

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 :

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 31.12.2015r. zatrudnionych było 56 pracowników, z których 24 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 32 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	2015
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56	57	59	58	56
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33	34	35	34	32
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23	23	24	24	24

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2015 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.612 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.607 zł brutto
- kadra kierownicza - 6.265 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2015r. jej liczba wyniosła 3.168 pism przychodzących i oraz 2.280 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 2015r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 153 gminne budynki mieszkalno-użytkowe i 18 obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w 269 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W zarządzanym zasobie gminnym znajduje się również 150 garaży murowanych oraz 385 komórek lokatorskich.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 249 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 18 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2015r. (w porównaniu do roku 2014) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2014r.	2015r.	2014r.	2015r.	2014r.	2015r.	2014r.	2015r.
OGÓŁEM	1.934	1911	94.202	94.176	134	137	20.715	34.173
w tym lokale socjalne	315	301	8.654	8.242				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

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

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.048 lokale mieszkalne - pow. 51.892 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 863 lokali mieszkalnych - pow. 42.284 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	2015
Mieszkalne	167	124	88	83	144	80	46	65	40	18	10
Użytkowe	7	4	10	3	2	4	1	2	2	1	-

Znaczący 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 uchwała regulująca nowe zasady wykupu lokali, zgodnie z którą bonifikaty udzielane przez Gminę są mniej korzystne. Najwyższą bonifikatę jaką Gmina może udzielić jest 70% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta jest jeszcze mniej korzystna.

Obecnie ilość prowadzonych przez Wydział Mienia Gminy Urzędu Miejskiego sprzedaży jest coraz mniejsza, co może być uwarunkowane mniej korzystnymi bonifikatami lub też nasyceniem rynku sprzedaży.

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 2015r. 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 60 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 2015r. wydatki m.in. na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2014 rok	2015 rok
1. Energia elektryczna	99.696	113.740
2. Usługi kominiarskie	45.221	51.064
3. Ubezpieczenie budynków	19.969	29.479
4. Podatek od nieruchomości	154.373	228.211
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	197.334	196.579
- miasto (chodniki, podwórka)	171.477	173.915
- utrzymanie zieleni	52.352	26.882
- „akcja zima”	5.137	6.179
- utrzymanie ogrodzeń, placów zabaw i remonty chodników	7.140	12.283
Inne koszty: deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych	695.957	711.765

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 odłączenia takiego podłączenia, a sprawa zgłaszana jest do policji jako przestępstwo. Kwotą szkody tj. wartością pobranej nielegalnie energii obciążamy winnego lokatora. Windykacja tej kwoty napotyka duże trudności, albowiem są to osoby bezrobotne, bez dochodów i w wielu przypadkach w efekcie postępowania otrzymujemy od komornika postanowienie o nieściągalności.

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

1. pracowników ZBK

- a) 5 pracowników sprzątających klatki schodowe
- b) 3 robotników gospodarczych 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
 - sprzątnięciem piwnic i strychów oraz wolnych mieszkań po zgonach najemców

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 2015r. wyniosły ok. 150 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 (za 2014r. wyniosły 179 tys. zł), 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 zamiataniem chodników i placów oraz zimowym ich utrzymaniem. Dwie spośród skierowanych osób na stałe zajmowały się utrzymaniem czystości na targowisku miejskim.

Na przestrzeni 2015r. do prac społeczno - użytecznych w ZBK skierowane były 24 osoby, których wymiar czasu pracy wynosił 40 godzin miesięcznie, a każda z osób pracowała po 10 godzin w tygodniu. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 9.850 godzin.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2015r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w łącznie 127 wyrokach nakazał pracę w wymiarze średnio 20-30 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 3.616 godzin.

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 wyniósł :

- Plac Zamkowy - 16.906 zł
- Jagiellońska - 19.174 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 8.769,30 zł brutto.

Inkaso opłat targowych na targowisku miejskim prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 6.407 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 niższa lub niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a także socjalnych. Z liczby 863 lokali gminnych w budynkach wspólnot 30 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 783 m² ze stawką 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.

W 2015 roku na wniosek najemców dokonano zmiany kwalifikacji lokali socjalnych w budynkach wspólnot na lokale mieszkalne. Były to wnioski najemców 15 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 194.356 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2015r.)

w tym :

- fundusz remontowy - 61.737 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną - 20.947 zł
- utrzymanie części wspólnej - 29.477 zł
- zimna woda + kanalizacja - 46.863 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.) - 14.899 zł
- gospod. odpadami komun. - 20.433 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 wygenerowały oszczędności w zakresie opłat za wodę wnoszonych do wspólnot, a także znacznie uprościły 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 2015 roku 725.054 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 3.472 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to 8,68 zł/m² (3.472zł 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	10,0	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

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 obecnie 5,32 zł. Najemcy lokali mieszkalnych po 3-miesięcznym wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłacają czynsz według nowej stawki od 1 lutego 2016r.

