1.933 zł
5 miesięczne	2	2.904 zł
6 miesięczne	-	-
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	46	176.722 zł
Razem:	126	222.485 zł

W lokalach użytkowych bieżącą windykację czynszów można uznać za zadowalającą.

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

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

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

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

Na przestrzeni 2014 roku:

- umorzono czynsz – 1 najemcy na kwotę 106,38 zł
 - umorzono odsetki 12 najemcom na łączną kwotę **8.941,94 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 - 1248osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 11 najemców na kwotę 11.974,39 zł,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie 25 najemcom, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 6 zamian
- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1347 pism w lokalach mieszkalnych i 69 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 41 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 59 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 102.216,38 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 30 najemców, w tym wykonano 6 eksmisji do lokali socjalnych,
- przekwalifikowaniu 4 lokali mieszkalnych po wyrokach na lokale socjalne,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 113.533,86 zł.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczą koszty sądowe jakie ZBK poniósł na sprawy sądowe i eksmisyjne jest to kwota 19.363,16 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 2014r. na listach przydziałów i zamian oczekiwało łącznie 199 osób/rodzin.

Realizacja list za 2014 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	163	37	12	114
Lista zamian	26	4	2	20
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	10	1	1	8

W ramach ruchu ludności w 2014r. uzyskano 71 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 - 32 lokale
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 16 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK - 6 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 17 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 2014 roku wynajęto lokale socjalne z następujących tytułów:

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

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 spokój, 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 wynajmować 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 gminnych.

W 2014 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 62 Prawa budowlanego wykonano :

- w 89 budynkach roczny przegląd instalacji gazowej obejmujący przegląd budynku i lokali mieszkalnych, przegląd przewodów kominowych oraz przegląd stanu technicznej sprawności budynków
- a w kolejnych 82 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, zmurzałe cegły, spękania i zarysowania ścian - dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Młyńskiej, Szkolnej, Kościuszki, Traugutta
- zły stan piwnic i poddaszy (nierówne posadzki, zmurzałe 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 nieuszczelne 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 2014 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	- papa term. -remont pokrycia dachu Plac Sz. Szeregów nr 6	240	system własny	-
	- papa term. -remont pokrycia dachu A. Krajowej nr 9a	90	-: -	-

	- papa term. -remont pokrycia dachu Młyńska nr 21	195	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Sobieskiego nr 16	336	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Traugutta nr 22a	345	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Chrobrego nr 43	100	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Batorego 39	40	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Garaży Głucholaska 1	600	-:-	-
	- papa term. -wymiana pokrycia dachu Garaży A. Krajowej 6D	295	-:-	-
3	-wymiana rynien i rur spustowych w 14 budynkach mieszkalnych - 109 +116 mb	-	225	-
4	-roboty naprawcze pokryć	-	54	-
5	-remonty kominów:	-	4	-
II	REMONTY LOKALI			
1	-remonty wolnych lokali : mieszkalnych i socjalnych	20	20	-
2	-wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w 48 lokalach mieszkalnych w mb	376	376	-
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH			
1	-wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	96	96	system zlec
2	-wymiana stolarki okiennej piwnicznej	30	30	-
3	-wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i piwnic	42	42	-
4	-wykonanie i zamontowanie drzwi piwnicznych i strychowych	8	8	-
5	-naprawa uszkodzonych drzwi, okien	36	36	-
6	-wykonanie nowych posadzek cementowych m2	123	123	-
7	-ułożenie płyt OSB ,Durelis -m2	444	444	-
8	-ułożenie wykładziny PCV- m2	239	239	-
9	-remont biegu schodowego ul. Klasztorna 11,Chrobrego 44	2	2	-
10	-remont ogrodzenia Mickiewicza nr 2	1	1	-
13	Naprawa studzienek ściekowych i wyspowych			-
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE			
	- budowa pieców i trzonów kuchennych - szt.	74	74	
	- naprawa /wymiana osprzętu: wymiana rury zapiecowej, blatów, rozet, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał	25	25	
V	Wymiana instalacji wod-kan., gazowych i elektrycznych			
1	-wymiana instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych	30	30	-
3	-zmiana systemu grzewczego z piecowego na CO: gazowe - 13, na paliwo stałe - 2 , elektryczne - 2	17	17	-
4	-wykonanie nowych wentylacji i spalin w lokalach	48	48	-
5	-częściowa wymiana instalacji wod - kan. w lokalach	10	10	-
6	-wymiana instalacji elektrycznych w lokalach	16	16	-
7	-wymiana inst. elekt. z osprzętem na klatkach schodowych	1	1	-
8	-montaż wodomierzy w lokalach mieszkalnych - szt.	32	32	-
9	- usunięte awarie w zakresie wod-kan. - 149, elektryczne- 251, gazowe - 12	412	412	-
VII	ROBOTY IWESTYCYJNE			
	- Przebudowa Domu Kultury w Prudniku przy ul.	1	1	-

Mickiewicza 1			
-wykonanie elewacji b/m Rynek nr 25,26 , Stara 3 Chrobrego nr 16,18	5	5	-
- Rozbiórka obiektów Młyńska nr 25-27	1	1	-
- Zwycięstwa nr 11 - budynek gospodarczy	1	1	-

Na przestrzeni 2014r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem **412 awarii**, dotyczących:

- instalacji elektrycznych - w ilości **251**
- wodno-kan.- w ilości **149** (czyszczenie kanalizacji, usuwanie przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz naprawa urządzeń sanitarnych)
- nieszczelności instalacji gazowej po przeprowadzonych rocznych przeglądach - w **12** lokalach mieszkalnych.

