

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W PRUDNIKU
ZA 2016 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. Czysze i ich realizacja .

1. Czysze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów
2. Czysze w lokalach użytkowych
3. Czysze, 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 2016r.
3. Informacje o wykonanych zadaniach remontowych za 2016 rok :
 - a) system własny
 - b) system zlecony
4. Remonty wykonywane w ramach robót publicznych

VI. Przychody i koszty za 2016 rok

I. INOFORMACJA OGÓLNA O ZBK .

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

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 31.12.2016r. zatrudnionych było 56 pracowników, z których 24 pracowało na stanowiskach administracyjnych, a 32 na stanowiskach robotniczych (murarze, dekarze, elektrycy, instalatorzy, stolarze, zdun, kierowcy, sprzątaczk, robotnicy gospodarczy).

Na przestrzeni ostatnich lat zatrudnienie przedstawiało się następująco :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zatrudnienie ogółem	48	50	54	55	58	58	56	57	59	58	56	56
Stanowiska robotnicze	27	28	33	34	35	35	33	34	35	34	32	32
Stanowiska administracyjne	21	22	21	21	23	23	23	23	24	24	24	24

Średnie wynagrodzenie w ZBK za 2016 rok wynosiło odpowiednio :

- pracownicy umysłowi - 3.743 zł brutto
- pracownicy fizyczni - 2.951 zł brutto
- kadra kierownicza - 6.492 zł brutto

O specyfice i problemach funkcjonowania ZBK świadczy ilość korespondencji. Na przestrzeni 2016r. jej liczba wyniosła 3.087 pism przychodzących i oraz 2.155 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 2016r. Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku posiadał w zarządzie 153 gminne budynki mieszkalno-użytkowe i 28 obiektów niemieszkalnych. W administracji ZBK pozostawały również gminne lokale mieszkalne i użytkowe, usytuowane w 267 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. - 248 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 17 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty

Stan zasobów komunalnych na dzień 31.12.2016r. (w porównaniu do roku 2015) :

	Lokale mieszkalne				Lokale Użytkowe			
	Liczba		Powierzchnia m ²		Liczba		Powierzchnia m ²	
	2015r.	2016r.	2015r.	2016r.	2015r.	2016r.	2015r.	2016r.
OGÓŁEM	1.911	1.896	94.176	93.629	137	137	34.173	34.173
w tym lokale socjalne	301	292	8.242	7.946				

2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.826 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 70 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.048 lokale mieszkalne - pow. 52.091 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych
 - 855 lokali mieszkalnych - pow. 41.538 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	2016
Mieszkalne	167	124	88	83	144	80	46	65	40	18	10	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 wykupu lokali mieszkalnych obowiązująca od 1 sierpnia 2007r. Najemcy, którzy złożyli wnioski po tej dacie swoje lokale mogli wykupić z zastosowaniem bonifikat uzależnionych od wysokości nakładów dokonanych przez ZBK na lokal mieszkalny, a także nakładów poniesionych na części wspólne budynku. Im większa wartość nakładów poniesionych po dniu 1 sierpnia 2007r. tym mniejsza jest bonifikata. Przed sporządzeniem przez Gminę protokołu uzgodnień ZBK podaje dla każdego nabywanego na własność lokalu wysokość poniesionych nakładów, a także sporządza zapytanie do administratora danej wspólnoty o wysokość nakładów na część wspólną nieruchomości.

Również obowiązująca od 1 stycznia 2012r. uchwała reguluje nowe zasady udzielania bonifikat, zgodnie z którą bonifikaty udzielane przez Gminę są mniej korzystne dla wykupujących. 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 2016r. istniało nadal 10 wspólnot z udziałem gminy, w których sprzedano tylko jeden lokal mieszkalny lub użytkowy.

