

W rozmowach z naszymi dłużnikami staramy się nie tylko dążyć do wyegzekwowania zadłużenia, ale również szukać rozwiązań aby pomóc obu stronom poprzez proponowane zmiany zajmowanych lokali na mniejsze oraz złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco od powstania ZBK tj. od 1993 roku ogółem wynoszą: 1.998.789 zł:

1) lokale mieszkalne ogółem	1. 749.424 zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.500.059 zł
<u>w tym należności zasądzone lub złożone pozwy</u>	
<u>w sądzie</u>	1.330.515 zł
b) lokale zwolnione	74.490 zł
w tym zasądzone	15.438 zł
c) po zgonach najemców	51.294 zł
2) lokale użytkowe ogółem	249.365 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	69.776 zł
b) lokale zwolnione	179.589 zł
w tym:	
- zasądzone	173.074zł
- raty	4.527 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudzień 2010 rok.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia
1 miesięczne	166	31.884 zł
2 miesięczne	117	57.581 zł
3 miesięczne	79	50.697 zł
4 miesięczne	61	46.169 zł
5 miesięczne	48	47.778 zł
6 miesięczne	42	53.254 zł
Pow. 6 miesięcy	480	1 462.061 zł
- w tym kwota zasądzona (lokale mieszkalne i zwolnione)	525	1 330.515 zł
Razem:	993	1 749.424 zł

Dłużnikami ZBK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu i można przypuszczać, że ich zaległości będą rosły. Jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z opieki społecznej, zasiłek rodzinny lub renta socjalna. W wielu przypadkach są to pojedynczy najemcy lub rodziny zajmujące lokale jedno i dwu izbowe.

Niebezpiecznym dla ZBK jak również gminy jest fakt, że z roku na rok rośnie liczba osób pozostających bez pracy jak również w trudnych warunkach finansowych.

Jedną z form pracy komórki windykacji jest dotarcie do dłużników. Przeprowadzona na miejscu rozmowa pozwala na podjęcie działań najczęściej sprowadzających się do :

- propozycje zamiany zajmowanych lokali na mniejsze

- złożenia wniosku o przyznanie uprawnień do dodatku mieszkaniowego
- rozłożenie zadłużenia czynszowego na raty

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 2010 roku z tego powodu wstrzymano 145 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 85 najemców dokonało dopłat w wyniku czego uruchomiono im wypłaty dodatków.

W 2010 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 742.002 zł. Średnio miesięcznie z dodatku skorzystało 438 najemców lokali mieszkalnych.

Analizując tych najemców, którzy nie płacą czynszu i zalegają z opłatami, na dzień dzisiejszy należałoby zabezpieczyć 200 lokali socjalnych. Wielu dłużników, a jest ich około 55 należy pozostawić w mieszkaniach, które zajmują (są to pomieszczenia 1 i 2 izbowe mogące spełniać kryteria lokali socjalnych).

Przeprowadzenie ich eksmisji z punktu widzenia ekonomicznego jest nie zasadne, a w wielu przypadkach doprowadziłoby do polepszenia warunków mieszkaniowych.

Problemem Zarządu Budynków Komunalnych są dłużnicy zalegający powyżej 6 miesięcy.

Są to osoby, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu. 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.

W celu poprawy windykacji należności czynszowych Zarząd Budynków Komunalnych podpisał w dniu 03.07.2009r. umowę z **Krajowym Rejestrem Długów**. Dłużnicy, którzy nie opłacają czynszu dopisywani są do rejestru. Umieszczenie informacji w Krajowym Rejestrze Długów powoduje ograniczenie dostępu do kredytów, leasingu i zakupów na raty. Na dzień dzisiejszy zarejestrowanych w KRD mamy 186 lokatorów na kwotę 830.781 zł.

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.