Zadania remontowe **systemem zleconym** zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego. Przeprowadzono ogółem 6 postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów, które dotyczyły :

- dostawy płytek, cegieł szamotowych oraz gliny mielonej dla ZBK
- dostawa kafli do budowy i przebudowy pieców
- dostawa oraz montaż fabrycznie nowej platformy dla osób niepełnosprawnych Mickiewicza 1
- dostawa materiałów budowlanych na potrzeby ZBK
- wymiana stolarki okiennej w zasobach zarządzanych przez ZBK
- Rozbiórka budynku użytkowo-mieszkalnego zlokalizowanego w Prudniku ul. Młyńska 25-27
- Dostawa materiałów budowlanych na potrzeby remontowanego budynku Mickiewicza nr 1

- przetargi nieograniczone wykonano na kwotę : - **338 680,40 zł netto**
- postępowania do 14.000zł na kwotę : - **1.141 962,28 zł netto** (dostawa usługi , roboty budowlane).

Wydatkowano środki finansowe w 2014 r. na zadania remontowe w kwotach :

- **system zlecony** - 115.431,77 zł
- **system własny** - 1.389.275,42 zł

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2014 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, które sukcesywnie są wymieniane na instalacje spawane tj :

- budynek przy ul. Chrobrego nr 26a z 8 lokalami mieszkalnymi
- 24 lokale z instalacją gwintowaną
- 18 lokali z licznikami gazowymi w lokalach mieszkalnych

W 2014 roku wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości **30 szt.** i usunięto nieszczelności po przeglądach w lokalach mieszkalnych w ilości **12 szt.** oraz usuwano bieżące awarie.

3.2. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ:

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2014 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 klatce schodowej przed jej malowaniem - Plac Wolności nr 2

Wymieniono instalację elektryczną na nową w 7 lokalach wolnych oraz w 9 lokalach zamieszkałych oraz usunięto: 251 awarii elektrycznych.

3.3 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w **10 lokalach** mieszkalnych W celu poprawy rozliczenia poboru wody ZBK w 2014 roku zamontował 32 szt. wodomierzy w mieszkaniach .

Na przestrzeni roku usuwano awarie instalacji wod-kan (czyszczenie kanalizacji przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej) które usunięto w ilości **149** szt. z tego 70 % zgłoszeń awarii od lokatorów usunięto w godzinach 15⁰⁰ - 22⁰⁰ przez służby dyżurne. ZBK usuwa również awarie w budynkach wspólnotowych administrowanych przez PTBS obciążając wspólnoty za wykonaną usługę.

3.4. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

W ubiegłym roku wykonano remonty dachów polegających na wymianie pokrycia dachu budynków papą termozgrzewalną .Remonty wykonano w 20 budynkach w tym były to budynki mieszkalne oraz garaże , a na pozostałych 11 wykonano większe naprawy oraz wykonano 54 zabezpieczeń z częściową - miejscową wymianą pokrycia . wybudowano ponad dachem nowe kominy z cegły klinkierowej w ilości 4 szt.

- papa termozgrzewalna - remont pokrycia dachu A. Krajowej nr 9a
- papa termozgrzewalna - remont pokrycia dachu Młyńska nr 21
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Sobieskiego nr 16
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Traugutta nr 22a
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Chrobrego nr 43
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Batorego 39
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Garaży Głuchołaska 1
- papa termozgrzewalna - wymiana pokrycia dachu Garaży A. Krajowej 6D

3.6. REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

ZBK wydał pisemne zgody na zmianę systemu grzewczego lokali mieszkalnych , a tym samym na bieżąco realizując przepisy związanym z ochroną środowiska .

W 2014 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w **17** lokalach mieszkalnych, w tym wykonano **13** centralnych ogrzewań gazowych, **2** na paliwo stałe oraz **2** 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 wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie budował i wymieniał przewody wentylacyjne i spalinowe do roku 2013 wybudowano **736** szt. przewodów, a w 2014 roku - wykonano **48** szt. / 376 mb/

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

3.8 REMONTY WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH

Zakres remontów polegał na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej budowie pieców lub wykonaniu innego ogrzewania CO, remoncie podłóg, malowaniu lokali mieszkalnych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Na przestrzeni 2014 r. wykonano remonty w **20 lokalach**

3.9. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2014 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości **96 szt.**, w tym w formie przetargu wymieniono stolarkę okienną lokatorom wg listy oczekujących w ilości **81 szt.** w kwocie: **79 545,19 zł.** Przedmiotowe okna wyposażone były w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującym przepisami.

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2014 roku stolarze ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okiennic, dopasowaniu skrzydeł i oszklenia skrzydeł okien lokatorskich u najemców schorowanych i starszych.

