

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI

Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu w 2017 r.

- I. Realizacja dochodów i wydatków.
- II. Stan należności, działalność windykacyjna i rozliczeniowa.
- III. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.
- IV. Zarządzanie budynkami i nieruchomościami lokalowymi.
- V. Realizacja programu „Praca za czynsz”.
- VI. Realizacja „Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Brzeg na lata 2013 – 2018”.
- VII. Stan mieszkań socjalnych.
- VIII. Dodatkowe informacje i wnioski.

I. Realizacja dochodów i wydatków.

ZNM jest jednostką Gminy Brzeg, osiągnięte przez jednostkę dochody odprowadzane są do budżetu, a wszystkie swoje wydatki pokrywa bezpośrednio z budżetu gminy.

I.A. Analiza dochodów:

<i>Tytuł dochodów</i>	<i>Plan 2016</i>	<i>Wykonanie 2016</i>	<i>Plan 2017</i>	<i>Wykonanie 2017</i>
Dochody ogółem (gospodarka gruntami i nieruchomościami), w tym:	8 084 321	8 781 972,99	8 733 510	8 019 941,22
Dochody z tyt. najmu i dzierżawy składników majątkowych w tym:		7 409 583,09		6 846 935,57
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych		6 186 666,62		5 788 394,15
- z tyt. najmu lok. użytkowych		498 525,07		509 697,75
- z tyt. dzierżawy terenów, garaży, komórek, ogródków.		724 391,40		548 843,67
Pozostałe dochody (odsetki, zwroty wydatków z lat ubiegłych)		1 372 389,90		1 173 005,65
Dochody ogółem z tyt. opłat na cmentarzach	715 000	634 824,19	626 000	656 036,19
Ogółem	8 799 321	9 416 797,18	9 359 510	8 675 977,41

Podstawowym źródłem dochodów jest gospodarka lokalami mieszkalnymi, która stanowi **84%** dochodów z tyt. najmu i dzierżawy składników majątkowych. Pozostałe to dochody z tytułu opłat za najem i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i komórek.

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

1. W 2017r. obowiązywały stawki czynszowe wprowadzone Zarządzeniem Burmistrza Nr 1526/16 z dnia 7 października 2016r. w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Brzeg w następującej wysokości:
 - 6,00 zł/m² – bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego
 - 1,20zł/m² – stawka czynszu za najem lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego.Zniżki i zwwyżki określone zostały w wysokości wynikającej z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Brzeg na lata 2013-2018.
2. Zarządzeniem nr 1132/2016 Burmistrza Brzegu z dnia 5 maja 2016r. w sprawie stawek za korzystanie z gruntów, lokali użytkowych, garaży, komórek i pomieszczeń niemieszkalnych przekazanych do zarządzania ZNM, zmieniono dotychczas obowiązujące Zarządzenie nr 619/15 Burmistrza Brzegu z dnia 16 września 2015r.
3. Za korzystanie z cmentarzy komunalnych – stawki opłat i usług świadczonych przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w Brzegu wprowadzone zostały Zarządzeniem Burmistrza Miasta Brzegu Nr 2281/14 z dnia 28 lutego 2014r.

I.C. Analiza wydatków:

Dział/rozdz.	Plan 2016	Wykonanie 2016	Plan 2017	Wykonanie 2017
600/60016 drogi publiczne gminne Zrealizowane inwestycje: budowa drogi wewnętrznej pomiędzy ul. Głowackiego a ul. J. Pawła II	25 000	24 950,00	197 000	196 800
600/60017 drogi wewnętrzne, w tym: -remonty dróg wewnętrznych -zrealizowano inwestycje: „budowa drogi wewnętrznej i parkingu wraz z urządzeniem zieleni na podwórku pomiędzy Chopina, Zamkową i Jagiełły”	0	0	734 715 401 000 333 715	734 699,41 400 984,41 333 715,00
700/70005 gospodarka gruntami i nieruch. w tym: - koszty zarządu i utrzymania lokali we wspólnotach mieszkaniowych - koszty energii i utrzymania zasobu komunalnego - koszty windykacji, -zrealizowano inwestycje: budowa wiat pod pojemniki na odpady komunalne na terenie miasta (w 2016r. 10 szt., w 2017r. 14szt.)	8 774 388	8 755 493,15 3 567 206,71 1 386 801,86 360 674,74 109 457,70	9 201 862	9 192 081,99 3 478 320,22 1 075 414,35 299 267,12 130 279,04
700/70095 pozostała działalność w tym: - fundusz remontowy wspólnot mieszk. - remonty i konserwacje lokali gminnych oraz terenów	3 318 400	3 317 762,93 1 748 089,24 1 569 673,69	3 168 500	3 168 114,84 1 556 951,15 1 596 971,66
710/71035 cmentarze w tym: - koszty utrzymania cmentarzy - koszty przeprowadzonych remontów - zrealizowano inwestycje: rozbudowa alejek cmentarza przy ul. Starobrzeskiej	342 900	338 857,73 216 286,55 13 362,35 107 618,27	517 480	515 617,58 254 685,19 146 277,84 89 982,19
900/90015 Oświetlenie ulic, placów i dróg	30 000	29 944,40	0	0
Ogółem	12 490 688	12 467 008,21	13 819 557	13 807 313,82

II. Stan należności, działalność windykacyjna i rozliczeniowa.

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

1. Prowadzenie **ewidencji 8 766 rozrachunków** (w 2016 r. było 6 399) z kontrahentami korzystającymi z lokali i innych składników majątkowych Gminy, z czego:
 - a) 2454 rozrachunki dotyczą użytkowników lokali mieszkalnych (w tym 1568 stanowi zasób aktywny),
 - b) 2118 rozrachunków dotyczy użytkowników nieruchomości gruntowych (w tym 1925 stanowi zasób aktywny),
 - c) 61 rozrachunków dotyczy użytkowników lokali użytkowych (w tym 56 stanowi zasób aktywny),
 - d) 113 rozrachunków z tytułu pozostałej sprzedaży (w tym cmentarze),
 - e) 4020 rozrachunków z tytułu należności zasądzonych oraz będących przedmiotem postępowania sądowego w toku;
2. Wykonywanie czynności związanych z przedsądową windykacją należności (tj. w szczególności bieżąca analiza stanu zadłużeń płatników, przygotowywanie i przekazywanie do wysłania upomnień i wezwań do zapłaty - **w 2017 r. wyedytowano 4273 wezwań do zapłaty, które wysłano do 2311 dłużników;**
3. Przygotowywanie niezbędnych dokumentów do skierowania sprawy na drogę sądową, współpraca z Radcą Prawnym- w 2017 r. skierowano **do sądu 451 pozwów o zapłatę należności i 150 pozwów o opróżnienie lokalu;**
4. Wykonywanie czynności związanych z windykacją egzekucyjną - w 2017 r. skierowano **do komornika 348 wniosków egzekucyjnych;**
5. Wykonywanie czynności związanych z ustalaniem następców prawnych po zmarłych dłużnikach – w 2017 roku **wszczęto 138 postępowań spadkowych, z czego 53 pozostaje w toku;**
6. Monitoring i kontrola płatności dłużników do prawomocnych orzeczeń sądowych –na 31.12.2017 r. **zbiór akt czynnych spraw wynosił ogółem 2 715** (w 2016 r. zbiór liczył 2 100 akt);

Tabela nr 1 - POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE W LATACH 2015-2017

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
ilość spraw skierowanych do sądu o zapłatę należności	460	453	451
ilość spraw skierowanych do sądu o opróżnienie lokalu	68	29	150
ilość wniosków skierowanych do egzekucji komorniczej	267	437	348