Dąży się również do likwidacji powierzchni gminnej w budynkach wspólnot, gdzie pozostał jako ostatni jeden gminny lokal mieszkalny lub użytkowy. Na koniec roku istniało jeszcze 59 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 latach 2007-2014 zlecono do inwentaryzacji 2.090 lokali mieszkalnych i użytkowych. Ziwentaryzowano prawie cały gminny zasób lokalowy, oprócz budynków socjalnych i przeznaczonych na socjalne. Komplet dokumentacji gminnych lokali w budynkach przekazane zostały do Wydziału Mienia Gminy Urzędu Miejskiego
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 nieruchomościami
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości ZBK ponosił w 2016r. wydatki m.in. na:

Rodzaj działalności	Kwota wydatku	
	2015 rok	2016 rok
1. Energia elektryczna	113.740	123.848
2. Usługi kominiarskie	51.064	51.628
3. Ubezpieczenie budynków	29.479	23.123
4. Podatek od nieruchomości	228.211	292.388
5. Utrzymanie czystości :		
- w budynkach	196.579	168.101
- miasto (chodniki, podwórka)	173.915	186.412
- utrzymanie zieleni	26.882	29.237
- „akcja zima”	6.179	11.654
- utrzymanie ogrodzeń, placów zabaw i remonty chodników	12.283	9.848
Inne koszty: deratyzacja, eksmisje, opłaty sądowe, komornicze, podatek dochodowy, opłata stała za wodomierze, amortyzacja, przeglądy techniczne, opracowanie zaległości czynszowych	711.765	795.411

Należności za **energię elektryczną** obejmują koszty oświetlenia klatek schodowych w budynkach gminnych zgodnie ze wskazaniem zamontowanych liczników. Opłaty te poddawane są kontroli, a zwiększona jej wysokość w budynku wskazuje na nielegalny pobór energii z obwodu klatki schodowej przez lokatorów. Aby zapobiec temu procederowi na klatkach schodowych wykonywane jest zasilanie na 24V. Prace związane z przystosowaniem instalacji elektrycznej na klatkach do zasilania na 24V wymagają znacznych nakładów. Obecnie około 20 klatek schodowych spośród 153 gminnych budynków posiada takie zasilanie.

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii z obwodu klatki ZBK dokonuje odcięcia takiego podłączenia, a sprawa zgłaszana jest do policji jako przestępstwo. Kwotą szkody tj. wartością pobranej nielegalnie energii obciążamy winnego lokatora. Windykacja tej kwoty

napotyka na duże trudności, albowiem są to osoby bezrobotne, bez dochodów i w wielu przypadkach w efekcie postępowania otrzymujemy od komornika postanowienie o nieściągalności.

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

1. pracowników ZBK

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

- sprzątaniem 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 2016r. wyniosły ok. 134 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 2015r. wynosiły 150 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 2016r. do prac społeczno - użytecznych w ZBK skierowane były 24 osoby, których wymiar czasu pracy wynosił 40 godzin miesięcznie (w grudniu tylko 20 godzin) a każda z osób pracowała po 10 godzin w tygodniu. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 9.970 godzin.

Do utrzymania czystości w mieście kierowane są również osoby, którym sąd w wyrokach nakazał wykonywanie nieodpłatnej pracy na cele społeczne. W 2016r. pracę wykonywały osoby, którym sąd w 93 wyrokach nakazał pracę w wymiarze od 20 do nawet 720 godzin. Łącznie osoby te przepracowały w ZBK 4.822 godzin.

ZBK wykonywał również **dotatkowe zadania zlecone przez Gminę:**

1. obsługa szaletów (ul. Jagiellońska i Plac Zamkowy)

2. inkaso opłat targowych na targowisku miejskim

Do obsługi obu szaletów kierowani byli dłużnicy odpracowujący zaległy czynsz.

Roczny koszt utrzymania szaletów wyniósł :

- Plac Zamkowy - 14.985 zł

- Jagiellońska - 19.261 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 6.277 zł brutto.

