

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu w 2014 r.

- I. Realizacja dochodów i wydatków.
- II. Stan zadłużeń, działalność windykacyjna i rozliczeniowa.
- III. Realizacja programu „Praca za czynsz”.
- IV. Inwentaryzacja zasobu gminnego.
- V. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.
- VI. Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi.

W roku 2014 ZNM, zapewnił należyte funkcjonowanie zarządzanego zasobu poprzez bezpośrednią działalność i zlecenie w trybie przepisów Prawa zamówień publicznych, niezbędnych usług i prac związanych z administrowaniem, zarządzaniem, utrzymaniem i zabezpieczeniem miejskich nieruchomości lokalowych i gruntowych.

I. Realizacja dochodów i wydatków.

ZNM jako jednostka organizacyjna gminy nie posiada osobowości prawnej. Wszystkie swoje wydatki pokrywa bezpośrednio z budżetu gminy, natomiast wszystkie osiągnięte przez jednostkę dochody odprowadzane są do budżetu miasta.

ZNM jako jednostka budżetowa działa zgodnie z planem finansowym dochodów i wydatków.

I.A. Analiza dochodów:

Dział	Plan	Wykonanie	W tym:
600 parkingi	166 620	167 942,34	Dochody z tyt. dzierżawy parkingów
700 najem i dzierżawa składników majątkowych	7 898 350	7 511 735,48	6 404 379,27 dochody z tyt. najmu w tym: 5 234 519,97 z tyt. lokali mieszkalnych, 1 169 859,30 z tyt. lokali użytkowych, dzierżawy terenów, garaży, komórek 1 107 356,21 z poz. tytułów Odsetki i zwroty wydatków z lat ubiegłych (opłat sądowych, egzekucyjnych, kosztów zarządu WM)
710 cmentarze	772 000	718 869,63	Dochody z tyt. opłat na cmentarzach
758 wpłaty do wyjaśnienia		-471,43	Wyplacone mylne wpłaty
Ogółem	8 836 970	8 398 076,02	

Podstawowym źródłem dochodów jest gospodarka lokalami mieszkalnymi tj .czynsze za najem mieszkań, która stanowi **82%** całości dochodów w rozdz. 70005 par. 0750, pozostałe to dochody z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i komórek.

I.B. Wysokość opłat za korzystanie z nieruchomości gminnych:

1. **Najem lokali mieszkalnych** – wprowadzona Zarządzeniem Burmistrza Miasta Nr 1395/12 z dnia 19 listopada 2012r. stawka bazowa **czynszu** za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych i wyniosła odpowiednio **5,00 zł/ m² i 1,00 zł/m²**. Stawki czynszu określone zostały w wysokości wynikającej z ustaleń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Brzeg na lata 2013-2018, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XL/256/13 z dnia 29 maja 2013r.
2. **Najem lokali użytkowych** –stawki czynszu za najem lokali użytkowych ustalone, zostały Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu Nr 1298/2012 z dnia 24 września 2012r. w wysokości podlegającej corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Obowiązująca w 2014 r. wysokość stawek ustalona została po waloryzacji Zarządzeniem Dyrektora ZNM Nr 11/2014 z dnia 03 lutego 2014 r.
3. **Dzierżawa terenów i najem pomieszczeń niemieszkalnych** - Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu Nr 1318/12 z dnia 08 października 2012. wprowadzone zostały stawki opłat za dzierżawę terenów i najem innych pomieszczeń niemieszkalnych, zwaloryzowane Zarządzeniem Dyrektora ZNM NR 26/2013 z dnia 15 marca 2013r. oraz Zarządzeniem Dyrektora ZNM Nr 10/2014 z dnia 3 lutego 2014r.
4. **Za korzystanie z cmentarzy komunalnych** – obowiązujące w 2014 r. stawki opłat za korzystanie z cmentarzy i usług świadczonych przez ZNM wprowadzone zostały Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu Nr 303/11 z dnia 12 maja 2011r. oraz Zarządzeniem Burmistrza Brzegu Nr 2281/14 z dnia 28 lutego 2014r. od 1.03.2014 r.

I.C. Analiza wydatków:

Dział	Plan	Wykonanie	W tym:
700/70005 gospodarka gruntami i nieruch.	8 622 731	8 553 084,47	- 1 883 227,06 płace i pochodne, odpis na ZFŚS, wydatki osobowe i bezosobowe - 3 778 221,89 koszty zarządu i utrzymania lokali we wspólnotach mieszkaniowych - 1 693 880 koszty energii i koszty utrzymania zasobu gminnego - 231 692,52 koszty windykacji - 628 088,00 podatek od nieruch. i rolny - 327 975,00 pozostałe koszty - 10 000,00 komputeryzacja ZNM
700/70095 Pozostała działalność	3 615 960	3 598 141,30	- 1 831 483,63 fund. remont. Wspólnot mieszkaniowych, - 1 742 303,67 remonty i konserwacje lokali gminnych oraz terenów (pkt.2) - 24 354 - wydatki inwestycyjne – projekt/koncepcja na przebudowę budynku przy ul. Wolności 14
700 ogółem	12 238 691	11 662 864,41	
710/71035 cmentarze	671 600	655 636,56	- 279 942,79 koszty utrzymania cmentarzy - 2 733,43 koszty windykacji - 372 960,34 koszty przeprowadzonych remontów na cmentarzach (pkt.3)
	12 709 313	12 685 080,69	