Tabela nr 2 - ŚRODKI FINANSOWE WYDANE W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I EGZEKUCYJNYM, W LATACH 2015-2017

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
WYDATKI zrealizowane	355 266,69 zł	362 264,70 zł	374 197,47 zł

Tabela nr 3 - ZESTWIENIE KWOT WYEGZEKOWANYCH TYTUŁEM SPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONYCH W WYNIKU PODJĘTYCH DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W LATACH 2015-2017

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
KWOTY	1 216 873,86 zł	1 309 201,64 zł	1 136 383,58 zł

7. W 2017 r. wpłynęło 235 wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności, które (zgodnie z przepisami) po zweryfikowaniu i analizie oraz ocenie sytuacji społeczno-gospodarczej dłużnika, a także ustalaniu osób solidarnie odpowiedzialnych i skompletowaniu niezbędnej dokumentacji oraz przygotowywaniu stosownych wniosków do decyzji wg kompetencji, przygotowywaniu projektów zarządzeń, uchwał oraz porozumień **udzielono**:

- a) 79 ulg w formie rozłożenia na raty spłaty zadłużenia,
- b) 9 ulg w formie umorzenia morzenia zadłużenia,
- c) 5 ulg w formie umorzenia pozostałej należności po spłacie części długu w wyznaczonym terminie.

Tabela nr 4- UDZIELONE ULGI W SPŁACIE NALEŻNOŚCI W LATACH 2015 -2017

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
RATY	1 212 581,40 zł	887 145,54 zł	855 743,13 zł
	110 ulg	84 ulgi	79 ulg
UMORZENIA	158 031,48 zł	273 283,76 zł	240 143,10 zł
	7 ulg	74 ulgi	42 ulgi

Analiza rozrachunków dłużników, z którymi zawarto w 2017 r. ugody na spłatę zadłużenia w ratach wykazała realizację porozumień na poziomie 82% (w roku 2015 na poziomie 61%, a w roku 2016 na poziomie 60%).

Na dzień 31.12.2017 r. liczba kont rozrachunkowych, na których zaewidencjonowane są ugody w realizacji (jako obowiązujące) wynosi ogółem 243.

Tabela nr 5- STRUKTURA I STAN NALEŻNOŚCI OGÓŁEM Z TYTUŁU OPLAT ZA KORZYSTANIE Z MAJĄTKU GMINY (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny, garaże, komórki, cmentarze, pozostała sprzedaż) W LATACH 2015 - 2017

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 r.	Struktura na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.	Struktura na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Struktura na 31.12.2017 r.
NALEŻNOŚCI OGÓŁEM	34 970 269,41 zł	100,00%	29 935 291,07 zł	100,00%	31 006 687,63 zł	100,00%
NIEZASĄDZONE	11 992 081,54 zł	34,29%	4 672 141,83 zł	15,61%	3 503 915,70 zł	11,30%
ZASĄDZONE	20 212 950,32 zł	57,80%	24 243 703,72 zł	80,99%	25 703 320,36 zł	82,90%
ROSZCZENIA SPORNE- postępowanie sądowe w toku	2 765 237,55 zł	7,91%	1 019 445,52 zł	3,41%	1 799 451,57 zł	5,80%

Tabela nr 5a- STRUKTURA I STAN NALEŻNOŚCI OGÓLEM Z TYTUŁU OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z MAJĄTKU GMINY (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny, garaże, komórki, cmentarze, pozostała sprzedaż) W LATACH 2015 - 2017

Wyszczególnienie należności	Stan na 31.12.2015 r.	Struktura na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.	Struktura na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Struktura na 31.12.2017 r.
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	27 655 868,78 zł	79,08%	27 319 916,78 zł	91,26%	28 377 534,32 zł	91,52%
z tytułu opłat za lokale użytkowe	1 285 727,17 zł	3,68%	724 592,48 zł	2,42%	725 841,21 zł	2,34%
z tytułu opłat za nieruch. gruntowe	777 660,92 zł	2,22%	463 949,80 zł	1,55%	466 378,24 zł	1,50%
z tytułu pozostałej sprzedaży	5 251 012,54 zł	15,02%	1 426 832,01 zł	4,77%	1 436 933,86 zł	4,64%

III. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.