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

Zadłużenie	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia
1 miesięczne	61	33.619 zł
2 miesięczne	8	6.416 zł
3 miesięczne	4	10.662 zł
4 miesięczne	2	4.346 zł
5 miesięczne	3	12.787 zł
6 miesięczne	1	1.946 zł
Powyżej 6 miesięcy	46	179.589 zł
(w tym lokale zwolnione, zasądzone)	45	173.074 zł
Razem:	125	268,013 zł

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

Organem uprawnionym do **umarzania należności czynszowych** oraz rozkładania ich na raty, jest Burmistrz Prudnika – zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 czerwca 2006 r. Uchwała Nr LI/606/2006 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych. Zgodnie z tą uchwałą ZBK przedkłada wniosek dłużnika do rozpatrzenia przez Burmistrza, przygotowując analizę o jego sytuacji materialnej i finansowej wraz z opinią w tym zakresie. Wnioski o umorzenie dotyczą szczególnie pozostałych odsetek, gdy spłacona została należność główna.

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

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

Na przestrzeni 2010 roku:

- umorzono zaległości czynszowe 1 najemcy (użytkowy) na kwotę łączną 24.952,17 zł,
- umorzono odsetki 9 najemcom na łączną kwotę 5.985,55 zł,

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

- przeprowadzenie rozmów - 800 osób,
- rozłożenie zaległości na raty – 30 najemców na kwotę 68.494,18 zł,
- proponowanie zamiany mieszkań na mniejsze o niższym standardzie, a zatem z mniejszymi opłatami – zrealizowano 7 zamian,
- upomnienia pisemne – 810 pism w lokalach mieszkalnych i 70 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzenia umowy najmu – 18 lokali mieszkalnych,
- zasądzenie obowiązku zapłaty zaległej kwoty – 104 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 302.110 zł;
- skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z

- lokali mieszkalnych – 21 najemców, w tym wykonano 20 eksmisji do lokali socjalnych,
 - egzekucja wyroków sądowych (sprawy skierowane do komornika o wyegzekwowanie zasądzonych należności) na kwotę 92.269 zł.

O właściwej pracy komórki windykacji świadczą koszty sądowe tj. 29.567 zł jakie poniósł ZBK na sprawy sądowe i eksmisyjne.

Wysokość zadłużenia lokatorów (czynsz + media) w 2010 roku wynosiła 249.365 zł.

Brak pracy na rynku Prudnickim będzie przekładał się na pogorszenie sytuacji finansowej ZBK i będzie wymagał jeszcze efektywniejszej pracy służb windykacyjnych.

Analizując działania windykacyjne przeprowadzane przez służby ZBK stwierdzam , że tolerancyjne przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów utrudniają skuteczność windykacji. Nadal uważam , że należałoby powrócić do eksmisji „na bruk „

IV. POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY .

1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów .

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy .

Zadania te gmina wykonuje wykorzystując *mieszkaniowy zasób gminy* .

Ustawa o ochronie praw lokatorów zobowiązała gminy do uchwalenia :

- *wieloletnich programów* gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
- *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 .

W listopadzie 2008r. Rada Miejska podjęła uchwałę o nowym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009 – 2013 .

Natomiast nową Uchwałę w *sprawie zasad wynajmowania lokali* wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik Rada Miejska w Prudniku podjęła 26 marca 2009r. Uchwała ta uwzględniła przypadki , które napotkano w trakcie zarządzania gminnym zasobem , a które winne były znaleźć uregulowanie prawne i usprawnić zarządzanie .

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 współdział ma powołana Uchwałą Rady Miejskiej *Spółeczna Komisja Mieszkaniowa* , której posiedzenia odbywają się raz na kwartał . 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 2010 roku na listach przydziałów i zamian oczekiwało łącznie 167 rodzin .

Realizacja list za 2010 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	107	28	3	76
Lista zamian	31	4	3	24
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	29	7	0	22

Realizacja listy przydziałów lokali mieszkalnych za 2010 rok jest zadowalająca. Uzyskano 59 wolnych lokali mieszkalnych, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian.

