

# ANALIZA DZIAŁALNOŚCI

## Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu w 2015 r.

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

W roku 2015 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	168 420	170 466,08	Dochody z tyt. dzierżawy parkingów
700 najem i dzierżawa składników majątkowych	7 296 640	8 135 009,18	- 6 956 834,70 dochody z tyt. najmu * w tym: 5 435 957,74 z tyt. lokali mieszkalnych, 551 662,29 z tyt. lokali użytkowych, 969 214,67 z tyt. dzierżawy terenów, garaży, komórek, - 1 178 174,48 dochody z poz. tytułów Odsetki i zwroty wydatków z lat ubiegłych (opłat sądowych, egzekucyjnych, kosztów zarządu WM)
710 cmentarze	676 000	739 291,53	Dochody z tyt. opłat na cmentarzach
758 wpłaty do wyjaśnienia		-827,97	Mylne wpłaty podlegające wyjaśnieniu
Ogółem	8 141 060	9 043 938,82	

Podstawowym źródłem dochodów jest gospodarka lokalami mieszkalnymi tj. czynsze i inne opłaty, które stanowią 78% całości dochodów w rozdz. 70005 par. 0750, pozostałe to dochody z najmu i dzierżaw lokali użytkowych, terenów, garaży i komórek.

\* W porównaniu do 2014r. nastąpił wzrost dochodów z tytułu najmu i dzierżawy majątku gminy o kwotę 552 455,43 zł, tj. 8,6%.

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

1. Najem lokali mieszkalnych – stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w 2015r. ustalone zostały:

2. - Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu nr 1395/12 z dnia 19 listopada 2012r. stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wynosiła odpowiednio 5,00 zł/m<sup>2</sup> i 1,00 zł/m<sup>2</sup>.  
 - Zarządzeniem Burmistrza Brzegu nr 191/15 z dnia 07 marca 2015r. stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wyniosła odpowiednio 5.50zł/m<sup>2</sup> i 1,10 zł/m<sup>2</sup> ( obowiązująca od 01.07.2015r.).  
 Stawki czynszu oraz zniżki i zwwyżki określone zostały w wysokości wynikającej Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2013-2018, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XL/256/13 z dnia 29 maja 2013r.
3. Zarządzeniem nr 105/15 Burmistrza Brzegu z dnia 22 stycznia 2015r. w sprawie stawek za korzystanie z gruntów, lokali użytkowych, garaży, komórek i pomieszczeń niemieszkalnych przekazanych do zarządzania ZNM, zmienionym Zarządzeniem nr 481/15 Burmistrza Brzegu z dnia 14 lipca 2015r oraz Zarządzeniem nr 619/15 Burmistrza Brzegu z dnia 16 września 2015r.  
 zastąpiono obowiązujące dotychczas osobne zarządzenia w sprawie:  
 - stawek czynszu za najem lokali użytkowych (Zarządzenie nr 1298/2012 Burmistrza Miasta Brzegu z dnia 24 września 2012r.),  
 - stawek opłat za dzierżawę terenów i najem innym pomieszczeń niemieszkalnych (zarządzenie nr 1318/2012 Burmistrza Miasta Brzegu z dnia 08 października 2012r.).
4. Za korzystanie z cmentarzy komunalnych – stawki opłat za korzystanie z cmentarzy urządzeń cmentarnych i usług świadczonych przez ZNM w Brzegu wprowadzone zostały Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu Nr 2281/14 z dnia 28 lutego 2014r.

#### I.C. Analiza wydatków:

Dział	Plan	Wykonanie	W tym:
700/70005 gospodarka gruntami i nieruch.	8 557 438	8 502 068,81	- 1 975 782,79 płace i pochodne, odpis na ZFŚS, wydatki osobowe i bezosobowe - 3 623 718,36 koszty zarządu i utrzymania lokali we wspólnotach mieszkaniowych - 1 126 973,54 koszty energii i koszty utrzymania zasobu gminnego - 265 779,81 koszty windykacji - 717 188,00 podatek od nieruch. i rolny - 792 626,31 pozostałe koszty
700/70095 Pozostała działalność	3 810 460	3 796 194,56	- 2 030 348,70 wydatkowano na fundusz remontowy Wspólnot mieszkaniowych, - 1 765 845,86 wydatkowano na remonty i konserwacje lokali gminnych oraz terenów (szczegółowe wyjaśnienia w pkt.2),
<b>700 ogółem</b>	<b>12 367 898</b>	<b>12 298 263,37</b>	
710/71035 cmentarze	338 000	331 172,28	- 219 892,06 koszty utrzymania cmentarzy - 926,88 koszty windykacji - 110 353,34 koszty przeprowadzonych remontów na cmentarzach (szczegółowe wyjaśnienia w pkt.3)
<b>Ogółem 700/710</b>	<b>12 705 898</b>	<b>12 629 435,65</b>	

1. Na 31.12.2015r. Gmina jest właścicielem 1928 lokali, w tym 1441 lokali mieszkalnych w budynkach we współwłasności i w związku z tym zobligowana jest do pokrywania kosztów remontów przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. W roku 2015r. wydatkowano na ten cel **2 030 348,70 zł** co stanowi **53%** ogółu środków finansowych zabezpieczonych na remonty lokali gminnych w planie finansowym - rozdz. 70095. W stosunku do 2014r. wydatki na ten cel wzrosły o **198 865 zł, tj. 10,8%**. Potrzeba wskazać, że **43%** ( tj. kwota 3 623 718,36 zł) środków finansowych wydatkowanych z planu finansowego, z rozdz. 70005, przeznaczają się na pokrycie kosztów zarządu i kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach. Bieżąca obsługa merytoryczna i finansowa dotyczy 460 wspólnot mieszkaniowych.
2. W 2015r. przeprowadzono następujące remonty i konserwacje lokali gminnych oraz terenów:
  - 76.623,84zł – roboty elektryczne: wymiana instalacji elektrycznych w 26 lokalach gminnych, badanie instalacji elektrycznych w 33 lokalach, naprawa pompy chloratora na cmentarzu.
  - 82.405,81zł – roboty zduńskie: budowa i przebudowa 47 szt. pieców kaflowych.
  - 34.136,00zł – opracowanie dokumentacji projektowej: wykonano projekty na instalacje centralnego ogrzewania w 2 lokalach gminnych oraz na zmianę sposobu ogrzewania w 5 lokalach. Wykonano projekt na remont i modernizację budynku Grobli 9A, rozbiórkę ganku Staromiejska 12. Wykonano koncepcję podziału lokalu mieszkalnego na 3 odrębne. Projekt na zmianę sposobu ogrzewania Domu Przedpogrzebowego oraz projekt na wymianę oświetlenia zewnętrznego na drogi wewnętrznej przy ul. Chocimskiej 6A-F.
  - 51.195,81zł – roboty dekarские: wymiana pokrycia dachowego papowego wraz z przemurowaniem i naprawą kominów, wymiana obróbek blacharskich w 8 budynkach.
  - 274 495,66 – roboty instalacyjne : roboty polegające na uszczelnieniu instalacji gazowej w 40 lokalach. Wymiana pieców c.o. oraz zbiorników w 6 lokalach. Roboty wodno-kanalizacyjne i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w 10 lokalach gminnych.
  - 189 653,65 – roboty budowlane: roboty związane z naprawą kominów, uszczelnieniem ich w 5 budynkach Gminy. Naprawa tynków i ścian w 6 lokalach. Remont stropów, elewacji w 2 budynkach. Remont 2 balkonów. Remonty lokali związane z wymianą podłóg i drzwi w lokalach. Remont nawierzchni parkingu przy ul. Moniuszki.
  - 278.092,05zł – konserwacja: roboty konserwacyjne, zabezpieczenie lokali, utrzymanie pogotowia mieszkaniowego na zasobie gminnym. Usuwanie awarii zagrażających życiu zdrowiu lub mieniu.
  - 113 049,99zł – wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV wraz z montażem nawiewników okiennych i parapetów – 123 sztuki.
  - 89 589,48zł – remonty lokali socjalnych: Remont lokali socjalnych w budynkach przy ul. M. Konopnickiej ( 6 lokali) i Grobli (5 lokali) oraz 6-go Lutego 4 (4 lokale). Remonty 7 pomieszczeń tymczasowych.
  - 64 220,72zł – zwroty za nakłady za remonty: zwrot za nakłady poniesione na remont nieruchomości przy ul. 1-go Maja 2 (Stowarzyszenie chorych SM) oraz zwroty za remonty wykonane w lokalach komunalnych przy ul. Ofiar Katynia 35/9 i Filozofów 2/1.
  - 129 188,28 – roboty rozbiórkowe: budynku – lokalu użytkowego przy ul. Piastowska 26A, dobudówki przy ul. Staromiejskiej 10, rozbiórka komórki przy ul. Andersa 3, rozbiórka budynku gospodarczego 2-kondygnacyjnego przy ul. Nadbrzeżnej 30 oraz prace rozbiórkowe małej architektury (ławki, trzepaki, osłony śmietnikowe, murki),
  - 49 644,92zł – podział lokalu przy ul. Oławska 37 na dwa mniejsze.
  - 59 985,80zł – remont toalet w siedzibie ZNM.