1. Na 31.12.2014r. Gmina jest właścicielem 1 493 lokali mieszkalnych w budynkach we współwłasności i w związku z tym zobligowana jest do pokrywania kosztów remontów przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. W roku 2014r. wydatkowano na ten cel **1 831 483,63 zł** co stanowi **51%** ogółu środków finansowych zabezpieczonych na remonty lokali gminnych w planie finansowym - rozdz. 70095.
Potrzeba wskazać, że **44%** środków finansowych wydatkowanych z rozdz. 70005 przeznacza się na pokrycie kosztów zarządu i kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach. Bieżąca obsługa merytoryczna i finansowa dotyczy około 500 wspólnot mieszkaniowych.
2. W 2014r. przeprowadzono remonty i konserwacje lokali i terenów gminnych na kwotę **1 742 303,67** na realizację następujących zadań:
 - 117 983,07 – roboty dekarские, w 2 budynkach wykonane zostały remonty dachów, przy ul. M. Konopnickiej 27a i 27b.
 - 225 935,01zł – roboty instalacyjne (wykonano instalację c.o. w 6 lokalach mieszkalnych, wymieniono 6 pieców c.o., wykonano przyłącza wodne do budynków Łokietka 13 A, Grobli 8, uszczelniono instalację gazową w 40 lokalach mieszkalnych).
 - 130 884,66zł – roboty zduńskie – wyremontowano bądź wybudowano 75 pieców w 68 lokalach mieszkalnych.
 - 279 959,23zł – roboty budowlane, wykonano roboty związane z naprawą kominów, uszczelnianiem ich w 8 budynkach Gminy. Naprawy tynków, ścian w 6 lokalach. Remont stropów, elewacji w 2 budynkach. Remonty balkonów szt. 2. Remonty lokali związane z wymianą podłóg, drzwi w 4 lokalach. Remonty lokali po pożarach. szt. 4. Remont 3 wolnych lokali. Remont schodów i korytarza w bud Chrobrego 32.
 - 80 874,60zł – roboty elektryczne, Wymiana instalacji w lokalu użytkowym : 3-go Maja 3, Mickiewicza 8, Pl. Młynów 8. Wymiana instalacji w 21 lokalach gminnych Badanie instalacji elektrycznej przed zasiedleniem w 35 lokalach.
 - 130 901,40zł – wymiana stolarki okiennej, wymieniono 167szt. okien w 48 lokalach mieszkalnych.
 - 23 920,00 – Projekty na wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w 5 lok. gminnych w bud. Przy ul. Armii Krajowej 17. Projekt na zmianę sposobu ogrzewania w 2 lokalach. Projekt na wymianę instalacji gazowej w 2 lokalach. Projekt podziału mieszkania na dwa odrębne wraz z instalacjami w bud. Oławska 37/2.
 - 89 987,15zł – remont lokali socjalnych w budynkach przy ul. M. Konopnickiej (szt.12) i Grobli 15 (szt.2) i Oławska (szt.1)
 - 278 808,62zł – konserwacje i drobne naprawy w gminnych nieruchomościach lokalowych i budynkowych.
 - 38 926,72 zł – remont w budynku przy ul. E. Plater 1 oraz ul. 1-go Maja 2.
 - 129 921,53 zł – naprawy chodników przy ul. Piastowska 28, Polska 11, Zakonnice 13, M. Reja 7, naprawy dojazdów przy ul. Piastowska (obok B.U.L), Wolności, Piłsudskiego, Garbarska, Poprzeczna.
 - 24 953,50 zł – naprawiono i udrożniono 84 studzienki, naprawa włączów do studzienek przy ul. Łokietka.
 - 99 984,93zł – utwardzono miejsca pod pojemniki na odpady
 - 4 887,38zł – wykonano i zamontowano tablice drogowe na terenach gminnych.
 - 81 915,87 zł – rozbiórka budynków gospodarczych przy ul. Wyszyńskiego 28-30, po pożarze przy ul. Ofiar Katynia 55.
 - 2 460zł – wykonano projekt drogi dojazdowej przy ul. Piastowskiej 13.

Na kwotę 24 354, 00 zł wykonano inwentaryzację i koncepcję zagospodarowania budynku przy ul. Wolności 14 z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Remonty przeprowadzone na cmentarzach:

- 370 844,74 zł – wykonano remont placu przed Domem Przedpogrzebowym oraz remont alejek asfaltowych w starej części cmentarza ul. Starobrzezka
- 2115,00 zł – naprawa szlabanu przy wjeździe na cmentarz, awaria ciągu wodnego.

II. Stan zadłużeń, działalność windykacyjna i rozliczeniowa.

Zadania realizowane w zakresie windykacji i rozliczeń, to w szczególności:

- prowadzenie analitycznej ewidencji rozrachunków z kontrahentami korzystającymi z lokali, terenów, komórek, garaży i innych składników majątkowych Gminy w systemie komputerowym- **9.077 rozrachunków na dzień 31.12.2014 r.** z tytułu czynszu/dzierżaw/odszkodowania, pozostałej sprzedaży (cmentarz, inne usługi), należności zasądzonych i objętych toczącym się postępowaniem sądowym oraz przejętych po poprzednich podmiotach zarządzających;

- comiesięczne naliczanie dla każdego użytkownika zasobu komunalnego przypisów z tytułu czynszu, odszkodowania, mediów i opłat oraz należnych odsetek od nieterminowych wpłat;

- comiesięczne wystawianie faktur z tytułu najmu, dzierżawy oraz wystawianie jednorazowych faktur z tytułu pozostałej sprzedaży;