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

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

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

Na przestrzeni 2010r. udało się wygospodarować z naszego zasobu 27 lokali socjalnych:

- 7 lokali wynajęto osobom z listy wyroków z prawem do lokalu socjalnego
- 20 lokali wynajęto dłużnikom ZBK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego

3. Potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych.

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów gminy mają obowiązek zapewnienia lokali socjalnych osobom:

- osiągałym niskie dochody w wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej
- uprawnionym do takiego lokalu na mocy wyroku sądu

Dążąc do wykonania powierzonego zadania z zasobów gminnych wydzielono 43 budynki, które w przyszłości będą spełniały rolę budynków socjalnych. Wykaz tych budynków znalazł uregulowanie w uchwalonym nowym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2009- 2013. 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 przydziałów osiągałym niskie dochody, osób uprawnionych do takich lokali na mocy wyroku sądu, a także dłużników zajmujących lokale gminne którzy z racji posiadanych zaległości powinni zmienić lokal na socjalny.

Dużym problemem w gospodarce lokalami socjalnymi jest sytuacja związana z wyrokami sądowymi byłych członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku, ponieważ gmina nie jest

z wyprzedzeniem informowana o potrzebach w tym zakresie . Na przestrzeni 2010 roku wynajmowanie lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni Mieszkaniowej odbywało się w miarę na bieżąco po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego (wynajęto 1 lokal socjalny) .

Zgodnie z uzyskaną informacją Spółdzielnia Mieszkaniowa planowała w 2010 roku złożyć ok. 20 pozwów eksmisyjnych . O tym czy wszystkim pozwany zostaną przyznane uprawnienia do lokalu socjalnego zadecyduje w każdym przypadku sąd . W przypadku jednak gdy sąd nie przyzna uprawnień do lokalu socjalnego – komornik wykonując eksmisję na wnioski Spółdzielni wzywa ZBK do wskazania pomieszczenia tymczasowego , do przyznania którego także Gmina jest zobowiązana . W grudniu 2010r. wskazano 3 pomieszczenia tymczasowe .

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

1. jak najwięcej lokali socjalnych wygospodarować w budynkach komunalnych wyznaczonych na socjalne poprzez podział na pojedyncze izby lokali zwalnianych z ruchu ludności (zgon dotychczasowego najemcy lub opuszczenie lokalu np. w drodze zamiany czy też eksmisji)

W 2010r. rozpoczęto prace polegające na adaptacji 1 lokalu mieszkalnego przy ulicy Chrobrego 58 oraz 2 lokali w budynku Nyska 20A na lokale socjalne . Planuje się uzyskać 9 lokali socjalnych , zakończenie prac przewiduje się na koniec I kwartału 2011r. . Uzyskane lokale zostaną przydzielone dłużnikom , którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego .

2. zagospodarowanie budynku na terenie zakupionej od byłego „Ruch” nieruchomości w Łące Prudnickiej na typowy budynek socjalny . Zaprojektowano uzyskanie 47 lokali socjalnych .

W grudniu 2010r. Gmina Prudnik uzyskała zgodę Banku Gospodarstwa Krajowego na udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych w budynku w Łące Prudnickiej . Obecnie Gmina jest w trakcie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy inwestycji . Oddanie budynku do użytku planowane jest na I kwartał 2012 roku, jednak już na obecnym etapie sporządzane są projekty list osób , które zostaną zakwalifikowane do najmu lokali socjalnych w tym budynku . Dobór przyszłych najemców idzie w tym kierunku , aby nie były to osoby z marginesu społecznego tj. nie nadużywały alkoholu lub narkotyków oraz nie dewastowały przekazanego mienia .

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU I REMONTY

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 60% 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 2010 r wszystkie przeglądy jakie przepisy ustawy nakładają na zarządcę zasobów gminnych.