- 129 825,87 zł – naprawa dojeżdż, dojazdów, chodników i nawierzchni podwórek przy ulicach: Piastowskiej 3-5A, Wyszyńskiego 22, Andersa 3, Starobrzeszkiej 29-33, Nadbrzeżnej 5,; Wojska Polskiego 6, 10-16, M. Konopnickiej 27B, M.C. Skłodowskiej 4, Maj. Sucharskiego 17, Rynek 9-10, J. Pawła II 12-14-16. Wykonano nową nawierzchnię dojazdu do budynku przy ul. Łokietka 32
- 84 897,38 zł – przygotowanie miejsc i dojeżdż pod pojemniki na odpady. W porozumieniu z zarządcami nieruchomości wybrukowano 10 miejsc pod pojemniki na odpady komunalne:
  - ul. Piastowska 3-5A
  - ul. Szkolna 14
  - ul. Rynek- Jabłkowa –Długa
  - ul. Rybacka 13-23-25-25a-27
  - ul. Orla 1-3-5
  - ul. Piłsudskiego - Legionistów
  - ul. Oławska 54-64
  - ul. Oławska 43-45A
  - ul. Ofiar Katynia 45-55
  - ul. Jagiełły 11-Jezuistów
- 39 987,85 zł – naprawa i udrażnianie studzienek kanalizacyjnych: dwa razy do roku odbywa się przegląd, naprawa i konserwacja 114 studzienek kanalizacyjnych oraz odwodnianie wg potrzeb.
- 6 853,30 – znakowanie pionowe i poziome na drogach wewnętrznych. Oznakowano wjazdy na cmentarze – wymieniono stare nieczytelne znaki: „zakazy wjazdu” oraz tablice „zakaz wprowadzania psów”, ustawiono również ograniczenia wjazdów do mieszkańców posesji na wnioski Wspólnot Mieszkaniowych oraz Straży Miejskiej. Wymieniono kilkanaście tablic informujących, które były już nieczytelne. Oznaczono tabliczkami miejsca pod ustawienie kontenerów na odpady.
- 11 999,44 – naprawy i konserwacje 7 placów zabaw: przeglądy, naprawy i konserwacje urządzeń zabawowych, ogrodzeń i ławek, wymianę piasku w piaskownicach.

### 3. Remonty przeprowadzone na cmentarzach:

- 24 548,00 zł – Naprawiono schody wejściowe do Kaplicy w Domu Przedpogrzebowym przy ul. Starobrzeszkiej. Uzupełniono brakujące kamienne kafle, zamocowano naruszone oraz zlikwidowano porosty-glony na całej powierzchni schodów. Chemicznie usunięto zacieki na kolumnach przy wejściu do Kaplicy.
- 29 393,00 zł - Naprawa dachu Domu Przedpogrzebowym przy ul. Starobrzeszkiej. Z uwagi na uciążliwość spowodowaną przeciekaniem dachu nad Kaplicą wykonano remont całej połaci dachowej (wymiana papy) oraz naprawiono rynny i udrożniono rury spustowe. Częściowo wymieniono obróbki blacharskie oraz naprawiono i udrożniono wentylację.
- 56 460,41 zł - Remont pomieszczeń biurowych i socjalnych w Domu Przedpogrzebowym przy ul. Starobrzeszkiej. Przebudowano pomieszczenia biurowe, powiększono pomieszczenie i zorganizowano w nowym pomieszczeniu składnicę dokumentów archiwalnych, które dotychczas przechowywane były w szafach za plecami. Wykonano nową toaletę z możliwością korzystania przez osoby niepełnosprawne. Przygotowano pomieszczenie dla potrzeb księży i osób obsługujących pogrzeby. Budynek został wyposażony częściowo w nową instalację elektryczną oraz kanalizacyjną. Przebudowano pomieszczenia gospodarcze oraz pomieszczenie chłodni, tak aby mogły spełniać wymogi sanitarne.

W 2015r. zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych, przeprowadzono 8 postępowań na kwotę 1 255 016,28 zł netto - zamówienia publiczne powyżej 30 000 euro oraz 44 postępowania na kwotę 2 678 516,91 zł netto zamówienia do kwoty 30 000 euro.