III.A. Zadania z zakresu utrzymania nieruchomości gruntowych.

ZNM zarządzał nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni około 220 ha w tym 47 ha powierzchni sklasyfikowanych jako grunty rolne. W skład tych powierzchni wchodzi podwórka i przestrzenie międzyblokowe, drogi dojazdowe, parkingi, ciągi komunikacyjne piesze, place zabaw oraz tereny nie zagospodarowane. Zarządzane cmentarze komunalne stanowią obszar prawie 20 ha, na którym znajduje się budynek Domu Przedpogrzebowego, pomieszczenia magazynowe oraz infrastruktura w postaci parkingu, alejek, dróg wewnętrznych, ogrodzeń oraz sieci wodnej.

W 2017 r. użytkowanych było przez osoby fizyczne i prawne 1563 różnych terenów takich jak: ogródki warzywne, zieleń przydomowa, 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 sady i grunty rolne.

W 2017r. zostało zawartych 630 umów dzierżawy / najmu na nieruchomościach gruntowych z urzędu i na wniosek użytkowników oraz po przeprowadzonych przetargach.

1. W ramach bieżącego zarządzania terenami gminnymi dział cmentarzy i nieruchomości gruntowych realizował następujące zadania:

- a) **Utrzymanie czystości na zarządzanych terenach**, na które wydatkowano w 2017r. kwotę 318 844 zł.

Łączna powierzchnia oddana do sprzątnięcia z trzech rejonów miasta (Centrum, Rataje, Południe) to około 39 ha. Umowa obejmowała utrzymanie czystości: sprzątnięcie, koszenie, odśnieżanie terenów będących w zarządzie ZNM. Powyższa kwota obejmowała również utrzymanie terenów nie objętych umową, takich jak utrzymanie zieleni przy „pałacyku” ul. Jana Pawła II 3, terenu przy garażach przy ul. Robotnicza 26 oraz wiele innych.

- b) **Naprawa i udrażnianie studzienek kanalizacyjnych**

W 2017r. przeprowadzono przeglądy i konserwację 120 studzienek kanalizacyjnych odprowadzających wody opadowe z terenów podwórek, dojeżdż i dojazdów. Przeglądy wszystkich studzienek przeprowadzone zostały dwa razy w roku w miesiącu kwietniu i listopadzie. Na utrzymanie studzienek wydatkowano kwotę 29 980 zł.

c) Wymiana piasku w piaskownicach

Trzykrotnie w okresie od miesiąca kwietnia do sierpnia wymieniono piasek w piaskownicach na 7 placach zabaw przy ulicach: Szkolnej, Piastowskiej, Oławskiej, Krzyszowica, Boh. Monte Cassino, M. Konopnickiej, Pierwszej Brygady na kwotę 34 350 zł.

Ponadto na placach przeprowadzono 6 rocznych i 1 pięcioletni przegląd techniczny urządzeń zabawowych. Naprawy urządzeń przeprowadzono zgodnie z zaleceniami. Zakupiono i zamontowano zniszczone tablice z regulaminami.