Inkaso opłat targowych na targowisku miejskim prowadzone jest przez pracownika ZBK. Wpływy z wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 5.486 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 według wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu :

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

W wielu lokalach gminnych w budynkach wspólnot średnia stawka czynszu jest niższa lub niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a także socjalnych. Z liczby 855 lokali gminnych w budynkach wspólnot 27 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 669 m², ze stawką czynszową 0,79 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 2016 roku na wniosek najemców dokonano zmiany kwalifikacji lokali socjalnych w budynkach wspólnot na lokale mieszkalne. Były to wnioski najemców 9 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 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 194.864 zł miesięcznie (przykładowo za XII 2016r.)

w tym :

- fundusz remontowy	- 63.472 zł
- za zarządzanie powierzchnią gminną	- 20.699 zł
- utrzymanie części wspólnej	- 28.509 zł
- zimna woda + kanalizacja	- 47.355 zł
- energia ciepła (c.o. + c.w.)	- 13.307 zł
- gospod. odpadami komun.	- 20.002 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 2016 roku 755.791 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 3.859 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **9,64 zł/m²** (3.859 zł x 3% :12 m-cy).

Ustalona Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Prudnik, stawka bazowa czynszu w ostatnich latach kształtowała się następująco :

Data wprowadzenia czynszu regulowanego	Maksymalna stawka czynszu 3% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu obowiązująca w Gminie zł/m ²	% wzrostu w stosunku do poprzedniej stawki	Średni czynsz w zł/m ²	Czynsz socjalny zł/m ²
01.05.2005	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
31.12.2016	9,64	5,32	-	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 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%
- 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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wartość	43.927	52.494	59.343	58.948	61.569	55.838	55.833	56.336	61.530	62.723	65.280

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 prудnickim powodowała, że wiele z tych lokali nie znajdowało oferentów do najmu, ani do sprzedaży. Dlatego też, mimo 10% podwyżki z lutego 2016r. wymiar czynszu utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

3. Czysze, 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 31.12.2016 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 roku na rok ze zwiększonymi kosztami jej utrzymania biorąc jednocześnie pod uwagę fakt, iż w dalszym ciągu poprzez sprzedaż lokali w zasobach gminy pozostaną budynki o najgorszym stanie technicznym, w tym 40 budynków przeznaczonych Uchwałą Rady Miejskiej na socjalne, w których lokatorzy w znacznej większości nie płacą czynszu od wielu lat.

W 2016 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.

Czysze za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego. Niedobór w sferze wpływów z czynszów znajduje pokrycie (a właściwie jest uzupełniany) wpływami z dotacji gminnej do bieżącej działalności.

Średni miesięczny przypis czynszu w ostatnich latach przedstawiał się następująco :

Lata	Czynsz za lokale mieszkalne w zł	Czynsz za lokale użytkowe w zł
2007	303.247	52.494
2008	287.506	59.343
2009	266.760	58.948
2010	279.131	61.569
2011	270.145	55.838
2012	281.206	55.833
2013	276.771	56.336
2014	276.722	61.530
2015	276.829	62.723
2016	307386	65.280

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 w zł
2011 (od maja)	61	58.629
2012	63	66.512
2013	92	87.957
2014	102	90.949
2015	112	73.252
2016	102	67.508

Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących dłużników. Liczba osób, które odpracowywały dług jest niewspółmiernie niska w stosunku do liczby osób zalegających z zapłatą czynszu. W miesiącach letnich przy większej kumulacji prac remontowych podczas poszukiwania osób do odpracowania długu zdarzały się przypadki, że wiele osób odmawiało świadczenia pracy, a inne pracowały tylko kilka dni i nie były zainteresowane dalszym odpracowaniem długu.

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

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

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

Zestawienie przypisu i wpłat za gromadzenie odpadów komunalnych od 1 lipca 2013r. do końca 2016 roku:

Przypis 2016r. w zł	550.066
Wpłaty 2016r. w zł	548.631
Saldo na 31.12.2015r. (zaległość) w zł	72.253
Różnica na 31.12.2016r. (zaległość) narastająco w zł	73.688

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 ściągalność 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 2016r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą: 2 044.744 zł, w tym :