## II. Stan należności, działalność windykacyjna i rozliczeniowa.

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

- prowadzenie ewidencji rozrachunków z kontrahentami korzystającymi z lokali, terenów, komórek, garaży i innych składników majątkowych Gminy - 8.273 rozrachunków na dzień 31.12.2015 r. z tytułu czynszu/dzierżaw/odszkodowania, pozostałej sprzedaży (cementarz, inne usługi), należności zasądzonych i objętych toczącym się postępowaniem sądowym oraz zaewidencjonowanych w księgach ZNM jako przejęte po poprzednich podmiotach zarządzających tj. MZMK- zlikwidowanym zakładzie budżetowym i MZMK Sp. z o.o.;
- comiesięczne naliczanie opłat dla każdego użytkownika zasobu komunalnego (przypisów z tytułu czynszu, odszkodowania, mediów i opłat oraz należnych odsetek);
- 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, dokumentów pk- w 2015 r. wykonano w powyższym zakresie 21.991 operacji księgowych;
- księgowanie wpłat bankowych z tytułu dochodów budżetowych na kartoteki płatników oraz kwot z windykowanych w postępowaniu komorniczym - wykonano w powyższym zakresie 43.494 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;
- bieżące prowadzenie korespondencji z dłużnikami kwestionującymi należności w celu wyjaśnienia sprawy i ustalenia stanu faktycznego oraz prowadzenie korespondencji w zakresie rozliczeń finansowych – w 2015 r. korespondencja w powyższym zakresie liczy 3.266 pozycji;
- prowadzenie korespondencji z sądem i kancelariami komorniczymi – korespondencja w powyższym zakresie liczy 4.647 pozycji;
- 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 – wniosków 637 ;
- wykonywanie czynności związanych z windykacją należności (tj. w szczególności 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 i podejmowanie działań windykacyjnych w stosunku do dłużników – w 2015 r. skierowano do sądu 460 pozwów o zapłatę należności, a 68 o opróżnienie lokalu;

- wykonywanie czynności związanych z windykacją egzekucyjną - skierowano do komornika 267 wniosków egzekucyjnych;
- monitoring i kontrola płatności dłużników do prawomocnych orzeczeń sądowych – 1.900 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 dłużnika i jego sytuacji społeczno-gospodarczej, ustalenie osób solidarnie odpowiedzialnych, przygotowywanie stosownych wniosków o udzielenie ulgi do decyzji wg kompetencji. Przygotowywanie stosownych projektów zarządzeń i uchwał w sprawie spłaty zadłużeń na podstawie podjętych decyzji, przygotowywanie stosownych porozumień w sprawie spłaty zadłużeń na podstawie podjętych decyzji. Pisemne informowanie dłużników o podjętych decyzjach - w 2015 r. wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności wpłynęło 281 (wg kompetencji Rady Miasta 73, Burmistrza Brzegu 50, Dyrektora 158);
- wykonywanie czynności związanych z analizą i windykacją należności zaewidencjonowanych jako przejęte po zlikwidowanym zakładzie budżetowym MZMK - 100 akt spraw sądowych;
- inwentaryzacja sald;
- wykonywanie zestawień dla potrzeb sprawozdawczości;

Tabela nr 1 - POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE W LATACH 2012-2015

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
ilość spraw skierowanych do sądu o zapłatę należności	477	239	246	460
ilość spraw skierowanych do sądu o opróżnienie lokalu	29	26	69	68
ilość wniosków skierowanych do egzekucji komorniczej	74	181	313	267

Tabela nr 2 - ŚRODKI FINANSOWE WYDANE W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I EGZEKUCYJNYM, W LATACH 2012-2015

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
WYDATKI zrealizowane	154 925,44 zł	170 925,43 zł	234 425,95 zł	355 266,69 zł

Tabela nr 3 - ZESTWIENIE KWOT WYEGZEKWOWANYCH TYTUŁEM SPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONYCH W WYNIKU PODJĘTYCH DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W LATACH 2012-2015

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
kwoty	492 956,41 zł	847 009,65 zł	1 081 953,34 zł	1 216 873,86 zł

Tabela nr 4- UDZIELONE ULGI W SPŁACIE NALEŻNOŚCI W LATACH 2012 -2015

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
RATY	267 212,73 zł	464 182,10 zł	1 453 438,92 zł	1 212 581,40 zł
	48 ulg	50 ulg	126 ulg	110 ulg
UMORZENIA	132 367,58 zł	92 313,10 zł	322 562,73 zł	158 031,48 zł
	15 ulg	6 ulg	343 ulgi	7 ulg
ODROCZENIA	49 890,38 zł	29 018,86 zł		
	4 ulgi	2 ulgi		

Tabela nr 5- STRUKTURA I STAN NALEŻNOŚCI OGÓŁEM Z TYTUŁU OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z MAJĄTKU GMINY (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny, garaże, komórki, cmentarze, MZMK w Likwidacji, pozostała sprzedaż) W LATACH 2012 -2015  
w załączniku nr 1

### III. Realizacja programu „Praca za czynsz”.

Na podstawie zarządzenia nr 770/2011 Burmistrza Miasta Brzegu z dnia 28 grudnia 2011r. w 2015r. uregulowania należności Gminy poprzez świadczenie rzeczowe (polegające na odpracowywaniu długu przy wskazanych pracach na rzecz Gminy) podjęło się 48 dłużników, na 73 złożonych wniosków. Kwota należności uregulowanych wynosi ogółem 300.776,77 zł.

### IV. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.

Zarząd Nieruchomości Miejskich zarządzał w 2015r. :

- nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni ponad 176 ha, w skład których wchodziły podwórka i przestrzenie między blokowe, drogi dojazdowe, parkingi, ciągi komunikacyjne piesze, place zabaw, tereny nie zagospodarowane;
- nieruchomościami gruntowymi skwalifikowanymi jako rolne o powierzchni 47 ha;
- cmentarzami komunalnymi o powierzchni łącznej ponad 19 ha, na których znajduje się budynek Domu Przedpogrzebowego wraz z Kaplicą, pomieszczenia magazynowe oraz infrastruktura w postaci parkingu, alejek, dróg wewnętrznych, ogrodzeń oraz sieci wodnej.

W 2015r. użytkowanych było, przez osoby fizyczne i osoby prawne, 1450 różnych obiektów takich jak: ogródki warzywne przydomowe, garaże, komórki, wiaty, magazyny, miejsca postojowe, ogródki letnie, tereny pod obiekty usługowe lub handlowe, tereny pod ustawienie kontenerów na odpady komunalne i zbiórkę odzieży, tereny na poprawę zagospodarowania gruntów przyległych oraz grunty rolne.

W roku 2015 Dyrektor ZNM, w imieniu Gminy i na wniosek użytkowników, zawarł 272 umowy. W tym w trybie bezprzetargowym zawarto 262 umowy najmu/dzierżawy na garaże, komórki, tereny oraz dzierżawy na ogródki i działki przydomowe, grunty rolne.

W bieżącym roku, oprócz robót remontowych wymienionych w pkt. 2 cz. I, realizowano następujące zadania:

#### 1. Utrzymanie czystości na zarządzanych terenach

Łączna powierzchnia oddana do sprzątnięcia z trzech rejonów miasta Centrum, Rataje, Brzeg Południe to około 39 ha. Umowa obejmowała utrzymanie czystości: sprzątnięcie, koszenie, odśnieżanie terenów będących w zarządzie ZNM.

Kwota wydatkowana na zadanie to **277 922,34 zł**.