- księgowanie: świadczeń zastępczych (kwot należności odpracowanych), należności umorzonych lub rozłożonych na raty, należności skierowanych na drogę postępowania sądowego, należności zasądzonych, kosztów procesowych i egzekucyjnych i innych

w 2014 r. wykonano w powyższym zakresie 12.315 operacji księgowych;

- księgowanie wpłat bankowych z tytułu dochodów budżetowych na kartoteki płatników oraz kwot z windykowanych w postępowaniu komorniczym- **w 2014 r. wykonano w powyższym zakresie 42.900 operacji księgowych;**

- bieżąca aktualizacja danych stanowiących podstawę do naliczania czynszów i opłat na podstawie otrzymanych dokumentów (dot. ilości osób zamieszkałych w lokalach, norm zużycia wody, zmian w naliczeniach należności za wywóz odpadów komunalnych);

- przygotowywanie użytkownikom zasobu zawiadomień o zmianie stawek opłat ;

- analiza kartotek finansowych użytkowników zasobu komunalnego w celu kontroli prawidłowości naliczeń i rozliczeń czynszów, mediów, dzierżaw i opłat za bezumowne korzystanie w celu ustalenia aktualnych należności i zobowiązań użytkowników zasobu komunalnego wobec Gminy;

- wykonywanie rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów zużytych mediów i przygotowywanie powiadomień dla każdego płatnika o wynikach rozliczeń;

- załatwianie spraw związanych ze zwrotem należnych nadpłat oraz mylnie wniesionych środków finansowych na rachunek dochodów budżetowych;

- wypełnianie wniosków o dodatki mieszkaniowe – **w 2014r. wniosków było 707 ;**

- bieżące prowadzenie korespondencji z dłużnikami kwestionującymi należności w celu wyjaśnienia sprawy i ustalenia stanu faktycznego oraz prowadzenie korespondencji w zakresie rozliczeń finansowych – **w 2014 r. korespondencja w wyniosła 2.148 pozycji;**

- wykonywanie czynności związanych z **windykacją należności** (tj. bieżąca analiza stanu zadłużeń płatników, przygotowywanie i przekazywanie do wysłania upomnień i wezwań do zapłaty, przygotowywanie niezbędnych dokumentów do skierowania sprawy na drogę

- sądową, współpraca z Radcą Prawnym w zakresie przygotowywania spraw do sądu, weryfikacja realizacji zawartych porozumień (ugód) i podejmowanie działań windykacyjnych w stosunku do dłużników, którzy dopuścili się uchybień w ich realizacji.) – w 2014 r. skierowano do sądu 246 pozwów o zapłatę należności, a 69 o opróżnienie lokalu;
- wykonywanie czynności związanych z windykacją egzekucyjną - w 2014 r. skierowano do komornika 313 wniosków egzekucyjnych;
 - monitoring i kontrola płatności dłużników do prawomocnych orzeczeń sądowych - 1.600 akt spraw ogółem;
 - rozpatrywanie wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności cywilnoprawnych przypadających Gminie Brzeg w oparciu o obowiązującą w tym zakresie Uchwałę Rady Miejskiej Brzegu (tj. weryfikacja złożonej dokumentacji, kompletowanie niezbędnych dokumentów i bieżące informowanie osób zainteresowanych, analiza należności ocena profilu dłużnika (sytuacja społeczno-gospodarcza), ustalenie osób solidarnie odpowiedzialnych, przygotowywanie stosownych wniosków o udzielenie ulgi do decyzji wg kompetencji, przygotowywanie stosownych projektów Zarządzeń, Uchwał w sprawie spłaty zadłużeń na podstawie podjętych decyzji, przygotowywanie stosownych porozumień (ugód) w sprawie spłaty zadłużeń na podstawie podjętych decyzji, pisemne informowanie dłużników o podjętych decyzjach - w 2014 r. wniosków o udzielenie ulgi wpłynęło 346;
 - wykonywanie czynności związanych z analizą i windykacją należności przejętych po zlikwidowanym zakładzie budżetowym MZMK w Likwidacji - 100 akt spraw sądowych;
 - inwentaryzacja sald – 16.349 sald ogółem na dzień 31.12.2014 r.
 - wykonywanie zestawień dla potrzeb sprawozdawczości;
 - przyjmowanie interesantów.

Tabela nr 1 - NALEŻNOŚCI OGÓLEM W LATACH 2012-2014

	na 31.12.2012 r. (1)	na 31.12.2013 r. (2)	na 31.12.2014 r. (3)
NALEŻNOŚCI OGÓLEM	28 221 100,82 zł	31 289 765,23 zł	33 303 018,14 zł
w tym:			
kwoty zasądzone	7 508 642,30 zł	10 469 718,34 zł	11 603 890,68 zł
Odsetki +odsetki zasądzone	6 021 135,09 zł	7 033 273,95 zł	8 784 070,68 zł
koszty procesowe	836 512,93 zł	1 447 075,15 zł	1 565 850,19 zł
roszczenia sporne	1 994 485,45 zł	826 236,42 zł	1 322 517,40 zł
należności nie objęte postępowaniem sądowo-egzekucyjnym	11 860 325,05 zł	11 513 461,37 zł	10 026 689,19 zł

Na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie użytkowników gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi ogółem 26.043.594,95 zł, w tym:

- należności zasądzone : 16.914.114,62 zł
- roszczenia sporne (postępowanie sądowe w toku): 992.008,47 zł

Ponadto na dzień 31.12.2014 r. stan należności przejętych po zlikwidowanym zakładzie budżetowym MZMK w Likwidacji (do dn. 31.12.2000 r.) wynosi ogółem: 5.071.551,46 zł, w tym: - należności zasądzone : 1.224.260,34 zł