➤ lokale mieszkalne ogółem	1.854.772zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.664.800zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.435.147zł

b) lokale zwolnione	112.539zł
w tym zasądzone	14.530zł
c) po zgonach najemców	155.398zł
➤ lokale użytkowe ogółem	189.972zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	23.399zł
b) lokale zwolnione	166.573zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	159.030zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2016 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia zł	
	2015 rok	2016 rok	2015 rok	2016 rok
1 miesięczne	418	475	49.348	96.714
2 miesięczne	63	58	43.818	41.687
3 miesięczne	37	31	34.289	26.389
4 miesięczne	42	39	20.969	25.501
5 miesięczne	32	25	23.137	18.138
6 miesięczne	34	15	25.083	19.479
Pow. 6 miesięcy	184	197	168.195	191.717
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	694	587	1.606.884	1.435.147
Razem:	1504	1427	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.

Analizując dłużników ZBK należy zauważyć, że na przestrzeni 2016 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 2016 roku z tego powodu wstrzymano 147 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 129 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2016 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 704.649,69 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 393 najemców lokali mieszkalnych (co stanowi 21 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych i 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 2016 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 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 2016 roku skorzystały 102 osoby, co przełożyło się na kwotę 67.508 zł.

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

<i>Zadłużenie</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Kwota zadłużenia zł</i>
1 miesięczne	25	17.479
2 miesięczne	3	2.647
3 miesięczne	2	1.377
4 miesięczne	2	1.232
5 miesięczne	-	-
6 miesięczne	1	664
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	43	166.573
Razem:	76	189.972

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 2010r. 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 wnioski 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 2016 roku:

- umorzono odsetki 49 najemcom na łączną kwotę **125.401,89 zł**,
- umorzono zaległość czynszową 53 najemcom na kwotę **170.644,56 zł**,
- umorzono koszty procesów sądowych i komorniczych na kwotę **17.034,59zł**.

Wymienione wyżej kwoty wynikają z umorzenia zaległości osób, które zamieszkiwały w lokalach same, a po ich zgonie lokal został przyjęty do dyspozycji wynajmującego. Przeprowadzone postępowania nie ujawniły osób bliskich, które byłyby zobowiązane do spłaty zadłużeń po zmarłych samotnych dłużnikach. Obowiązek zapłaty wszystkich zadłużeń zasądzony był sądowymi nakazami zapłaty, a po 10-letnim okresie ważności tych wyroków podjęto działania zmierzające do umorzenia zaległych, nieściągalnych kwot.

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

- przeprowadzeniu rozmów - 864 osób,
- rozłożeniu zaległości na raty - 3 najemcom na kwotę **10.733,48zł**,
- proponowaniu zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie 18 najemcom, a zatem z mniejszymi opłatami – zrealizowano 3 zamiany
- wysyłaniu upomnień pisemnych – 966 pism w lokalach mieszkalnych i 61 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu – 68 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty – 48 najemców lokali mieszkalnych na kwotę **83.166,92 zł**,
- skierowaniu sprawy o eksmisję 31 najemców, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych – 22 najemców, wycofano 9 eksmisji w związku ze spłatą zadłużenia,
- przekwalifikowaniu 2 lokali mieszkalnych po wyrokach na lokale socjalne,
- egzekucji wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę **24.352,71 zł**.

O właściwej pracy i zaangażowaniu komórki windykacji świadczą koszty sądowe jakie ZBK poniósł na sprawy sądowe i eksmisyjne jest to kwota **15.569,62 zł**.

Brak pracy na prudnickim rynku 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 *Społeczna Komisja Mieszkaniowa*. Jej członkowie biorą czynny udział przy kwalifikacji wniosków o przydział lub zamianę lokali m.in. poprzez wizyty w miejscach zamieszkania wnioskodawców. Komisja pracuje w niezmiennym składzie od 1995 roku co powoduje, że duża znajomość problemów stanowi znaczną pomoc dla działu lokalowego ZBK .

W 2016r. na listach przydziałów i zamian oczekiwały łącznie 194 osoby/rodziny.