Na terenach nieobjętych umową z firmą sprzątającą, jak tereny podwórek przy podanych ulicach : Chocimska 6-22,6A-4C,4D 6F ; Chopina 1-13, 2-22 ; Długa 24-34 ; Jagiełły 1-21; Karłowicza 1-2, 5-10 ; Kochanowskiego 2-4 ; Kwiatowa ; Krzywa 1-7, 2-8 ; Lwowska 24-26, 37-39, 35 ; Orla 1, 2-8 ; Pańska 1-13 ; Pomorska 4-6 ; Sucharskiego 15-16-17 ; Skłodowskiej 3-4 ; Szkolna 1-23, 4-36 ; Westerplatte 1-15 ; Wrocławska 4-6, 21-23-25 ; Wyszyńskiego 2-8; Zamkowa 1-15, 2-12. Utrzymaniem czystości zajmowały się osoby odpracowujące zaległości czynszowe.

## **2. Wywóz gabarytów z terenów miasta**

Wywóz z terenów miasta przedmiotów wielkogabarytowych i gruzu pozostawionego przez mieszkańców w miejscach gromadzenia odpadów oraz porzucanych w różnych częściach miasta takich jak: nadbrzeże rzeki Odry, fosa miejska oraz teren ul. Cegielnianej, ul. Małujowickiej, ul. Lompy, ul. Tęczowej , ul. Filozofów odbywał się zgodnie z zawartą umową z wykonawcą. Gabaryty wywożono na wysypisko śmieci w Gać oraz do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych ZHK w Brzegu .

Zbiórka i wywóz gabarytów, odbywały się w zależności od potrzeb, po uprzednim sprawdzeniu terenów oraz na wniosek Straży Miejskiej - łącznie w 2015r. zorganizowano 43 zbiórki .

Kwota wydatkowana na zadanie to **119.833,95 zł**

## **3. Wycinka drzew , wykonanie prac pielęgnacyjnych oraz nasadzeń**

Wykonano wycinkę 27 szt. drzew na terenie miasta zgodnie z uzyskanymi pozwoleńiami ze Starostwa Powiatowego oraz cięcia pielęgnacyjne na 80 drzewach i krzewach. Usunięto 7 wiatrołomów, nasadzono 40 drzew i 181 krzewów oraz 170 szt. żywopłotu na terenie całego miasta. Usunięto kilkanaście drzew owocowych, podczas budowy tymczasowej drogi na ogródki działkowe ( TIVOLI- ul. Lompy ).

Wycięto 24 drzewa na terenie Cmentarza przy ul. Starobrzeszkiej oraz wycięto i przycięto żywopłoty. Zagospodarowano teren po wycięciu tuż przed Domem Przedpogrzebowym – przygotowano teren , zasiano trawę posadzono 3 drzewa.

Kwota wydatkowana to **63.875,00 zł**.

## **4. Wywóz nieczystości z Cmentarzy komunalnych i utrzymanie czystości.**

Wywóz nieczystości z terenów trzech cmentarzy komunalnych, tj. przy ul. Starobrzeszkiej, Ks. Makarskiego i Ofiar Katynia, obejmuje koszt utylizacji i wywozu nieczystości z kontenerów na odpady zmieszane, bio oraz szkło.

W 2015 r. wywieziono i zutylizowano bardzo duże ilości składowanych od wielu lat gałęzi, wieńców, skoszonych traw oraz innych nieczystości z nowej jeszcze nieużytkowanej części cmentarza przy ul. Starobrzeszkiej. Na tego typu zadania w 2015r. wydatkowano – **140.000 zł**. Utrzymanie czystości na cmentarzach, to również inne zadania nie objęte umowami przetargowymi takie jak: koszenie terenów cmentarzy i nieużytków wraz z utylizacją traw, deratyzacje (osy, szerszenie ), utrzymanie pojemników na piasek oraz załadunek i wywóz gabarytów – gruzu powstałego po rozbiórce pomników .

W 2015r. wydano na zadania jw. **25.638,51 zł**

## **V. Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi.**

1. W ramach zarządzania lokalami mieszkalnymi w 2015 r. zrealizowano i wykonywano wiele interwencji, remontów i napraw na zasobie mieszkaniowym m.in.:



- wpłynęły 43 wnioski na wymianę stolarki okiennej, przy czym po uwzględnieniu posiadanych środków finansowych i potrzeb z lat ubiegłych dokonano wymiany 123 okien;
  - wykonano pięcioletnie i roczne przeglądy budowlane o stanie technicznym budynków;
  - wykonano w ramach bieżących potrzeb na zasobie naprawy zabezpieczające, konserwacyjne, roboty budowlane i naprawy zniszczonych ścian, urządzeń wewnętrznych, drzwi i podłóg;
  - w ramach realizacji zadań dotyczących obrotu i przydziału lokali mieszkalnych zweryfikowano:
    - a) 324 wnioski o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
    - b) 73 wnioski o najem lokalu socjalnego,
    - c) 83 wnioski o zamianę lokalu,
    - d) 79 wniosków o uregulowanie stosunku najmu,
    - e) 35 wniosków o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
    - f) 8 wniosków o najem lokalu zamiennego z tytułu wykwaterowania,
    - g) 111 ofert w sprawie przydziału lokalu do remontu we własnym zakresie i własny koszt.
      - Ponadto udzielono odpowiedzi na:
        - a) 239 pism dot. przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy,
        - b) 145 pism dot. regulacji najmu oraz zamian lokali.
      - Wysłano do osób zakwalifikowanych do najmu i zamiany lokali:
        - a) 28 propozycji dot. przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
        - b) 8 propozycji dot. przydziału lokali socjalnych,
        - c) 49 propozycji dot. zamian lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
        - d) 15 wskazań lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych,
        - e) 14 wskazań pomieszczeń tymczasowych na mocy wyroków sądowych,
        - f) 130 pism informujących o potrzebie złożenia oświadczeń po zmianie uchwały,
        - g) 130 pism informujących o ponownej weryfikacji wniosków o najem lokali gminnych;
      - przyjęto do realizacji:
        - a) 36 wyroków z prawem do lokalu socjalnego,
        - b) 33 wyroki bez prawa do lokalu socjalnego.
2. Pozostałe sprawy dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi zostały przedstawione w sprawozdaniu z realizacji „Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Brzeg na lata 2013 – 2018”.
3. Gospodarowanie niemieszkalnym zasobem nieruchomości.

Na 31.12.2015 roku ZNM zasób wynosił 95 lokali użytkowych, z czego oddane w najem było 64 lokale.

W 2015 roku oddano w najem w trybie przetargu nieograniczonego 4 lokale :

1. Mickiewicza 8 - 2 lokale,
2. Armii Krajowej 28 – 1 lokal,
3. Łokietka 1A – 1 lokal .

W trybie bezprzetargowym na okres trzech lat oddano w najem 19 lokali :

1. Długa 51-53- 4 lokale,
2. Piastowska 31-1 lokal,
3. Ofiar Katynia 16- 1 lokal,
4. Jana Pawła II 2 – 1 lokal ,
5. Mickiewicza 8 -2 lokale,
6. Pl. Moniuszki 1 -2 lokale,
7. Jagiełły 23 -1 lokal,
8. 3-go Maja 3 – 1 lokal,
9. Rynek 15 -1 lokal,

10. Starobrzaska 29A – 1 lokal
  11. Zamkowa 2- 1 lokal
  12. Szkolna 30 - 1 lokal
  13. Piłsudskiego 20- 1 lokal
  14. M. Reja 10 – 1 lokal
- Oddano również 3 lokale w użyczenie :
1. Jagiełły 23 -1 lokal
  2. B. Chrobrego 32 – 2 lokale.