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. Wcześniej minimalne stawki określone były Uchwałą Rady Miejskiej, która w 2010r. przekazała te uprawnienia

Burmistrzowi. Zarządzenie uwzględni 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 %
- od 1.02.2016r. o : 30 % za lokale handlowe w I strefie, 20% w II strefie, 15 % w lokalach usługowych i biurowych oraz 10% w lokalach zajmowanych przez stowarzyszenia i organizacje społeczne.

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	2015
Wartość	46.583	43.927	52.494	59.343	58.948	61.569	55.838	55.833	56.336	61.530	62.723

Spadek miesięcznego przypisu czynszu najmu we wcześniejszych latach, mimo podwyżek, wiązał 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. Trudna sytuacja na rynku prudnickim powodowała, że wiele z tych lokali nie znajdowało oferentów do najmu, ani do sprzedaży. W roku 2014-2015 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 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 31.12.2015 r. średni czynsz (bez lokali socjalnych) wyniósł ok. **2,97 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 2015 roku **średni koszt utrzymania 1m²** powierzchni substancji gminnej wyniósł około **4,15 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

Na koszty utrzymania gminnej substancji lokalowej oprócz kosztów bieżącej eksploatacji i remontów składają się również wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami: 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
2015	276.829	62.723

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
2015	112	73.252

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 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 2015 roku:

Przypis 2015r.	562.409
Wpłaty 2015r.	550.956
Saldo na 31.12.2014r. (zaległość)	60.800
Różnica na 31.12.2015r. (zaległość) narastająco	72.253

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 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 2015 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą: 2 160.786 zł, w tym :

➤ lokale mieszkalne ogółem	1.971.718 zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.782.650 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.609.833 zł
b) lokale zwolnione	103.278 zł
w tym zasądzone	56.213 zł
c) po zgonach najemców	316.210 zł
➤ lokale użytkowe ogółem	189.068 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	22.374 zł
b) lokale zwolnione	166.694 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	159.952 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2015 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia w zł	
	2014 rok	2015 rok	2014 rok	2015 rok
1 miesięczne	358	418	40.897	49.348
2 miesięczne	127	63	54.818	43.813
3 miesięczne	76	37	51.939	34.289
4 miesięczne	61	42	42.347	20.969
5 miesięczne	30	32	28.016	23.137
6 miesięczne	42	34	31.140	25.083
Pow. 6 miesięcy	181	184	388.817	168.195
Lokale mieszkalne - zwolnione, zasądzone	581	694	1.302.295	1.606.880
Razem:	1409	1382	1.940.269	1.971.718

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 2015 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, 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 2015 roku z tego powodu wstrzymano 148 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 111 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2015 roku ogólna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych wyniosła 712.234,27 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 401 najemców lokali mieszkalnych i socjalnych.

Analizując tych najemców, którzy nie płacą czynszu i zalegają z opłatami, na dzień dzisiejszy należałoby zabezpieczyć ok. 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 wydaje się niezasadne, 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 lokal socjalny dla tej rodziny. Na przestrzeni 2015 roku w swoim lokalu jako socjalnym pozostały 3 rodziny.

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 pomocy 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 odpracowanie zaległości czynszowych. Z pomocy w formie możliwości odpracowania zaległości czynszowych w 2015 roku skorzystało 112 osób, co przełożyło się na kwotę 73.252 zł.

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

<i>Zadłużenie</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Kwota zadłużenia w zł</i>
1 miesięczne	32	7.156
2 miesięczne	15	5.099
3 miesięczne	6	2.954
4 miesięczne	4	1.799
5 miesięczne	1	5.366
6 miesięczne	-	-
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	43	166.694
Razem:	99	189.068

W lokalach użytkowych bieżącą windykację czynszów można uznać za w miarę 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 Nr III/21/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 grudnia 2010r. 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 kwoty zaległości,
- pozostałe do spłaty zaległości są nieściągalne.

Na przestrzeni 2015 roku:

- umorzono odsetki 4 najemcom na łączną kwotę **3.371,24 zł**.