Realizacja list za 2016 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	160	36	21	103
Lista zamian	23	7	7	9
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	11	2	3	6

W ramach ruchu ludności w 2016r. uzyskano 61 wolnych lokali mieszkalnych, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian oraz osoby, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego. Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców - 33 lokale
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 10 lokali
- po eksmisji dłużników ZBK - 9 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 19 lokali

Znaczną liczbę spośród 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 36 lokali mieszkalnych, przeważnie młodym rodzinom, które remont lokali wykonały na własny koszt i we własnym zakresie.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2016 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 :

- osiągającym 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 osiągających niskie dochody, osób uprawnionych do takich lokali na mocy wyroku sądu, a także dłużników zajmujących lokale gminne którzy z racji posiadanych zaległości powinni zmienić lokal na socjalny.

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

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

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

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

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych moich obowiązków jako zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad 70% gminnej substancji lokalowej to budynki stare, pochodzące z początku ubiegłego stulecia, dlatego też zapewnienie bezpiecznego w nich zamieszkiwania staje się z roku na rok trudniejszym zadaniem z uwagi na rosnącą dekapitalizację substancji mieszkaniowej.

Informacje o stanie technicznym gminnego zasobu uzyskiwane są z wykonywanych corocznych przeglądów budynków. Wyniki tych przeglądów są podstawą do sporządzenia planów remontów na kolejne lata. W efekcie przeglądów uzyskujemy opinie techniczne o konieczności remontów w budynkach gminy.

ZBK wykonał w 2016r. przeglądy stanu technicznej sprawności budynków jakie przepisy ustawy nakładają na zarządcę zasobów gminnych i tak w 154 budynkach mieszkalnych wykonano przegląd roczny instalacji gazowej, w 166 budynkach przegląd roczny przewodów kominowych, a 175 budynków objęto przeglądem stanu technicznego.

Do najczęstszych usterek technicznych i zaleceń po przeglądach należy zaliczyć:

- zły stan techniczny elewacji - brak tynków, zmurszałe cegły, spękania i zarysowania ścian - dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Chrobrego, Młyńskiej, Szkolnej, Kościuszki, Traugutta i budynków wiejskich - Moszczanka nr 16, 252,
- zły stan piwnic i poddaszy (nierówne posadzki, zmurszałe tynki),
- wymiany instalacji wodno -kanalizacyjnych,
- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych - w 30 % zasobów mieszkaniowych
- brak wentylacji w mieszkaniach pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy

- z przewagą w lokalach jednoizbowych - 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 30 % 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, wymianą skorodowanych obróbek blacharskich elementów sztukatorskich elewacji.

Potrzeby remontowe i stopień pilności ich wykonania związane są przede wszystkim z zapewnieniem bezpieczeństwa naszym najemcom. Dlatego też na pierwszym miejscu stawialiśmy 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 2016 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 Nyska 18 - m ²	385	
	- papa term. - remont pokrycia dachu Nyska 20 - m ²	307	
	- papa term. - remont częściowy pokrycia dachu Batorego 26 - m ²	35	
	- papa term. - remont częściowy pokrycia dachu Młyńska 10 - m ²	25	
	- papa term. - remont części pokrycia dachu Jagiellońska 14 - m ²	15	
	- papa term. - remont pokrycia dachu komórek gospodarczych Kochanowskiego 6 - m ²	36	
	- papa term. - remont pokrycia dachu komórek gospodarczych Morcinka 9 - m ²	15	
	- papa term. - wymiana pokrycia dachu Nyska 17A - m ²	15	
	- papa term. - wymiana pokrycia bud. Gosp. Armii Kraj. 16A- m ²	37	
	- blachodachówka - remont dachu Młyńska 24A- m ²	171	
	- blachodachówka - remont dachu Kwiatowa 9- m ²	82	
2	- wymiana rur rynien spustowych w w/w budynkach - mb	127	
3	- budowa kominów systemowych Młyńska 19, Batorego 26 - szt.	2	
II	REMONTY LOKALI		
1	- remonty wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych	33	