**DYREKTOR**  
  
**Marek Sidor**

Załącznik nr 1  
do Analizy Działalności  
Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu w 2015 r.

Struktura i stan należności ogółem z tytułu opłat za korzystanie z majątku gminy (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny, garaże, komórki, cmentarze, )  
pozostała sprzedaż) w okresie XII.2012 - XII.2015

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012 r.	Struktura na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.	Struktura na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.	Struktura na 31.12.2014 r.	Stan na 30.06.2015 r.	Struktura na 30.06.2015 r.	Stan na 31.12.2015 r.	Struktura na 31.12.2015 r.
<b>NALEŻNOŚCI NIEZASĄDZONE OGÓLEM w tym:</b>	15 412 794,40 zł	54,6%	14 934 251,25 zł	47,7%	13 172 492,44 zł	39,6%	13 072 527,09 zł	38,3%	11 992 081,54 zł	34,3%
- należność główna	11 860 357,05 zł	42,0%	11 513 493,37 zł	36,8%	10 026 689,19 zł	30,1%	9 915 885,52 zł	29,0%	9 064 160,72 zł	25,9%
- odsetki	3 552 437,35 zł	12,6%	3 420 757,88 zł	10,9%	3 145 803,25 zł	9,4%	3 156 641,57 zł	9,2%	2 927 920,82 zł	8,4%
<b>NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE OGÓLEM, w tym:</b>	10 813 852,97 zł	38,3%	15 529 309,56 zł	49,6%	18 808 007,94 zł	56,5%	19 355 326,59 zł	56,6%	20 212 950,32 zł	57,8%
- koszty procesowe i egzekucyjne	836 512,93 zł	3,0%	1 447 075,15 zł	4,6%	1 565 849,83 zł	4,7%	1 571 653,58 zł	4,6%	1 678 442,60 zł	4,8%
- należność główna	7 508 642,30 zł	26,6%	10 469 718,34 zł	33,5%	11 603 890,68 zł	34,8%	11 825 704,22 zł	34,6%	12 303 608,27 zł	35,2%
- odsetki	2 468 697,74 zł	8,7%	3 612 516,07 zł	11,5%	5 638 267,43 zł	16,9%	5 957 968,79 zł	17,4%	6 230 899,45 zł	17,8%
<b>Roszczenia sporne - postępowanie sądowe w toku</b>	1 994 485,45 zł	7,1%	826 236,42 zł	2,6%	1 322 517,40 zł	4,0%	1 743 544,28 zł	5,1%	2 765 237,55 zł	7,9%
<b>RAZEM</b>	<b>28 221 132,82 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 289 797,23 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>33 303 017,78 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 171 397,96 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 970 269,41 zł</b>	<b>100,0%</b>

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012 r.	Struktura na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.	Struktura na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.	Struktura na 31.12.2014 r.	Stan na 30.06.2015 r.	Struktura na 30.06.2015 r.	Stan na 31.12.2015 r.	Struktura na 31.12.2015 r.
Stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	21 029 713,65 zł	74,5%	23 996 128,30 zł	76,7%	26 043 594,95 zł	78,2%	26 841 238,04 zł	78,5%	27 655 868,78 zł	79,1%
Stan należności z tytułu opłat za lokale użytkowe	1 131 723,70 zł	4,0%	1 145 015,10 zł	3,7%	1 236 556,09 zł	3,7%	1 302 002,59 zł	3,8%	1 285 727,17 zł	3,7%
Stan należności z tytułu opłat za użytkowanie nieruchomości gruntowych	934 828,47 zł	3,3%	1 035 302,72 zł	3,3%	741 286,37 zł	2,2%	767 643,28 zł	2,2%	777 660,92 zł	2,2%
Stan należności z tytułu pozostałej sprzedaży	155 356,85 zł	0,6%	170 130,69 zł	0,5%	210 028,91 zł	0,6%	204 990,87 zł	0,6%	213 125,90 zł	0,6%
Stan należności zewidencjonowanych jako przejęte po zlikwidowanym zakładzie budżetowym pn. Miejski Zarząd Miasta Komunalnego	4 969 510,15 zł	17,6%	4 943 220,42 zł	15,8%	5 071 551,46 zł	15,2%	5 055 523,18 zł	14,8%	5 037 886,64 zł	14,4%
<b>RAZEM</b>	<b>28 221 132,82 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 289 797,23 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>33 303 017,78 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 171 397,96 zł</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 970 269,41 zł</b>	<b>100,0%</b>

**DYREKTOR**  
*Marek Sidor*

**Realizacja w 2015r.  
„Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym  
Gminy Brzeg na lata 2013 – 2018”**

**I. Realizacja potrzeb mieszkaniowych**

**I. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego:**

	Wg programu na 2015r.		Wg stanu na dzień 31.12.2015r.	
	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość sztuki	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość sztuki
Lokale mieszkalne gminy ogółem	92 357	1885	93 453,73	1 929
Lokale socjalne	4 312	120	4 694,03	130
<b>Razem</b>	<b>96 669</b>	<b>2 005</b>	<b>98 147,76</b>	<b>2 059</b>

**1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.**

**Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych pozyskanych w 2015 roku do ponownego  
zasiedlenia**

Lp.	Adres lokalu	Sposób zagospodarowania	Komu przydzielono	Uwagi
1.	Boh. Westerplatte 13/14	do remontu	Wojdan Magdalena	lista na czas nieoznaczony
2.	Szkolna 13/3	zasiedlenie	Zawadzka Maria	wykaz zamian
3.	Polska 5/5	opinia - lokal nie spełnia warunków technicznych		wyłączony z zasobu gminnego
4.	Rybacka 13/1	do remontu	Misztal Dorota	lista na czas nieoznaczony
5.	Krzyszowica 5/17	zasiedlenie	Mielan Aneta	wykaz zamian
6.	Chopina 14/5	do remontu przez ZNM		decyzja - IX 2015
7.	Piłsudskiego 16/6	do remontu	Józefczyk J. Zając R.	lista na czas nieoznaczony
8.	Mleczna 4/3	do remontu	Jeka M. R.	lista na czas nieoznaczony
9.	Skłodowskiej- Curie 4/16	zasiedlenie	Bystrzycka Partycja	wykaz zamian
10.	Armii Krajowej 24A/1	do remontu	Winiarski Ryszard	lista na czas nieoznaczony
11.	Garbarska 12/12	do remontu	Leczowicz Monika	lista na czas nieoznaczony
12.	Dzierżonia 28/3	przeznaczyć do zasobu pomieszczeń tymczasowych		decyzja - VI 2015
13.	Grobli 7/3	do remontu	Misztal Zbigniew	lista na czas nieoznaczony
14.	Wolności 9/8	zasiedlenie	Smolińska Urszula	lista na czas nieoznaczony
15.	6 Lutego 4/14	zasiedlenie	Jońska Justyna	wykaz wykwaterowań
16.	Wyszyńskiego 24/7	opinia - utworzenie samodzielnego lokalu		decyzja - II 2015
17.	Garbarska 12/14	do remontu	Perugiewicz Marcin	wykaz zamian