Tabela nr 2- UDZIELONE ULGI W SPŁACIE NALEŻNOŚCI W LATACH 2012 -2014

	rok 2012 (1)	rok 2013 (2)	rok 2014 (3)
RATY	267 212,73 zł	464 182,10 zł	1 453 438,92 zł
	48 dłużnikom	50 dłużnikom	126 dłużnikom
UMORZENIA	132 367,58 zł	92 313,10 zł	322 562,73 zł
	15 dłużnikom	6 dłużnikom	343 dłużnikom
ODROCZENIA	49 890,38 zł	29 018,86 zł	
	4 dłużnikom	2 dłużnikom	

Tabela nr 3 - POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE W LATACH 2012-2014

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
ilość spraw skierowanych do sądu o zapłatę należności	477	239	246
ilość spraw skierowanych do sądu o opróżnienie lokalu	29	26	69
ilość spraw skierowanych do sądu z tytułu postępowań spadkowych i zaskarżających uchwały wspólnot mieszkaniowych	19	11	50
ilość wniosków skierowanych do egzekucji komorniczej	74	181	313

Tabela nr 4 - ŚRODKI FINANSOWE WYDANE W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I EGZEKUCYJNYM, W LATACH 2012-2014

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
WYDATKI zrealizowane	154 925,44 zł	170 925,43 zł	234 425,95 zł

Tabela nr 5 - ZESTWIENIE KWOT WYEGZEKROWANYCH TYTUŁEM SPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONYCH W WYNIKU PODJĘTYCH DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH

ZAKRES:	01-12.2012 r.	01-12.2013 r.	01-12.2014 r.
kwoty	492 956,41 zł	847 009,65 zł	1 081 953,34 zł

III. Realizacja programu „Praca za czynsz”.

Na podstawie zarządzenia nr 770/2011 Burmistrza Miasta Brzegu z dnia 28 grudnia 2011 r., w okresie 01.01-31.12.2014 r. uregulowania należności Gminy poprzez świadczenie rzeczowe (zastępcze) polegające na odpracowywaniu długu przy wskazanych pracach na rzecz Gminy podjęto się 57 dłużników. Kwota należności uregulowanych wynosi ogółem **312.027,70 zł**, z czego 12.578,21 zł stanowi uregulowanie należności przejętych przez ZNM po zlikwidowanym zakładzie budżetowym MZMK w Likwidacji.

Tabela nr 1- KWOTA NALEŻNOŚCI UREGULOWANA POPRZEZ ŚWIADCZENIE ZASTĘPCZE
W LATACH 2012-2014

rok 2012 (1)	rok 2013 (2)	rok 2014 (3)
241 535,07 zł	315 796,43 zł	312 027,70 zł
52 dłużników	63 dłużników	57 dłużników

IV. Inwentaryzacja zasobu gminnego:

1. W okresie od 08.05. do 31.10.2014r. przeprowadzono ponowną inwentaryzację 381 lokali mieszkalnych, do których zespoły spisowe nie miały dostępu w roku 2013. Inwentaryzacja miała na celu potwierdzenie prawidłowości użytkowania lokali, kontrolę stanu zasiedlenia i zamieszkania, a także ocenę stanu technicznego i stan liczników. W wyniku inwentaryzacji odzyskano 42 lokale mieszkalne porzucone przez najemców.

2. W okresie od 05.05. do 21.07.2014r. przeprowadzono inwentaryzację 491 użytkowników nieruchomości gruntowych, których nie dało się ustalić w przeprowadzonej inwentaryzacji w 2013r. W trzech przypadkach, pomimo trzykrotnego wezwania do stawienia się, nie ustalono użytkowników nieruchomości. Ponadto ujawniono dodatkowo 51 użytkowników nieruchomości gminnych, nie zewidencjonowanych w ZNM. W wyniku przeprowadzonych inwentaryzacji w roku 2013 i 2014 wpłynęło do ZNM setki wniosków do zawarcia umów na dzierżawę nieruchomości.

Powyższa inwentaryzacja spowodowała spisanie – sklasyfikowanie garaży, komórek, ogródków, terenów, które są użytkowane, natomiast nie określa całej powierzchni działki jaką dysponuje gmina. Na rok 2016 została przewidziana inwentaryzacja całego zasobu gminnego, mająca na celu określenie charakterystyki całej działki (budowle, drogi, pasy zieleni, urządzenia na niej posadowione, tereny pod pojemniki na odpady, place zabaw).

3. W okresie od 10.09. do 07.11.2014r. przeprowadzono okresową inwentaryzację składników majątkowych metodą spisu z natury, tj. środków trwałych (budynków, budowli, maszyn, urządzeń technicznych, małej architektury) i pozostałych środków trwałych (stanowiących przede wszystkim wyposażenie ZNM i Domu Przedpogrzebowego). W wyniku inwentaryzacji stwierdzone różnice inwentaryzacyjne stanowiły niedostarczone do księgowości dokumenty przychodowe i rozchodowe środków trwałych, takie jak: akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych, protokołów uporządkowania terenów po wyburzeniu budynków i innych budowli.

V. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.

Zarząd Nieruchomości Miejskich zarządzał w 2014r nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni ponad 176 ha. W skład tych powierzchni wchodziły podwórka i przestrzenie między blokowe, drogi dojazdowe, parkingi, ciągi komunikacyjne piesze, place zabaw, tereny nie zagospodarowane oraz cmentarze komunalne. Dodatkowo zarządzano nieruchomościami gruntowymi sklasyfikowanymi jako rolne o powierzchni 475.994m².