2	- wykonane wentylacje nawiewno-wywiewne w 41 lokalach mieszkalnych w mb	362	
III	ZESTAWIENIE REMONTÓW BIEŻĄCYCH		
1	- wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych - szt.	7	86
2	-wymiana stolarki okiennej piwnicznej i strychowej	26	
3	- wymiana drzwi do lokali mieszkalnych i piwnic	59	
4	- naprawa uszkodzonych drzwi i okien	36	
5	- wykonanie nowych tynków wewnętrznych w lokalach mieszk.	128	
6	- wykonanie nowych posadzek cementowych - m ²	121	
7	- ułożenie płyt OSB, Durelis - m ²	216	
8	-ułożenie wykładziny PCV- m ²	158	
9	- remont biegu schodowego ul Chrobrego 35	1	
10	- remont klatki schodowej Szkolna 9 i 13, Chrobrego 35	3	
11	- remont klatki schodowej Młyńska 36 i 40		2
12	- remont lokalu użytkowego Damrota 11	1	
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE		
	- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych - szt.	72	
	- naprawa (wymiana osprzętu: rury zapiecowej, blatów, rozet, ruszt, drzwiczek, przepięcia w inny kanał	41	
V	Wymiana instalacji wod-kan., gazowych i elektrycznych		
1	- wymiana instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych	23	
2	- zmiana systemu grzewczego z piecowego na CO: Gazowe - 12, elektryczne - 2	14	
3	- wykonanie nowych wentylacji i spalin w lokalach - mb	39	
4	- częściowa wymiana instalacji wod - kan. w lokalach	27	
5	- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach	21	
6	- wymiana inst. elekt. z osprzętem na klatkach schodowych	4	
7	- montaż czujników tlenu węgla w lokalach mieszk.- szt.	105	
8	- usunięte awarie w zakresie wod-kan. - 114, elektryczne- 243, gazowe - 149	506	
VI	ROBOTY IWESTYCYJNE		
	- przebudowa sali widowiskowo-kinowej ul. Mickiewicza 1	1	
	- wykonanie elewacji : Młyńska 26, 28, 32, Szkolna 23 (ściany od zaplecza), Kwiatowa 1 - jedna ściana	5	
	Rozbiórka obiektów:		
	- budynku mieszkalnego Kochanowskiego 4		1
	- budynku gospodarczego Nyska 17		1

Na przestrzeni 2016r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem 506 awarii, dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych.

Zadania remontowe systemem zleconym zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu w myśl ustawy Prawo zamówień publicznych. Przeprowadzono ogółem 19 postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów:

- 9 postępowań na dostawy materiałów

- 10 postępowań na roboty budowlane
- wartość netto - 281 910 zł
- wartość brutto - 346 749 zł

W 2016r. wydatkowano środki finansowe na zadania remontowe w kwotach :

- system zlecony - 154.414 zł
- system własny - 923 589 zł

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK w 2016 roku

3.1. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI GAZOWYCH

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

Niezależnie od powyższego są jeszcze budynki z instalacją gwintowaną w pojedynczych lokalach mieszkalnych oraz budynki z instalacją spawaną, gdzie piony i liczniki przechodzą przez lokale mieszkalne co jest niezgodne z przepisami. Realizacja wymiany tych instalacji wymaga wykonania projektu budowlanego.

W 2016 roku wymieniono instalację gazową w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości **23 i usunięto 149 awarii.**

Zakres robót instalacji gazowych wykonano na kwotę **25.795 zł.**

3.3. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

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

Wymieniono instalację elektryczną na nową w **48** lokalach mieszkalnych oraz w 4 klatkach schodowych. Usunięto **243 awarie.** Ogółem wykonano roboty elektryczne na kwotę **106.885 zł.**

3.4 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Wykonano wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w **70** lokalach mieszkalnych. Instalacja wodna w naszych zasobach ma zamontowane liczniki co usprawnia rozliczenie poboru wody, na bieżąco wykonywana jest również ich legalizacja.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wodno - kanalizacyjnych (czyszczenie kanalizacji, przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej) w ilości **114** szt. z tego 70 % zgłoszeń awarii od lokatorów usunięte zostały w godzinach 15⁰⁰ - 22⁰⁰ przez służby dyżurne.