Brygada stolarska wykonała i wymieniła okienka piwniczne w ilości **30 szt.** oraz wykonała i wymieniła stolarkę drzwiową do lokali mieszkalnych i piwnic w ilości **42 szt.**

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 - **74 szt.**
- naprawy pieców i trzonów kuchennych w ilości - **25 szt.**

Zakup kafli i cegły szamotowej w 2014 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 **25 szt.** polegających na wymianie zdewastowanego osprzętu, rur dymnych i drzwiczek piecowych.

Zatrważająca jest dla nas 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.

Zarząd Budynków Komunalnych na przestrzeni 2014 r. zatrudniając 18 osób na okres 4-6 miesięcy w ramach robót publicznych, wykonał zadania remontowe w obiektach gminnych na kwotę ogólną **392 882,00 zł** tj :

- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania Domu Kultury w Prudniku
- adaptacja pomieszczeń mieszkalnych na klasopracownie Szkoła nr 4
- dostosowanie pomieszczeń sanitarnych do zaleceń sanitarno-higienicznych budynku szkoły w Łące Prudnickiej
- poprawa bezpieczeństwa placu zabaw przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Moszczance
- wykonanie ogrodzenia zabezpieczenie dachu papowego, wymiana obróbek, remont kominów w Publicznym Przedszkolu nr 4 w Prudniku
- remont pokrycia dachu papowego sali gimnastycznej w Zespole Szkół Dąbrowskiego nr 2
- naprawa dachu dachówkowego z wymianą obróbek blacharskich w Przedszkolu Mieszkowice
- remont kominów murowanych wentylacyjnych z naprawą dachu wkoło kominów w Przedszkolu Rudziczka
- naprawa i zabezpieczenie pokrycia dachu papowego wraz z naprawą kominów i częściowa wymianą obróbek w Przedszkolu ul. Ogrodowa w Prudniku
- remont pokrycia papowego w Zespole Szkolno-Przedszkolnym ul Podgórna Prudnik

Pragnę zaznaczyć, że zatrudnienie osób bezrobotnych z Urzędu Pracy miało na celu między innymi przyuczenie w/w osób do zawodu murarz, malarz, tynkarz, dekarz.

V. Przychody i koszty za rok 2014

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2014r. - 31.12.2014r.

Przychody ogółem w tym:	7 416 066,69
I. Dotacja budżetowa do działalności	565 896,00
II. Dotacja na zadania remontowe	838 813,66
IV. Dochody własne w tym:	6 011 357,03
1. Przepis czynszu w tym:	4 878 138,18
a) za lokale mieszkalne	3 395 179,89
b) za lokale użytkowe	571 276,39
c) za garaże i komórki	144 605,84
d) zaliczka od lokali w zarządzie Gminy	44 371,68
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	19 856,75
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	16 486,27
g) odsetki od zapłaconego czynszu	93 178,52
h) opłata za gospodarowanie odpadami	593 182,84
2. Przepisy na świadczenia w tym:	720 918,75
a) ciepła woda	24 776,24
b) centralne ogrzewanie	142 662,76
c) zimna woda , kanalizacja	543 922,48
d) wywóz nieczystości stałych	210,03
e) ogródki przydomowe	5 368,66
f) umieszczanie reklam	3 978,58
3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:	228 797,79
a) inkaso z targowiska	7 457,37
b) inkaso z szaleków miejskich	6 901,59
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	46 020,33
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 545,00
e) sprzątanie chodników	132 879,02
f) materiały przetargowe, usługi remontowe ,korzystanie z placu,rozmowy telef. itp.	17 994,48
4. Pozostałe przychody w tym m.in.	183 502,31
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	8 388,37
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	18 185,64
c) pozostałe przychody różne	37 983,30
d) umorzenie podatku od nieruchomości	12 701,90
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	8 302,27
f) kar za nieterminowe wykonanie zadań	2 981,07
g) pokrycie amortyzacji śr.trw.nieodpłatnie otrzyman	94 959,76

2. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2014r. - 31.12.2014r.

Koszty ogółem w tym:	7 817 186,76
1. Koszty eksploatacji budynków	6 601 632,13
2. Opłata za świadczenia w tym:	1 109 407,24
a) koszty centralnego ogrzewania	129 161,76
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:	566 030,97
- wywóz nieczystości płynnych	5 886,75
c) koszty wywozu nieczystości stałych	52 882,44
d) opłata za gospodarowanie odpadami (budynki gminne)	327 975,00
e) koszty ciepłej wody	26 216,63
f) koszty utrzymania chodników i ogrodzeń	7 140,44
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń	7 711 039,37
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:	52 302,97
a) obsługa szaleatów miejskich	30 314,02
b) obsługa targowiska i Hali Targowej	21 988,95
4. Koszty pozostałej działalności	13 010,26
5. Pozostałe koszty	40 834,16
Środki obrotowe na dzień 01.01.2014 roku	-7 023,24
Środki obrotowe na dzień 31.12.2014 roku	289 988,36

DYREKTOR
mgr inż. Zdzisław Piłko