18.	6 Lutego 4/17	zasiedlenie	Czerwionka Justyna	lista socjalna
19.	Oławska 14/1	do remontu	Bogdan S. I.	lista na czas nieoznaczony
20.	Piłsudskiego 16/9	do remontu	Łagodzińscy E. Z.	lista na czas nieoznaczony
21.	Andersa 3/13	do remontu	Poświstak Maria	lista na czas nieoznaczony
22.	Górna 1/9	zasiedlenie	Smędra J.P.	wniosek o scalenie z lok. nr 10
23.	Chocimska 6F/2	zasiedlenie	Urbanowicz Mariusz	wykaz wykwaterowań
24.	Plac Drzewny 4/8	zasiedlenie	Idczak Zb. Pietrucha E.	lista na czas nieoznaczony
25.	Armii Krajowej 34/9	do remontu	Herman Ł. L.	lista na czas nieoznaczony
26.	Szkolna 36/6	do remontu	Majgier Marcin	lista na czas nieoznaczony
27.	Szkolna 13/8	do remontu	Mikoda P. J.	lista na czas nieoznaczony
28.	Zakonnice 15/11	do remontu	Oleksów Weronika	lista na czas nieoznaczony
29.	Grobli 1/2	zasiedlenie	Lis K. R. S.Z. A.	wykaz wyroków
30.	Młynarska 15/8	do remontu	Demczyna Józefa	lista na czas nieoznaczony
31.	Młynarska 15/5	przeznaczyć do zasobu pomieszczeń tymczasowych		decyzja - VI 2015
32.	Armii Krajowej 24A/6	do remontu	Żyłka Joanna	lista na czas nieoznaczony
33.	Szpitalna 2/9	przeznaczyć do zasobu lokali socjalnych		decyzja - VII 2015
34.	Szpitalna 2/3	zasiedlenie	Zielińska Paula	lista na czas nieoznaczony
35.	Szkolna 24/9	do remontu	Jaros Bożena	lista na czas nieoznaczony
36.	Polska 5/3	do remontu	Żyłka Dawid	lista na czas nieoznaczony
37.	Jana Pawła II 21/3	do remontu	Wantuch Mirosław	lista socjalna
38.	Oławska 31a/4	przeznaczyć do zasobu lokali socjalnych		decyzja - VIII 2015
39.	Powstańców Śl. 10a/2	zasiedlenie	Goruk P. Sochacka B.	lista na czas nieoznaczony
40.	Jerzego 1/26	zasiedlenie	Lasek Bronisława	wykaz zamian
41.	Grobli 15/8	zasiedlenie	Andrzejak Krzysztof	wykaz wyroków
42.	Piłsudskiego 16/12	do remontu przez ZNM		decyzja - XII 2015
43.	Dzierżonia 12/3	zasiedlenie	Gudzik Patrycja	lista na czas nieoznaczony
44.	M. Konopnickiej 27c/16	zasiedlenie	Kuliś Beata, Lucjan	wykaz wyroków
45.	Gen. Andersa 3/4	do remontu	Nowosad Mieczysław	lista socjalna
46.	Ofiar Katynia 51/10	zasiedlenie	Bokrzycki Przemysław	wykaz zamian
47.	Armii Krajowej 24/4	zasiedlenie	Sieroń Andrzej Marta	wykaz zamian
48.	Błonie 7/6	do remontu	Olszuk Agnieszka	lista na czas nieoznaczony
49.	Stare Koszary 2/4	do remontu	Straub Aleksandra	lista na czas nieoznaczony
50.	Rybacka 25a/7	do remontu	Nemś Halina	lista na czas nieoznaczony
51.	6 Lutego 4/1	zasiedlenie	Nowicka Teresa	wykaz wyroków
52.	Planty 1/3	do sprawdzenia stan techniczny lokalu		decyzja - X 2015
53.	M. Konopnickiej 27b/5	zasiedlenie	Wosińska Anna	lista na czas nieoznaczony
54.	Rybacka 23/3	do remontu	Mrozowska Katarzyna	lista na czas nieoznaczony

55.	Armii Krajowej 16/5a	opinia – w celu utworzenia dwóch samodzielnych lokali		decyzja - X 2015
56.	Wł. Łokietka 15/4	do remontu	Babiarz Krzysztof	lista na czas nieoznaczony
57.	Garbarska 10/2	do remontu	Konarska Ewelina	lista na czas nieoznaczony
58.	Rynek 15/9	do remontu	Stankiewicz-Sicińska H.	wykaz zamian
59.	Szkolna 3/5	do zasiedlenia	Kulej Emilia	lista na czas nieoznaczony
60.	Zamkowa 13/3	do remontu	Pyś Stanisława	wykaz zamian
61.	M. Konopnickiej 27b/27	do zasiedlenia	Godula Mieczysław	lista socjalna
62.	M. Reja 7/2	do remontu	Uruska Beata	lista na czas nieoznaczony
63.	M. Konopnickiej 27b/18	do zasiedlenia	Kanak Iwona	wykaz wyroków
64.	M. Konopnickiej 27c/3	w remoncie przez ZNM		---
65.	Kapucyńska 3/2a	do remontu	Dłucha Wioletta	lista na czas nieoznaczony
66.	Chocimska 20/6	do zasiedlenia	Buszta Monika	lista na czas nieoznaczony
67.	Wyszyńskiego 32B/7	do sprawdzenia stan techniczny lokalu		decyzja - XII 2015
68.	6 Lutego 4/12	zasiedlenie	Pawlica Maria	wykaz wyroków
69.	Powstańców Śl. 10/5	do remontu	Rydłakowski Mateusz	lista na czas nieoznaczony
70.	Szkolna 9/7	do remontu	Mroczek Paweł	wykaz zamian
71.	Szkolna 16/7	do remontu	Bider Monika	lista na czas nieoznaczony
72.	Szkolna 34/8a	do sprawdzenia stan techniczny lokalu		decyzja - XII 2015
73.	Grobli 11a/5i6	do zasiedlenia	Mirga Krystyna	lista na czas nieoznaczony
74.	Oławska 37/2	do remontu	Sobieraj Małgorzata	weryfikacja przed przydziałem
75.	Oławska 37/2A	do remontu	Babiarz Laura	lista na czas nieoznaczony

### Odzyskane 75 lokali w 2015 roku zagospodarowano w następujący sposób:

- Zrealizowano 42 przydziałów z listy na osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w tym:
  - 9 przydziałów zrealizowano i zasiedlono rodzinami oczekującymi na przydział mieszkania z umową na czas nieoznaczony;
  - 31 lokali zostało w trybie ofertowym oddane do remontu przez przyszłych najemców;
  - 2 lokali przeznaczono na realizację wykwaterowań.
- Zrealizowano 8 przydziały z listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego na czas oznaczony, w tym 6 wyroków sądowych.
- Scalono 1 lokal: Górna 1/10 na wniosek najemcy lokalu Górna 1/9.
- 13 lokali z 2015 roku pozostało nieprzydzielonych ze względu na stan techniczny lokalu lub ze względu na zmianę sposobu zagospodarowania lokalem.
- 1 lokal zostanie przydzielony do remontu osobie z listy osób na czas nieoznaczony po ponownej weryfikacji wniosku w drugim półroczu 2016 roku.
- Zrealizowano 10 zamian lokali.