Użytkowanych przez osoby prywatne było 1205 różnych obiektów (ogródki działkowe, garaże, komórki, wiaty, sklepy, kioski, magazyny).

W bieżącym roku realizowano następujące zadania:

1. Wykonano naprawę dojeżdż i dojazdów przy ul. Polskiej 11, Zakonnice 13, Piłsudskiego 2, Reja 5, Poprzecznej, Władysława Łokietka 28 – 30, Garbarska 2 – 4, Wolności 4, Piastowska 32A i 34 oraz Piastowskiej obok BUL.

2. Wykonano utwardzenia pod kontenery na odpady komunalne przy ul.: Chopina, Wolności, Zamkowej Jezuitów, Młynarskiej, Panińskiej – Wojska Polskiego, Robotniczej, Wyszyńskiego, Dzierżonia.

3. Udrożniono i naprawiono 98 studzienek kanalizacyjnych.

4. Wykonano naprawy placów zabaw zgodnie z zaleceniami po przeglądach technicznych. Trzykrotnie wymieniano piasek w piaskownicach na placach zabaw.

5. Na bieżąco z własnej inicjatywy i na wniosek Straży Miejskiej lub zgłoszenie mieszkańców wywożono i utylizowano, odpady i nieczystości komunalne wraz z gruzem z terenów gminnych.

6. Dokonano rozbiórki dwóch budynków gospodarczych zagrażających bezpieczeństwu.

7. Wykonano wycinkę 63 drzew, dokonano 75 cięć pielęgnacyjnych drzew i krzewów na terenach cmentarzy komunalnych jak i terenach będących w zarządzie ZNM.

8. Wykonano remont i modernizację alejek położonych na cmentarzu komunalnym przy ul. Starobrzeszkiej oraz położono nowy chodnik przed domem przedpogrzebowym.

9. Jednocześnie w trybie bezprzetargowym na wniosek, w roku 2014 zawarto 344 umów najmu na garaże, komórki oraz dzierżawy na ogródki i działki przydomowe.

10. Bieżące zarządzanie cmentarzami komunalnymi poprzez utrzymanie czystości i wywóz nieczystości, wycinki i nasadzenia, monitoring, utrzymanie kwater wojennych.

VI. Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi.

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi zostało przedstawione w sprawozdaniu z „**Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Brzeg na lata 2013 – 2018**”.

2. Gospodarowanie niemieszkalnym zasobem nieruchomości.

Na 31.12.2014r. ZNM posiadał 100 lokali użytkowych, z tego oddane w najem było 50 lokali. Dochód z najmu lokali użytkowych wyniósł w 2014 r. - 486 554,76 zł.

3. W 2014r. wykonano 24 procedury przetargowe na najem lokali użytkowych, w wyniku których oddano w najem w trybie przetargu nieograniczonego 2 wolne lokale:

- a) Ul. Rynek 13 – 1 lokal
- b) Ul. Wojska Polskiego 2 – 1 lokal.

W trybie bezprzetargowym, na okres 3 lat oddano w najem 5 lokali, oraz 1 lokal na okres do 10 lat:

- a) Ul. Mickiewicza 8 – 3 lokale
- b) Ul. Szkolna 16 – 1 lokal
- c) Ul. 3-go Maja 3 – 1 lokal
- d) Ul. Pl. Młynów 8 – 1 lokal

DYREKTOR

Marek Sidor
Marek Sidor

Realizacja w 2014 r.
„Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym
Gminy Brzeg na lata 2013 – 2018”

I. Realizacja potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego:

	Wg stanu na dzień 31.12.2013r.		Wg stanu na dzień 31.12.2014r.		Średnioroczna wielkość <i>Uwzględniana w dalszych obliczeniach</i>	
	Pow. w m ²	Ilość sztuki	Pow. w m ²	Ilość sztuki	Pow. w m ²	Ilość sztuki
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy	21 971	502	21 259	489	21 615	496
Gminne lokale mieszkalne w budynkach we współwłasności	77 891	1 533	75 466	1493	76 678	1 513
Razem	99 862	2 035	96 725	1 982	98 293	2 009
W tym socjalnych	4251	117	4 707	130	4 479	124

2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

Wykaz lokali pozyskanych w 2014 roku do ponownego zasiedlenia

Lp.	Adres lokalu	Sposób zagospodarowania	Komu przydzielono	Uwagi
1.	Długa 5-7/8	zasiedlenie	Sylwia Jasiulewicz	lista podstawowa
2.	6 Lutego 4/33	zasiedlenie	Teresa Polańska	wyrok sądowy - SM Zgoda
3.	Reja 10/1	wybór ofert	Anna Gąska	lista podstawowa
4.	Westerplatte 12/8	zasiedlenie	Grzegorz Suchecki	wykaz zamian
5.	Szkolna 30/11	wybór ofert	Małgorzata Flinik	lista podstawowa
6.	Plac Młynów 2/1	wykaz do remontu	brak ofert	remont przez ZNM 2015
7.	Oławska 37/2	wykaz do remontu	brak ofert	remont przez ZNM 2015
8.	Ziemi Tarnowskiej 4/8	wybór ofert	Magdalena Hulanička	wykaz zamian
9.	Konopnickiej 27b/32	zasiedlenie	Michała Havelka	wyrok sądowy - Gmina
10.	Powstańców Śl. 10/5	zasiedlenie	zaprop. Stanisława Dolińska	wykwaterowanie
11.	Konopnickiej 27c/29	zasiedlenie	Mariusz Baszak	wyrok sądowy - Gmina
12.	Garbarska 12/9	wybór ofert	Janusz Wojciechowski	wyrok sądowy - os. fiz.
13.	Staromiejska 12/3	zasiedlenie	Jolanta Mystek	wykaz zamian
14.	Oławska 41/8	wybór ofert	Ewelina Natan Wiśniewsey	lista podstawowa
15.	Grobli 15/13	zasiedlenie	Mirosław Górzynski	wyrok sądowy - Gmina
16.	Szkolna 12/15	zasiedlenie	Zofia Siwak, Robert Góral	wykaz zamian
17.	Szkolna 3/2	zasiedlenie	zaprop. Irena Kwaśnik	wykwaterowanie
18.	Starobrzaska 14/3	wybór ofert	Anna Marek Cwiertniewicz	lista podstawowa
19.	Lokietka 15/4	wykaz do remontu	brak ofert	-----