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

Ogółem roboty wykonano na wartość **71.892.69 zł.**

3.5. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonano remonty pokryć dachów papowych i z blachodachówki w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczych. Na budynkach mieszkalnych wykonano remonty kompleksowe pokryć dachowych: Nyska nr 18, 20, Młyńska nr 24 i Kwiatowa nr 9 z wymianą pokrycia, remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich rynien i rur spustowych. Zrealizowano również częściowy remont pokryć dachowych na budynkach Batorego nr 26, Jagiellońska nr 14, Młyńska nr 10A. Wykonano także wymianę pokrycia na budynkach gospodarczych przy ul. Kochanowskiego 6, Morcinka 9, Armii Krajowej 16A i Nyska 17A.

Ogółem wykonano roboty dekarские na wartość 109.649 zł.

3.6. REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWCZEGO LOKALI MIESZKALNYCH

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

W 2016 roku zmianę systemu ogrzewania wykonano w 14 lokalach mieszkalnych, w tym wykonano 12 centralnych ogrzewań gazowych i 2 elektryczne z montażem pieców akumulacyjnych.

Ogółem kwota refundacji to 27.881 zł.

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

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

W 2016 roku wykonano wyprowadzenia wentylacji w 41 lokalach mieszkalnych w ilości 262 mb na wartość 45.676 zł.

3.8. REMONTY MIESZKAŃ WOLNYCH

Prace polegały na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, budowie pieców lub wykonaniu innego ogrzewania c.o. remoncie podłóg, malowaniu lokali mieszkalnych oraz wymianie stolarki drzwiowej i okiennej. Wykonano remonty 33 wolnych lokali mieszkalnych.

3.9. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2016 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości 96 szt., w tym w drodze przetargowej systemem zleconym wymieniono w lokalach mieszkalnych wg listy oczekujących 81 szt. okien na kwotę 58.136 zł. Siłami własnymi wymieniono 7 sztuk okien. Wymienione okna wyposażone

są w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami .

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2016 roku stolarze ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okitownia, dopasowania skrzydeł i ich oszklenia w lokalach u najemców schorowanych i starszych. Brygada stolarska wykonała i wymieniła stolarkę drzwiową do lokali mieszkalnych i piwnic w ilości 59 szt., okienka piwniczne i strychowe w ilości 26 szt.. Przeprowadzono również roboty naprawcze stolarki drzwiowej i okiennej w 36 lokalach mieszkalnych.

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

Ogółem wykonano roboty stolarskie o wartości 86.523 zł.

Roboty zduńskie

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

- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - 72 szt.
- naprawy pieców i trzonów kuchennych w ilości - 41 szt.

Ogółem wykonano roboty zduńskie o wartości 153.079 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 41 szt. polegających na wymianie zdewastowanego osprzętu, rur dymnych i drzwiczek piecowych.

Zamontowano czujniki tlenu węgla w lokalach mieszkalnych w ilości 105 sztuk.

Niepokojąca 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.

4. Remonty wykonywane w ramach robót publicznych.

Urząd Miejski w Prudniku na przestrzeni 2016 roku zatrudnił 25 osób w ramach robót publicznych. Nadzór nad tymi pracownikami sprawował Zarząd Budynków Komunalnych. Zatrudnione osoby pracowały w ramach 3 programów:

- Program Specjalny „Poszukiwane zawody” – w okresie 4.05.2016 - 3.12.2016r. – 10 osób
- Program Specjalny „Praca dla ciebie” – w okresie 9.05.2016 - 8.11.2016r. – 10 osób
- Program Specjalny „Aktywność szansą powrotu na rynek pracy” – w okresie 16.08.2016 – 15.12.2016r. – 5 osób.

Bezrobotne osoby zatrudnione w ramach w/w programów wykonywały wiele zadań realizowanych przez ZBK na przestrzeni 2016 roku. Jednym z głównych zadań były prace wykonywane przy przebudowie sali widowiskowej kina „Diana” przy ulicy Mickiewicza nr 1.