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

- przeprowadzeniu rozmów - 1.104 osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 5 najemców na kwotę 14.620,42 zł,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie 18 najemcom, a zatem z mniejszymi opłatami - zrealizowano 3 zamiany
- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1.188 pism w lokalach mieszkalnych i 71 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 78 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 83 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 149.042,53 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 22 najemców, w tym wykonano 16 eksmisji do lokali socjalnych,
- przekwalifikowaniu 2 lokali mieszkalnych po wyrokach na lokale socjalne,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 82.050,96 zł.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczą koszty sądowe jakie ZBK poniósł na sprawy sądowe i eksmisyjne - jest to kwota 16.210,33 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 współdziałal 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 2015r. na listach przydziałów i zamian oczekiwało łącznie 200 osób/rodzin.

Realizacja list za 2015 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	163	35	13	115
Lista zamian	27	3	6	18
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	10	4	-	6

W ramach ruchu ludności w 2015r. uzyskano 79 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 - 36 lokali
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 18 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK - 6 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 19 lokali

Znaczną liczbę pośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po zgonach dotychczasowych najemców lub po ich umieszczeniu w domach opieki. Są to lokale po osobach starszych, które przez długie lata nie wykonywały żadnych remontów, w związku z czym lokale są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów remontowych obciążających wynajmującego, a w szczególności :

- wymiany instalacji elektrycznej (prawie w każdym przypadku)

- wymiany instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej
- wymiany pieców grzewczych
- wymiany podłóg, stolarki drzwiowej i okiennej

Ze względu na dużą liczbę wolnych lokali mieszkalnych, na najem których propozycje nie zostały przyjęte przez osoby oczekujące na liście przydziałów, a także z uwagi na fakt, iż ich remont mógłby być uwzględniony dopiero w latach następnych, podjęto decyzję o wynajęciu tych lokali do **remontu własnego przez przyszłych najemców**. Ogółem dotychczas wynajęto **29 lokali** mieszkalnych, przeważnie młodym rodzinom, które remont lokali wykonały na własny koszt i we własnym zakresie.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2015 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 przeznaczone tylko lokale zwalniane w tych budynkach przez dotychczasowych najemców. Uzyskane lokale socjalne będą służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na liście osiagających niskie dochody, osób uprawnionych do takich lokali na mocy wyroku sądu, a także dłużników zajmujących lokale gminne którzy z racji posiadanych zaległości powinni zmienić lokal na socjalny.

Dużym problemem w gospodarce lokalami socjalnymi jest sytuacja związana z wyrokami sądowymi osób prywatnych, które chcąc pozbyć się ze swoich lokali byłych mężów alkoholików bądź synów narkomanów, wykonują im eksmisję. Wszystkim tym osobom posiadającym wyrok sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego – gmina jest zobowiązana wynająć lokal socjalny. Podobna sytuacja jest z byłymi członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i innych instytucji.

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

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

- 1) jak najwięcej lokali socjalnych wygospodarować w budynkach komunalnych wyznaczonych na socjalne poprzez podział na pojedyncze izby lokali zwalnianych z ruchu ludności (zgon dotychczasowego najemcy lub opuszczenie lokalu np. w drodze zamiany czy też eksmisji).
- 2) lokale mieszkalne stanowiące 1 izbę bądź 1 pokój z kuchnią usytuowane w budynkach wyznaczonych na socjalne, zajmowane przez dłużników ZBK z wyrokiem sądu o eksmisji z prawem do socjalnego, przekwalifikowywać na socjalne i wynajmować tym osobom.

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych moich obowiązków jako zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad 80% 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 2015 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 62 Prawa budowlanego wykonano :

- roczny przegląd stanu instalacji gazowej obejmujący przegląd budynku i lokali mieszkalnych
- roczny przegląd stanu przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)
- roczny przegląd stanu technicznej sprawności budynków

Przeglądy objęły nasze zasoby mieszkaniowe w ilości 153 gminne budynki mieszkalne.