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

- Zły stan instalacji elektrycznych,
- Brak wentylacji pomieszczeń,
- Nieszczelne i niedrożne przewody kominowe,
- Zły stan techniczny elewacji (spękania murów, ubytki tynków, złuszczenia cegieł, zacieki, odpadające gzymsy i podokienniki, zarysowane ściany),
- Zdewastowane klatki schodowe, w wielu przypadkach stwarzające realne zagrożenie dla zdrowia i życia,
- Zły stan techniczny balkonów, skorodowane konstrukcje balkonów,
- Widoczne ugięcia stropów między kondygnacyjnych i konstrukcji dachu,
- Zniszczone, uszkodzone i nieszczelne pokrycia dachów,
- Zniszczona i nieszczelna stolarka okienna i drzwiowa,
- Skorodowane, a często wymagające wymiany opierzenia i obróbki blacharskie.

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 , dokonywaliśmy napraw, wymiany pieców, dachów, kominów – tam gdzie było to niezbędne.

2. Wykonane zadania remontowe w 2010r.

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	Ilość Razem	System Własny	System Zlecony
I	ROBOTY DEKARSKIE			
1	-papą zgrzewalną / remont kompleksowy/	3	2	1
2	-naprawy i zabezpieczenia dachów budynków	22	22	-
3	-wymiana rynien i rur spustowych w b/m	280 mb	280 mb	-
4	- remonty kominów /Chrobrego nr 16- 1szt, Chrobrego 34-4 szt ,Młyńska nr 5- 1szt ,Młyńska nr 28- 2szt ,Kr,Jadwigi nr 5- 2szt, /	10	10	-
II	ROBOTY ELEWACYJNE Z WZMOCNIENIEM KONSTRUKCJI BUDYNKÓW			
1	- Remont elewacji z przeszyciem i wzmocnieniem konstrukcji budynków mieszkalnych : Królowej Jadwigi nr 19 i 25 i partycypacja w kosztach remontu elewacji budynku TBS – Królowej Jadwigi nr 21	3	-	3

III	REMONTY LOKALI			
1	-remonty kompleksowe lokali : - wolne -socjalne - 21 - zamieszkałe - 4 - romskie - 9	34	25	9
2	-remont kompleksowy lokali użytkowego / Kłasztorna 1 – lokal użytkowy Stowarzyszenie Romów / i Szarych Szeregów 5	2	1	1
IV	ROBOTY ZDUŃSKIE			
	-budowa pieców i trzonów kuchennych	139	137	2
	-przebudowa pieców i trzonów kuchennych	32	32	-
	-montaż pieców i kuchni przenośnych	2	2	-
				-
V	REMONTY CZĘŚCIOWE lokali mieszkalnych			
1	-wymiana stolarki okiennej w l/m	79	-	79
2	-wymiana stolarki okiennej na kl. schoodowej /Kolejowa 1 nr -3 szt, Chrobrego nr 26 -2 szt /	5	-	5
3	-wymiana stolarki w piwnicach i na strychach /Kłasztorna nr 3-2 szt, Kr.Jadwigi nr 21 – 3 szt Kr.Jadwigi nr 25- 2szt/	7	-	7
4	-wymiana drzwi do lokali mieszkalnych	46	-	-
5	- remont klatek schodowych	7	4	3
6	- naprawa drzwi wejściowych b/m	70	70	
7	- remont bram	3	-	3
8	-wykonanie nowych posadzek cementowych	280 m2	280 m2	
9	-wykonanie nowych podłóg drewnianych /	95 m2	95 m2	
10	-wyłożenie wykładziny PCV l/m /2/	580 m2	580 m2	
11	-remont stropów l/m , /Parkowa nr 8	1	1	-
12	-ułożenie płyt OSB	580 m2	580 m2	
13	-remont kompleksowy biegów schodowych b/m / Kolejowa nr 44, Kochanowskiego nr 5, Chrobrego nr 26 a , Kolejowa nr 1/	7	5	2
VI	Wymiana instalacji wod.-kan gaz i elektryczne w budynkach mieszkalnych			
1	-wymiana instalacji gazowych – kompleksowo b/m / Kochanowskiego 5,Nyska nr 23,Kościuszki nr 1/	3	2	1
2	-wymiana instalacji gazowych w lokalach ZBK	54	50	4
3	-zmiana systemu grzewczego z piecowego na gazowe	17	5	12
4	-wykonanie nowych wentylacji i spalin w l/m /ROT/	93	81	12
5	-częściowa wymiana instalacji wod - kan	18	17	1
6	-wymiana instalacji elektrycznych w lokalach	49	49	-
7	-wymiana instalacji elektrycznej Włz	1	1	-
8	- wymiana instalacji oświetleniowej kl. sch /osprzęt/ / Kolejowa 41, Chrobrego 26, Stara 4, A. Krajowej 15/	5	3	2
		4	4	-