20.	Robotnicza 3/6a	wykaz do remontu	brak ofert	wycofany w celu scalenia
21.	Chopina 5/6	zasiedlenie	Justyna Mariusz Pawluk	wykwaterowanie
22.	6 Lutego 4/5	zasiedlenie	Andrzej Romanowski	wykaz zamian
23.	Konopnickiej 27c/18	zasiedlenie	Waldemar Majewski	wyrok sądowy - Gmina
24.	Plac Drzewny 5/9	zasiedlenie	Piotr Antonów	lista podstawowa
25.	6 Lutego 4/26	zasiedlenie	Grażyna Funfkiendorf	wyrok sądowy - Gmina
26.	Chrobrego 24c/5	wybór ofert	Aleksandra Rajezyk	lista podstawowa
27.	Chopina 14/5	wykaz do remontu	brak ofert	-----
28.	Długa 41/3	wybór ofert	Kazimierz Sachaj	wykwaterowanie
29.	Rybacka 31/9	wybór ofert	Patrycja Jamrozik	lista podstawowa
30.	Jana Pawła II 22/1	wybór ofert	Marek Bołoz	lista podstawowa
31.	Górna 4/7	zasiedlenie	Dorota Węgierska	lista podstawowa
32.	Rynek 3/1	zasiedlenie	Kamila Jańczewska	wykaz zamian
33.	Grobli 7/3	wykaz do remontu	brak ofert	-----
34.	Zakonnice 15/1	wybór ofert	Lucyna Rudzińska-Nowak	z lok. socj. bez uprawnień
35.	Westerplatte 6/12	zasiedlenie	Katarzyna Borowiec	wykaz zamian
36.	Konopnickiej 27c/20	zasiedlenie	Elżbieta Bednarska	wyrok sądowy - Gmina
37.	Staromiejska 6/5	wybór ofert	Adriana Zielińska	lista podstawowa
38.	Staromiejska 6/4	wybór ofert	Zbigniew Małek	wyrok sądowy - Gmina
39.	Rybacka 2/8	wybór ofert	Maria Góral, Rafał Kwiek	lista podstawowa
40.	Rybacka 13/5	wybór ofert	Elżbieta Dzik	wykaz zamian
41.	Dzierżonia 8/2	wybór ofert	Kamila Kusa	lista podstawowa
42.	Oławska 12a/5	wybór ofert	Anna Strycharz	lista podstawowa
43.	Konopnickiej 27a/1	zasiedlenie	Radosław Działak	wyrok sądowy - Gmina
44.	Szkolna 8/9	zasiedlenie	Przemysław Dzieciół	lista podstawowa
45.	Westerplatte 1/14	wybór ofert	Sandra Nesterów	wyrok sądowy - Gmina
46.	Rybacka 25a/2	zasiedlenie	Stanisław Góral	wykaz zamian
47.	Jagielly 9/7	zasiedlenie	Krzysztof Frąckiel-Hawryłów	wykaz zamian
48.	Chopina 7/6	zasiedlenie	Teresa Świętek	wykaz zamian
49.	Oławska 54/1	zasiedlenie	w trakcie zaproponowania	
50.	Plac Młynów 6/2	zasiedlenie	Beata Mazur	wykwaterowanie
51.	Konopnickiej 27b/9	zasiedlenie	Zbigniew Polański	wyrok sądowy - SM Zgoda
52.	6 Lutego 4/6	zasiedlenie	Helena Szpineta	wyrok sądowy - Gmina
53.	Konopnickiej 27c/2	zasiedlenie	Anna Danyluk	lista socjalna
54.	Konopnickiej 27c/5	zasiedlenie	Małgorzata Marek Czekierda	wyrok sądowy - Gmina
55.	Grobli 11a/2	zasiedlenie	Mariola Kiryluk	wyrok sądowy - Gmina
56.	Konopnickiej 27c/3	zasiedlenie	Justyna Jońska	lista socjalna
57.	Konopnickiej 27a/20	zasiedlenie	Jan Paszliński	wyrok sądowy - Gmina
58.	Konopnickiej 27c/30	zasiedlenie	Beata Janczyk	wyrok sądowy - Gmina
59.	Grobli 15/15	zasiedlenie	Jarostaw Cieślik	wyrok sądowy - Gmina
60.	Konopnickiej 27a/7	zasiedlenie	zaprop. Andrzej Żukowski	lista socjalna
61.	Wileńska 12/1	zasiedlenie	Agnieszka Rudnicka	wykaz zamian
62.	Piastowska 11/5	zasiedlenie	Magdalena Adam Ciesielscy	lista podstawowa
63.	6 Lutego 4/1	zasiedlenie	Wiesław Kurpiel	wykaz zamian
64.	Konopnickiej 27a/18	zasiedlenie	Adam Lachman	lista socjalna
65.	Chrobrego 20/4	wybór ofert	Anna Maszkowska	lista podstawowa
66.	Wolności 16a/8	zasiedlenie	Krystyna Urbiak	wykaz zamian
67.	Wyszyńskiego 30/6	zasiedlenie	Sylvia Heisig	lista podstawowa
68.	Długa 26/2	zasiedlenie	Katarzyna Gwozdecka	lista podstawowa
69.	Szkolna 9/10	wybór ofert	Anna Kaczmarczyk	wyrok sądowy - Gmina
70.	Ofiar Katynia 31/3	zasiedlenie	Joanna Hadrosek	wykwaterowanie
71.	Zielona 35/1	wybór ofert	Iwona Lenartowicz	lista podstawowa
72.	Rybacka 33/15	zasiedlenie	Piotr Brzeziński	lista podstawowa