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

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

2. Wykonane zadania remontowe w 2015 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	System Własny	System zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE (pokrycia dachowe)		
1	- papa term. - remont pokrycia dachu A. Krajowej nr 9A - m ²	165	
	- papa term. - remont pokrycia dachu Chrobrego nr 30 - m ²	90	
	- papa term. - remont pokrycia dachu Młyńska nr 10A - m ²	65	
	- papa term. - wymiana części pokrycia dachu Batorego nr 28A - m ²	15	
	- papa term. - wymiana części pokrycia dachu Młyńska nr 49 - m ²	5	
	- remont pokrycia szedów dachów Nyska17A, 17B, 17C, 17D (wymiana deskowania pokrycie z blachodachówki) - m ²	348	
2	- wymiana rur rynien spustowych	68	
3	- roboty naprawcze pokryć	11	
4	- remonty kominów	12	
II	REMONTY LOKALI		
1	- remonty wolnych lokali: mieszkalnych i socjalnych	16	
2	- wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w 68 lokalach mieszkalnych w mb	618	
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH		
1	- wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych		89
2	-wymiana stolarki okiennej piwnicznej	20	
3	- wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i piwnic	71	
4	-wykonanie i zamontowanie drzwi piwnicznych i strychowych	12	
5	- naprawa uszkodzonych drzwi, okien	49	
6	- wykonanie nowych posadzek cementowych - m ²	115	
7	- ułożenie płyt OSB, Durelis - m ²	325	
8	-ułożenie wykładziny PCV- m ²	201	
9	- remont biegu schodowego ul. Klasztorna 14, Chrobrego 44	-	
10	- remont ogrodzenia Mickiewicza nr 2		
11	Naprawa studzienek ściekowych i wyspowych		
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE		
	- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych - szt.	85	
	- naprawa (wymiana osprzętu: rury zapiecowej, blatów, rozet, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał	45	

V	Wymiana instalacji wod-kan., gazowych i elektrycznych		
1	- wymiana instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych	28	
2	- zmiana systemu grzewczego z piecowego na CO: gazowe, na paliwo stałe, elektryczne,	12	
3	- wykonanie nowych wentylacji i spalin w lokalach 618 mb	73	
4	- częściowa wymiana instalacji wod - kan. w lokalach	12	
5	- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach	22	
6	- wymiana inst. elekt. z osprzętem na klatkach schodowych	1	
7	- montaż czujników tlenu węgla- szt.	467	
8	- usunięte awarie w zakresie wod-kan. - 230, elektryczne- 257, gazowe - 17	504	
VII	ROBOTY IWESTYCYJNE		
	- Przebudowa Domu Kultury w Prudniku przy ul. Mickiewicza 1	1	
	- wykonanie elewacji : Damrota 7, Chrobrego 18 (ściana zaplecza) Chrobrego nr 30 (wc od zaplecza), Traugutta nr 12A (ściana od szkoły)	4	
	Rozbiórka obiektów:		
	- Młyńska nr 25-27	1	
	- Zwycięstwa nr 11 - budynek gospodarczy	1	

Na przestrzeni 2015 r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem **504 awarii**, dotyczących:

- instalacji elektrycznych - w ilości **257**
- wodno-kan.- w ilości **230** (czyszczenie kanalizacji, usuwanie przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz naprawa urządzeń sanitarnych)
- nieszczelności instalacji gazowej po przeprowadzonych rocznych przeglądach - w **28** lokalach mieszkalnych.

Zadania remontowe **systemem zleconym** zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego. Przeprowadzono 23 postępowania do 30.000 euro na dostawy (usługi), roboty budowlane o wartości netto 393.979 zł oraz 15 postępowań w procedurze przetargów nieograniczonych - dostaw i robót budowlanych, zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów na kwotę 505.533 zł netto.

Wydatkowano środki finansowe w 2015 r. na zadania remontowe w kwotach :

- system zlecony - 94.500 zł netto
- system własny - 935.366 zł netto

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2015 roku

dotyczyły remontu balustrad, stolarki drzwiowej, remont podestów schodowych z wylaniem posadzek cementowych, malowanie częściowe posadzek cementowych oraz ułożenie wykładziny PCV.

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 wymieniono instalację na spawaną w 6 lokalach.

W 2015 roku wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości 28, usunięto nieszczelności po rocznych przeglądach w lokalach mieszkalnych w ilości 35 oraz usuwano bieżące awarie.

3.2. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ:

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2015 roku wykonywane były w wolnych lokalach mieszkalnych oraz w lokalach zamieszkałych, na strychach i w piwnicach budynków mieszkalnych, usuwane były również awarie zgłaszane telefonicznie przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych organizowanych przez Gminę Prudnik.

Wykonano częściową wymianę instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych:

- Plac Wolności nr 2 oraz częściowo Kochanowskiego nr 8 i nr 2

Wymieniono instalację elektryczną w 22 lokalach zamieszkałych, a ponadto usunięto ogółem 257 awarii elektrycznych.

3.3 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w 12 lokalach mieszkalnych.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej (czyszczenie kanalizacji przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej) w ilości 230 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 na 5 budynkach mieszkalnych, a na pozostałych zabezpieczeń z częściową - miejscową wymianą pokrycia. Wybudowano ponad dachem nowe kominy z cegły klinkierowej w ilości 12 szt.