VII INNE PRACE BUDOWLANE			
Budowa komórek gospodarczych. /Prężyńska nr 8-14 /	16	16	-
Budowa nowych sanitariatów / Nyska nr 20,20A, Szkolna 9/	7	7	

Na przestrzeni 2010r Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem **901 awarii**, które dotyczyły zasobów mieszkaniowych ZBK i awarii w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PTBS. Awarie te dotyczyły w szczególności :

- instalacji elektrycznych - w ilości **496**
- wodno – kan. (czyszczenie kanalizacji ,usuwanie przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz naprawa urządzeń sanitarnych i odmrażanie rur) - w ilości **156**
- nieszczelności instalacji gazowej po przeprowadzonych rocznych przeglądach w **139** lokalach mieszkalnych.
- usuwanie nawisów śniegu i lodu z **110** dachów budynków ZBK

Zadania remontowe systemem zleconym zostały wykonane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego.

Przeprowadzono ogółem **40** postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów na łączną kwotę : 1 131 332,42 zł brutto na :

- roboty budowlane w ilości **9** postępowań na kwotę 476.920,67
- dostawy - **6** postępowań na kwotę 469.780,51
- usługi - **25** postępowań na kwotę 184.631,24

W 2010 r. wydatkowano na zadania remontowe środki finansowe w kwotach :

system zlecony - **555.939,90**
system własny - **1.571.244,60**

3. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZBK

3.1 Remont klatek schodowych

- Kolejowa nr 44 – remont stropu i sufitu poddasza, remont stopni schodowych, podestów, korytarzy, wykonanie gładzi wzmocnienie balustrady ,uzupełnienie tralek , malowanie ,położenie wykładziny PCV na korytarzach.
- Kolejowa nr 41 – remont stopni schodowych, podestów, uzupełnienie tralek, wykonanie gładzi, malowanie, położenie wykładziny PCV na korytarzach
- Kolejowa nr 1 – remont stopni schodowych , uzupełnienie tralek ,wymiana stolarki okiennej w ilości 3 szt , wykonanie gładzi, malowanie , położenie wykładziny PCV na korytarzach, spocznikach.
- Chrobrego nr 26 – remont stopni schodowych , uzupełnienie tralek ,wymiana stolarki okiennej w ilości 2 szt , położenie płyty OSB i wykładziny PCV wykonanie gładzi, malowanie
- Stara nr 4 – remont stopni schodowych, podestów, korytarzy, wykonanie gładzi obicie sufitu poddasza płytami typu regips, podestów, korytarzy z położeniem wykładziny , malowanie.
- Armii Krajowej nr 15 – remont stopni schodowych, podestów, korytarzy, wykonanie gładzi ,wzmocnienie balustrady ,uzupełnienie tralek , malowanie
- Królowej Jadwigi nr 25 – obicie sufitu poddasza płytami typu regips wykonanie posadzki na parterze z płyt terakota, gładzi, malowanie , balustrady ,uzupełnienie tralek , malowanie