73.	Rybacka 25s/8	wykaz do remontu	brak ofert	-----
74.	Rybacka 23/2	zasiedlenie	zapropow. Klaudia Góral	lista podstawowa
75.	Ofiar Katynia 35/9	zasiedlenie	Agata Kocelak	wykaz zamian
76.	Reja 7/2	wybór ofert	Adriana Kędzierska	lista podstawowa
77.	Reja 7/1	wybór ofert	Michał Bilowicki	lista podstawowa
78.	Reja 12/3	wybór ofert	Mariusz Jaworski	lista podstawowa
79.	Jana Pawła II 21/4	wybór ofert	Maria Humeniuk	wykaz zamian
80.	Oławska 12a/1	wybór ofert	Joanna Prus	lista podstawowa
81.	Oławska 14/1	wykaz do remontu	brak ofert	-----
82.	Górna 4/4	zasiedlenie	Mateusz Ciechlecki	lista podstawowa
83.	Armii Krajowej 16/7	zasiedlenie	Marcin Perugiewicz	wykaz zamian
84.	Grobli 1/5	zasiedlenie	Bogdan Czupiał	lista socjalna
85.	Konopnickiej 27b/16	zasiedlenie	Zofia Psonka	wyrok sądowy - PKP
86.	Armii Krajowej 24a/5	przeznaczono do zasobu lokali socjalnych		
87.	Armii Krajowej 26a/6	przeznaczono do zasobu lokali socjalnych		
88.	Oławska 11/5	przeznaczono do podziału na dwa lokale ze wgl. na pow. 100,7 m ²		
89.	Grobli 15/6-7	zasiedlenie	Tamara Góral	wyrok sądowy - Gmina
90.	Wrocławska 4/10	wykaz do remontu	brak ofert	-----
91.	Ofiar Katynia 44/4	zasiedlenie	Justyna Borowiecka	wykaz zamian
92.	Wyszyńskiego 26/8	zasiedlenie	Małgorzata Krzysztof Drozd	lista podstawowa
93.	Krzyszowica 5/3	zasiedlenie	Elżbieta Garbowska	wykaz zamian
94.	Westerplatte 5/4	zasiedlenie	Grażyna Eissner	wykaz zamian

Odyskane 94 lokale w 2014 roku zagospodarowano w następujący sposób:

- Zrealizowano **35** przydziałów z listy na osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w tym:
 - 12 przydziałów dla oczekujących na przydział mieszkania na czas nieoznaczony;
 - 17 lokali zostało w trybie ofertowym oddane do remontu przez przyszłych najemców;
 - 6 lokali przeznaczono na realizację wykwaterowań.
- Zrealizowano **24** przydziały z listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego na czas oznaczony, w tym 20 wyroków sądowych.
- Scalono **2** lokale: Młynarska 3/8 z lokalem nr 9 oraz Wł. Łokietka 17/5 z lokalem nr 4.
- 13** lokali z 2014 roku pozostało do przydziału na rzecz przyszłego najemcy po wykonaniu remontu, w tym 6 lokali w wykazie lokali do remontu w 2015 roku.
- Zrealizowano **20** zamian lokali w tym:
 - 5 zamian ze względu na stan zdrowia;
 - 7 zamian na większy lokal (w tym 3 zamiany w trybie ofertowym do remontu przez przyszłych najemców);
 - 6 zamian z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony;
 - 2 zamiany na mniejszy lokal.

Ponadto :

- Potwierdzono w 11 przypadkach wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy.
- Uregulowano w 1 przypadku umowę najmu na wniosek najemcy na rzecz osób bliskich przez niego wskazanych zgodnie z § 12, ust. 1, lit. „c” Uchwały Rady Miejskiej
- Przywrócono w 12 przypadkach tytuł najmu po spłacie zadłużenia.
- Uregulowano w 16 przypadku umowę najmu na rzecz osoby bliskiej po wprowadzeniu się najemcy zgodnie z § 12, ust. 1, lit. „b” Uchwały Rady Miejskiej

Na dzień 31.12.2014r. na lokale mieszkalne oczekiwała następująca ilość rodzin :

- a) lista osób uprawnionych do lokalu na czas nieoznaczony – 96
- b) lista osób uprawnionych do lokalu socjalnego, na czas oznaczony – 34
- c) wykaz wykwaterowań – 13
- d) wykaz osób z wyroków z prawem do lokalu socjalnego – 37
- e) wykaz osób z wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego – 24
- f) wykaz osób oczekujących na zamianę – 65, w tym 23 ze względu na stan zdrowia

II. Realizacja remontów gminnego zasobu mieszkaniowego

Tabelaryczne zestawienie realizacji remontów w 2014r.