- papa term. -remont pokrycia dachu A. Krajowej nr 9A
- papa term. - remont pokrycia dachu Batorego nr 28A (część papowa)
- papa term. - wymiana pokrycia dachu Chrobrego nr 30
- papa term. - wymiana pokrycia dachu Młyńska nr 10
- papa term.- wymiana pokrycia dachu Młyńska nr 49

3.6. REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

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

W 2015 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w 12 lokalach mieszkalnych, w tym wykonując centralne ogrzewania gazowe.

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

Zarząd Budynków Komunalnych w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań w wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie budował i wymieniał przewody wentylacyjne i spalinowe do roku 2014

wybudowano 736 szt. przewodów, a w 2015 roku – wykonano 73 szt. nowych przewodów w ilości 618 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 MIESZKAŃ WOLNYCH 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.

3.9. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2015 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości 89 szt. oraz dwie szt. drzwi balkonowych. Wykonawca wyłoniony został w drodze przetargu nieograniczonego, a wartość prac wyniosła 79.545,19 zł. Przedmiotowe okna wyposażone były w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2015 roku stolarze ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okitownia, dopasowania 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 stolarence drzwiowej lokali wolnych.

Roboty zduńskie

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

- budowy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - 85 szt.
- naprawy pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - 45 szt.

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

Niepokojącą dla nas jest ilość stwarzanych przez najemców zagrożeń i samowoli budowlanych polegających na zmianie systemu ogrzewania mieszkania. Najemcy montują nietypowe piece, kominki, piece centralnego ogrzewania oraz piece zasilane butlą na gaz propan-butan, przekuwając samowolnie przewody dymowe, bez żadnych stosownych uzgodnień pomijając zarządcę i okręgowego mistrza kominiarskiego. Tego typu działania stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a zarządcę narażają na dodatkowe koszty.

Służby techniczne ZBK na bieżąco usuwały butle gazowe z mieszkań zlokalizowanych w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy.

V. Przychody i koszty za rok 2015

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2015r. - 31.12.2015r.

Przychody ogółem w tym:	7 736 627,56
I. Dotacja budżetowa do działalności	567 483,84
II. Dotacja na zadania remontowe	737 516,16
IV. Dochody własne w tym:	6 431 627,56
1. Przypis czynszu w tym:	5 084 926,77
a) za lokale mieszkalne	3 308 862,26
b) za lokale użytkowe	584 483,75
c) za garaże i komórki	144 111,02
d) zaliczka od lokali w zarządzie Gminy	44 371,68
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	20 523,12
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	17 521,60
g) odsetki od zapłaconego czynszu	402 801,04
h) opłata za gospodarowanie odpadami	562 252,30
2. Przypisy na świadczenia w tym:	736 465,82
a) ciepła woda	26 021,23
b) centralne ogrzewanie	136 621,69
c) zimna woda , kanalizacja	564 610,24
d) wywóz nieczystości stałych	0,00
e) ogródki przydomowe	5 157,78
f) umieszczanie reklam	4 054,88
3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:	224 034,90
a) inkaso z targowiska	6 407,56
b) inkaso z szaleków miejskich	7 004,71
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	30 266,47
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 545,00
e) sprzątanie chodników	132 794,55
f) materiały przetargowe, usługi remontowe korzystanie z placu, rozmowy telef. itp.	30 016,61
4. Pozostałe przychody w tym m.in.	386 200,07
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	28 436,66
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	12 180,42
c) pozostałe przychody różne	55 130,98
d) umorzenie podatku od nieruchomości	177 876,00
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	8 780,43
f) kar za nieterminowe wykonanie zadań	0,00
g) pokrycie amortyzacji śr.trw.nieodpłatnie otrzyman	103 795,58

2. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2015r. - 31.12.2015r.

Koszty ogółem w tym:	7 741 615,16
1. Koszty eksploatacji budynków	6 448 697,22
2. Opłata za świadczenia w tym:	1 147 942,13
a) koszty centralnego ogrzewania	150 939,74
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:	612 222,51
- wywóz nieczystości płynnych	6 347,92
c) koszty wywozu nieczystości stałych	30 422,02
d) opłata za gospodarowanie odpadami	315 486,00
e) koszty ciepłej wody	26 588,79
f) koszty utrzymania chodników i ogrodzeń	12 283,07
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń	7 596 639,35
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:	55 330,33
a) obsługa szaleatów miejskich	36 080,21
b) obsługa targowiska i Hali Targowej	19 250,12
4. Koszty pozostałej działalności	20 551,85
5. Pozostałe koszty	69 093,63
Wynik finansowy roku 2014	-396 206,07
Środki obrotowe na dzień 01.01.2015 roku	289 988,36
Środki obrotowe na dzień 31.12.2015 roku	730 741,30