**Ponadto:**

1. Potwierdzono w 22 przypadkach wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy – na podstawie art. 691 kc.
2. Uregulowano w 1 przypadku umowę najmu na rzecz osoby bliskiej po wyprowadzeniu się najemcy – zgodnie z § 11 ust. 1 uchwały nr VII/44/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 24 kwietnia 2015r. ze zm.
3. Uregulowano w 3 przypadku umowę najmu na wniosek najemcy na rzecz osób bliskich przez niego wskazanych ze względu na stan zdrowia – zgodnie z § 11 ust. 2 ww. uchwały.
4. Przywrócono w 13 przypadkach tytuł najmu po spłacie zadłużenia – zgodnie z § 12 ww. uchwały.

**Na dzień 31.12.2015r. na lokale mieszkalne oczekiwała następująca ilość rodzin:**

- a) lista osób uprawnionych do lokalu na czas nieoznaczony – 100,
- b) lista osób uprawnionych do lokalu socjalnego, na czas oznaczony – 32,
- c) wykaz wykwaterowań – 10,
- d) wykaz osób z wyroków z prawem do lokalu socjalnego – 56,
- e) wykaz osób z wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego – 39,
- f) wykaz osób oczekujących na zamianę z zasobu gminnego – 61, w tym 22 ze względu na stan zdrowia.

**II. Realizacja remontów gminnego zasobu mieszkaniowego****Tabelaryczne zestawienie realizacji remontów w 2015r.**

I.p.	Zadanie	Program w zł	Wykonanie w zł	% wykonania	Uwagi zobowiązania
1.	<b>Remonty bieżące zasobu, w tym:</b>	<b>3 476 460,00</b>	<b>3 462 850,04</b>	<b>99,6</b>	
	– Roboty elektryczne	80 000,00	76 623,84	96	
	– roboty zdruńskie	85 000,00	82 405,81	97	
	– opracowanie dokumentacji projektowej,	35 000,00	34 136,00	98	
	– udział gminy w kosztach remontów wspólnot mieszkaniowych	2 030 460,00	2 030 348,70	99,9	
	– roboty dekarские	51 200,00	51 195,81	99,9	
	– rob. instalacyjne i budowlane	464 600,00	464 149,31	99,9	
	– konserwacja	279 359,00	278 092,05	99,5	
	– wymiana stolarki	114 200,00	113 049,99	99	
	– remonty lokali socjalnych	90 000,00	89 589,48	99,5	
	– zwroty za nakłady za remonty	66 641,00	64 220,72	96	
	– Roboty rozbiórkowe	70 000,00	69 407,61	99	
	– Podział lokali	50 000,00	49 644,92	99,3	
	– Remont toalet ZNM	60 000,00	59 985,80	99,9	
3.	<b>Razem</b>	<b>3 476 460,00</b>	<b>3 462 850,04</b>	<b>99,6</b>	

**Realizacja potrzeb remontowych wykonana w 99,6%, przedstawia się następująco:**

- 76 623,84zł – roboty elektryczne: wymiana instalacji elektrycznych w 26 lokalach gminnych, badanie instalacji elektrycznych w 33 lokalach, naprawa pompy chloratora na cmentarzu.

- 82 405,81zł – roboty zduńskie: budowa i przebudowa pieców kaflowych 47 szt.
- 34 136,00zł – opracowanie dokumentacji projektowej: wykonano projekty na instalacje centralnego ogrzewania w 2 lokalach gminnych oraz na zmianę sposobu ogrzewania w 5 lokalach. Wykonano projekt na remont i modernizację budynku Grobli 9A, rozbiórkę ganku Staromiejska 12. Wykonano koncepcję podziału lokalu mieszkalnego na 3 odrębne. Projekt na zmianę sposobu ogrzewania Domu Przedpogrzebowego oraz projekt na wymianę oświetlenia zewnętrznego na placu przy ul. Chocimskiej 6A-F.
- 2 030 348,70zł – Udział Gminy w kosztach remontów prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe. Spłata kredytów zaciągniętych przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Brzeg.
- 51 195,81zł – roboty dekarские: wymiana pokrycia dachowego papowego wraz z przemurowaniem i naprawą kominów, wymiana obróbek blacharskich w 8 budynkach.
- 464 149,31zł – roboty instalacyjne i budowlane: roboty związane z naprawą kominów, uszczelnieniem ich w 5 budynkach Gminy. Naprawa tynków i ścian w 6 lokalach. Remont stropów, elewacji w 2 budynkach. Remont 2 balkonów. Remonty lokali związane z wymianą podłóg i drzwi w lokalach. Remonty wolnych lokali. Remont parkingu ZNM oraz malowanie biur ZNM. Roboty polegające na uszczelnieniu instalacji gazowej w 40 lokalach. Wymiana pieców c.o. + zbiorników w 6 lokalach. Roboty wodno-kanalizacyjne. Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalach gminnych – 10 szt. Wymiana przyłączy wodnych.
- 278 092,05zł – konserwacja: roboty konserwacyjne, utrzymanie pogotowia mieszkaniowego na zasobie gminnym. Usuwanie awarii zagrażających życiu lub zdrowiu. Zabezpieczanie lokali itd.
- 113 049,99zł – wymiana stolarki okiennej: wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV wraz z montażem nawiewników okiennych i parapetów – 123 sztuki.
- 89 589,48zł – remonty lokali socjalnych: Remont lokali socjalnych w budynkach przy ul. M. Konopnickiej ( 6 lokali) i Grobli ( 5 lokali) oraz 6-go Lutego 4 (4 lokale). Remonty pomieszczeń tymczasowych (7 pomieszczeń).
- 64 220,72zł – zwroty za nakłady za remonty: zwrot za nakłady poniesione na remont nieruchomości przy ul. 1 - go Maja 2 (SM) oraz zwroty za remonty wykonane w lokalach komunalnych przy ul. Ofiar Katynia 35/9 i Filozofów 2/1.
- 69 407,61zł – roboty rozbiórkowe Piastowska 26A, Staromiejska 10
- 49 644,92zł – podział lokali: Oławska 37 na dwa mniejsze.
- 59 985,80zł – remont toalet w siedzibie ZNM.

### **III. Prywatyzacja gminnego zasobu mieszkaniowego**

1. W 2015r. sprzedano na rzecz najemców 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3 124,68m<sup>2</sup> za łączną kwotę 388 752,55zł.
2. W 2015r. sprzedano również 6 lokali użytkowych i garaży o łącznej powierzchni użytkowej 96,98m<sup>2</sup> za kwotę 15 760,10zł.