l.p	Zadanie	Program w zł	Wykonanie w zł	% wykonani a	Uwagi zobowiąz ania
1.	Remonty bieżące zasobu, w tym:	3 300 000,00	3 229 664,09	98	
	- elewacji + ścian zewnętrznych	50 000,00	-----		
	- roboty zdłużskie	100 000,00	130 884,66		
	- opracowanie dokumentacji projektowej,	150 000,00	48 274,00		
	- udział gminy w kosztach remontów wspólnot mieszkaniowych	2 000 000,00	1 831 483,63		
	- roboty dekarские	100 000,00	117 983,07		
	- rob. Instalacyjne i budowlane	400 000,00	691 328,71		
	- konserwacja	200 000,00	278 808,62		
	- klatki schodowe i izolacje piwnic	150 000,00	-----		
	- ocieplenia budynków	150 000,00	130 901,40		
3.	Razem	3 300 000,00	3 229 664,09	98	

III. Prywatyzacja gminnego zasobu mieszkaniowego

1. W 2014r. sprzedano na rzecz najemców 54 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2 821,79m² za łączną kwotę 336 231,85zł.
2. W 2014r. sprzedano również 3 lokale użytkowe i garaże o łącznej powierzchni użytkowej 59,69m² za kwotę 25 218,70zł.

IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

1. Źródła finansowania.

Zgodnie z Programem, na bieżące utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego wydatkowane były środki z budżetu Gminy Brzeg. Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych gminy, zarządzanych przez ZNM stanowią dochód Gminy.

2. Dochody z najmu lokali mieszkalnych i wydatki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

	Wg programu w 2014 <i>przy min. stawce czynszu</i>	Wykonanie w 2014
Dochód roczny - lokale mieszkalne czynszowane	4 005 238	5 163 180,76
Opłaty należne w zł - lokale mieszkalne czynszowane	-	6 829 927,81
opłacenie na poziomie	-	75%
Dochód roczny - lokale mieszkalne socjalne	52 940	70 354,53
Opłaty należne w zł - lokale mieszkalne socjalne	-	117 509,24
opłacenie na poziomie	-	59%
Spłata zadłużeń w zł	-	650 162,10
RAZEM DOCHÓD	4 058 178	5 883 697,39
Wydatki na eksploatację	3 606 550	5 358 213,78
Dochód /minus/ wydatek	451 628	525 483,61
Wydatki na remonty	3 300 000	3 229 664,09
Środki z budżetu gminy	2 848 372	2 704 180,48

V. Polityka czynszowa

W 2014r. obowiązywały stawki czynszowe wprowadzone Zarządzeniem Burmistrza Nr 1852/13 z dnia 15 lipca 2013r. w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Brzeg w następującej wysokości:

- 5,00 zł/m² - bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego
- 1,00zł/m² - stawka czynszu za najem lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego

Zalecane Programem na 2014r. stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego winny być ustalone w granicach od 2,08 – 2,20% wartości odtworzeniowej, co na dzień uchwalenia Programu odpowiadało następującym wielkościom stawki bazowej czynszu: od 5,20 – 5,50zł/m². Odpowiednio do tych wielkości, graniczne wielkości stawki czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych winny wynosić od 1,04zł/m²- 1,10zł/m².

Wnioski końcowe

Realizację „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2013-2018” uznać należy jako zadowalającą. W zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych i w zakresie samego zarządzania zasobem wykonano zadania na poziomie przewidywanym i zgodnym z programem. Wielkość zasobu uległa zmniejszeniu o lokale sprzedane, ale uległa zmianie struktura lokali, zwiększyła się do 130 liczba lokali socjalnych, których potrzeba ze względu na duże należności najemców jest jeszcze większa.

Plany remontowe przewidywane w Programie na 2014r. zostały zrealizowane praktycznie w 100%. Remonty zabezpieczające zrealizowano, szczególnie z zakresie dachów.

Niestety pomimo większych niż w roku ubiegłym wydatków na remonty, są one w dalszym ciągu niewystarczające i stan techniczny głównie budynków gminnych nie poprawił się. Największym składnikiem poniesionych kosztów był udział Gminy w remontach Wspólnot Mieszkaniowych, w porównaniu z rokiem 2013 wzrósł o 1%.

Sprzedaż lokali w 2014r. wyniosła 54 szt., w 5 przypadkach zbyto ostatni lokal w budynku. Założona Programem stawka czynszu nie została zrealizowana, czynsz realny wynosił 3,50zł/m². Różnica między stawką bazową, a czynszem realnym wynika z zawartych w Programie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Wzmociono postępowanie windykacyjne, zarówno na drodze postępowania sądowego jak i organizacyjnego. Efektem tych działań, jest przede wszystkim większy dochód i poprawa stanu opłacenia z 72% w 2013r. na 75% w 2014 r. w lokalach na czas nieoznaczony. Zdecydowanie zwiększyła się też liczba lokali pozyskanych w 2014 roku do ponownego zasiedlenia do 94, w roku 2013 było ich 44.

W 2014r. kontynuowano rozkwaterowanie budynku przy ul. Wolności 14 w Brzegu - pozostało już tylko 5 osób, co jest niezbędne ze względu na planowaną adaptację budynku na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Dla zapewnienia właściwej realizacji zadań wynikających z Programu i spełnienia oczekiwań mieszkańców w zakresie poprawy, wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego, niezbędne jest zwiększenie środków głównie na remonty i nowe inwestycje mieszkaniowe oraz stworzenie większego zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

DYREKTOR

Marek Sidor