Niezależnie od powyższego pracownicy ci zatrudnieni byli przy szeregu prac związanych z:

- remontem elewacji i dociepleniem budynków mieszkalnych przy ulicy Młyńskiej 26, 26 32 i Szkolnej 23
- remontem klatek schodowych przy ulicy Szkolnej 9, 13 i Chrobrego 35
- remontem kaplicy przydrożnej przy ulicy Wiejskiej.

VI. Przychody i koszty za rok 2016

1. Przychody - sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2016r. - 31.12.2016r.

Przychody ogółem w tym:	8 852 477,62
I. Dotacja budżetowa do działalności	540 065,46
II. Dotacja na zadania remontowe	559 934,54
IV. Dochody własne w tym:	7 752 477,62
<i>1. Przypis czynszu w tym:</i>	<i>5 276 666,86</i>
a) za lokale mieszkalne	3 648 749,13
b) za lokale użytkowe	608 638,75
c) za garaże i komórki	172 560,60
d) zaliczka od lokali w zarządzie Gminy	61 009,03
e) opłata stała wodno - kanalizacyjna	33 738,88
f) pozostałe przychody (energia elektr. itp.)	25 474,62
g) odsetki od zapłaconego czynszu	176 295,30
h) opłata za gospodarowanie odpadami	550 200,55
<i>2. Przypisy na świadczenia w tym:</i>	<i>1 371 295,97</i>
a) ciepła woda	38 186,23
b) centralne ogrzewanie	271 239,08
c) zimna woda , kanalizacja	1 032 021,19
d) za korzystanie z placu	19 912,24
e) ogródki przydomowe	4 940,29
f) umieszczanie reklam	4 996,94
<i>3. Przychody z działalności pozostałej w tym m.in.:</i>	<i>219 072,03</i>
a) inkaso z targowiska	5 486,05
b) inkaso z szaletów miejskich	6 277,28
c) sprzątanie posesji -klatek schodowych	23 971,55
d) abonament roczny za dyżury - wspólnoty	17 215,00
e) sprzątanie chodników	133 982,69
f) materiały przetargowe, usługi remontowe, rozm.telef. energia elektr.itp.	32 139,46
<i>4. Pozostałe przychody w tym m.in.</i>	<i>885 442,76</i>
a) z tytułu odpisanych należności-aktualizacja	228 761,53
b) z tytułu odpisanych odsetek - aktualizacja	183 177,43
c) pozostałe przychody różne	12 553,55
d) umorzenie podatku od nieruchomości	292 388,00
e) zwrot kosztów procesów, eksmisji i inne	26 870,99
f) kar za nieterminowe wykonanie zadań	12 194,09
g) pokrycie amortyzacji śr.trw.nieodpłatnie otrzyman	129 497,17

2. Koszty (w układzie kalkulacyjnym) - za okres 01.01.2016r. - 31.12.2016r.

Koszty ogółem w tym:		8 876 355,50
1. Koszty eksploatacji budynków		6 240 653,96
2. Opłata za świadczenia w tym:		2 169 897,40
a) koszty centralnego ogrzewania		266 617,81
b) koszty zimnej wody i kanalizacji w tym:		1 076 141,86
- wywóz nieczystości płynnych		4 130,04
c) koszty wywozu nieczystości stałych		16 470,30
d) opłata za gospodarowanie odpadami		538 885,98
e) koszty ciepłej wody		37 305,07
f) koszty utylizacji odpadów zaw. azbest		0,00
g) koszty utrzymania czystości miasta, chodników, zieleni i ogrodzeń		234 476,38
RAZEM koszty eksploatacji i świadczeń		8 410 551,36
3. Zadania zlecone przez Gminę w tym:		52 231,35
a) obsługa szaletów miejskich		34 247,12
b) obsługa targowiska i Hali Targowej		17 984,23
4. Koszty pozostałej działalności		25 358,54
5. Pozostałe koszty		388 214,25
Wynik finansowy roku 2015 - netto		-38 412,57
Środki obrotowe na dzień 01.01.2016 roku	Rb-30S	730 741,30
Środki obrotowe na dzień 31.12.2016 roku	Rb-30S	1 110 123,78