### **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.

	2014	2015
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup>	92 357,00	93 453,73
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m <sup>2</sup>	88 045,00	91 013,01
Stawka bazowa czynszu	5,50	5,50
Czynsz realny	3,85	3,50
Przychód roczny	4 067 679,00	5 156 635,20
Powierzchnia lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	4 312,00	4 694,03
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,12	1,10
Przychód roczny	57 953	108 700,44
Splata zadłużeń	-	1 018 847,51
<b>RAZEM PRZYCHÓD</b> (razem lokali socjalnych i lokali mieszkalnych)	<b>4 112 635,00</b>	<b>6 284 183,15</b>
Koszty w zł	7 482 282,00	7 949 172,04
Koszty eksploatacji	3 532 282,00	4 486 322,00
Koszty remontów	3 950 000,00	3 462 850,04
Środki z budżetu gminy	100%	100%

### V. Polityka czynszowa

W 2015r. 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/m<sup>2</sup> – bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego
  - 1,00zł/m<sup>2</sup> - stawka czynszu za najem lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego
- Od 07.03.2015r. stawki zmienione zostały Zarządzeniem Burmistrza nr 191/15 z dnia 07.03.2015r. na:
- 5,50 zł/m<sup>2</sup> – bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego
  - 1,10zł/m<sup>2</sup> – stawka czynszu za najem lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego

Zalecane Programem na 2015r. stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego winny być ustalone w granicach od 2,20 – 2,36% wartości odtworzeniowej, co na dzień uchwalenia Programu odpowiadało następującym wielkościom stawki bazowej czynszu: od 5,50 – 5,90zł/m<sup>2</sup>. Odpowiednio do tych wielkości, graniczne wielkości stawki czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych winny wynosić od 1,24zł/m<sup>2</sup> – 1,33zł/m<sup>2</sup>.

### 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 zgodnie z programem. Wielkość zasobu uległa zmniejszeniu o lokale sprzedane, uległa zmianie struktura lokali i liczyła 120 lokali socjalnych, potrzeby ze względu na duże należności jest

jeszcze większa. Aktualnie lista na lokale socjalne zawiera 43 pozycji oczekujących, a lista na lokale komunalne zawiera 167 oczekujących.

Plany remontowe przewidywane w Programie na 2015r. zostały zrealizowane praktycznie w 100%. Remonty zabezpieczające zrealizowano, szczególnie w zakresie roboty dekarских, udziale gminy w kosztach remontów wspólnot mieszkaniowych czy robót instalacyjnych i budowlanych. Niestety wydatki na remonty są w dalszym ciągu niewystarczające i ogólnie stan techniczny głównie budynków gminnych nie poprawił się.

Największym składnikiem poniesionych kosztów był udział Gminy w remontach Wspólnot Mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem 2014 wzrósł o 10,8%.

Założona Programem stawka czynszu nie została zrealizowana, czynsz realny wynosił 3,50zł/m<sup>2</sup>. Różnica między stawką bazową, a czynszem realnym wynika z zawartych w Programie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Wzmocniono postępowanie windykacyjne, zarówno na drodze postępowania sądowego jak również w trybie przepisów prawa lokalnego. Efektem tych działań, była przede wszystkim poprawa stanu zadłużenia, uregulowanie stanu prawnego zajmowanego lokalu. Uregulowanie zadłużenia pozwala na przywrócenie tytułu najmu do lokalu, a to z kolei umożliwia starania o uzyskanie dodatku mieszkaniowego lub zamiany mieszkania.

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 nowe inwestycje mieszkaniowe z dużym naciskiem na budowę lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

**DYREKTOR**

  
Matek Sidor

Struktura zatrudnienia w Zarządzie Nieruchomości Miejskich i ilość osób pracujących w poszczególnych działach wg stanu na dzień 31.12.2015r.

<b>Z-ca Dyrektora – Kierownik działu ZB</b>		<b>Kierownik działu ZN</b>						<b>Główny księgowy</b>					
<b>Dział Obrotu i zarządzania budynkami i lokalami - ZB</b>		<b>Dział cmentarzy i nieruchomości gruntowych - ZN</b>		<b>Sekcja organizacyjno- administracyjna ZO</b>		<b>Stanowisko ds. sprzedaży nieruchomości i kontroli - ZS</b>		<b>Dział rozliczeń i windykacji - KR</b>		<b>Sekcja finansowo- księgowy - KF</b>		<b>Pracownicy obsługi</b>	
Z-ca Kierownika działu ZB	1 etat	Starszy inspektor - cmentarz	1 etat	Specjalista ds. zamówień publicznych	1 etat	Podinspektor -1 etat	Kierownik działu KR	1 etat	Starszy Księgowy	3 etaty	Konserwatorzy	2 etaty	
Inspektor - Administratorzy	4 etaty	Inspektor	3 etaty	Sekretarka – biuro podawcze	1 etat		Specjalista ds. rozliczeń	1 etat	Księgowy	1 etat	Sprzątaczką	1 etat	
Podinspektor- administrator	1 etat	podinspektor	2 etaty				Starszy Inspektor ds. rozliczeń	2 etaty	Specjalista ds. płac i kadr	1 etat			
Podinspektorzy- Przydział, zamiany mieszkań	2 etaty	Podinspektor – cmentarz	1 etat				Inspektor ds. rozliczeń	1 etat					
Inspektor - Nadzór budowlany	1 etat	Pomoc administracyjna	1 etat				Specjalista ds. windykacji	1 etat					
Podinspektor - Rozliczenie mediów, kosztów	1 etat						Inspektor ds. windykacji	1 etat					
							Podinspektor ds. windykacji	2 etaty					
							Pomoc administracyjna	1 etat					
Razem etaty w działach/sekcjach	11		9		2	1		10		6		3	
Łącznie etaty (z Dyrektorem)	43												

DYREKTÓR  
  
Marek Sidor

Pracownicy zwolnieni w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. - 6 osób, w tym:

1. Rozwiązano umowy o pracę z dwiema osobami, w związku z przejściem na emeryturę,
2. Rozwiązano umowy o pracę z trzema osobami, za porozumieniem stron na wniosek pracownika,
3. Rozwiązano umowę o pracę z jedną osobą, na podstawie wypowiedzenia umowy przez pracodawcę.

Pracownicy przyjęci w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. - 8 osób, w tym:

1. Utworzono nowy etat Z-cy Dyrektora, Kierownika działu obrotu zarządzania budynkami i lokalami – przyjęto osobę z konkursu,
2. Utworzono nowy etat podinspektora ds. windykacji w dziale rozliczeń i windykacji – przyjęto osobę z konkursu,
3. Przyjęto na miejsce osób zwolnionych 4 osoby – z konkursu, (1 osoba do księgowości, 3 osoby do działu obrotu, zarządzania budynkami i lokalami),
4. Zatrudniono dwie osoby jako pomoc administracyjno-biurowe do działu rozliczeń i windykacji i działu cmentarzy i nieruchomości gruntowych, po odbytych wcześniej stażach półrocznych.

W okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. staż w ZNM odbyło 5 osób, z których 2 osoby zatrudniono jako pomoc administracyjno-biurowe.

DYREKTOR  
*Marek Sidor*