Łącznie na utrzymanie wszystkich placów zabaw wydatkowano kwotę 39 999 zł.

d) Wycinka drzew, wykonanie prac pielęgnacyjnych oraz nasadzeń

W 2017r. na terenie miasta wykonano wycinkę 26 szt. drzew zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami, a w to miejsce nasadzono 25 szt. Usunięto kilkanaście wiatrołomów, przycięto gałęzie drzew oraz uporządkowano teren z samosiewów przy ul. Robotniczej (garaże) oraz przy ul. Jana Pawła II 3. Nasadzono 20 drzew i 70 krzewów na placach zabaw przy ul. Krzyszowica, Konopnickiej, Pierwszej Brygady, Boh. Monte Cassino. Łącznie na zadanie związane z pielęgnacją zieleni wydatkowano 53 000,00 zł

e) Znakowanie poziome i pionowe

Wymieniono zniszczone znaki drogowe na nowe, na drogach wewnętrznych oraz ustawiono znaki ograniczające wjazdy „dla mieszkańców” posesji, na wnioski Wspólnot Mieszkaniowych oraz Straży Miejskiej. Wymieniono kilkanaście tablic informujących, które były nieczytelne. Na zakup, montaż i naprawę znaków i tablic drogowych w 2017 r. wydano 7 000 zł.

f) W ramach powierzonych zadań w 2017r. wykonano również wiele robót naprawczych małej architektury tj. ogrodzeń, osłon śmietnikowych, furtek, ławek, zamontowano nowe kosze na śmieci, dorabiano klucze do wiat śmietnikowych oraz przeprowadzano deratyzację.

Ponadto zakupiono i zamontowano 6 ławek typu Skała na terenie Placu Drzewnego przy „Marinie” za łączną kwotę 14 200 zł.

W ramach zadania „remont dróg wewnętrznych” uzupełniono ubytki w nawierzchni podwórka i wjazdu przy budynku Cegielniana 4 oraz wykonano częściowe odwodnienie terenu. Wykonano również naprawy na podwórkach przy ul. Dzierżonia – Zakonnic i Chrobrego-Długiej. Łącznie na zadania związane z uzupełnianiem nawierzchni tłuczniem lub asfaltem wydatkowano 16 700 zł.

2. W 2017 roku zrealizowano następujące zadania remontowe i inwestycyjne:

a) Remont drogi wewnętrznej Piastowska 36-50 - łącznika pomiędzy ul. Piastowską a ul. Jana Pawła II, na łączną kwotę: 311.290,00 zł.

Zakres prac obejmował remont nawierzchni bitumicznej na całej szerokości jezdni tj. frezowanie i położenie nowej warstwy asfaltowej oraz wymianie krawężników. Wyasfaltowany został również stary parking przy garażach. Wykonano miejsca postojowe wzdłuż drogi wewnętrznej. Nawierzchnia parkingu została wykonana z płyt ażurowych i mieści około 15-17 samochodów. Ponadto zakupiono i zamontowano oznakowanie drogowe, Wykonano również utwardzenie z kostki betonowej nawierzchni dwóch placów pod ustawienie kontenerów na odpady komunalne. Częściowo wyremontowano również ścieżkę przy Bibliotece – dojście do ul. Jana Pawła II.

b) Remont nawierzchni drogi wewnętrznej przy ul. Piastowskiej za kwotę 48 505 zł.

W ramach zadania przebudowano wjazd do Szkoły nr 1 przy ul. Piastowskiej. Zakres prac obejmował ręczne rozebranie nawierzchni z kostki kamiennej, wykonanie nowej podbudowy, czyszczenie kostki z rozbiórki z pozostałości betonu i ponowne jej ułożenie. Zakres prac obejmował również ułożenie chodnika z kostki o wysokości 6 cm oraz nawierzchni drogi z kostki kamiennej o wysokości 18cm. Ponadto wykonano studzienki ściekowe odprowadzające wodę opadową na długości wjazdu.

c) Utwardzenie terenu zielonego przy ul. Szkolnej 5-15 pod miejsca postojowe, za kwotę 27 870 zł. Wykonano 11 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na wewnętrznej części podwórka przy ul. Szkolnej 5-15. Na powierzchni 125 m², która wcześniej stanowiła teren zielony, przygotowano podłoże i ułożono płyty drogowe, ażurowe na podbudowie z kruszywa naturalnego oraz zamontowano krawężniki betonowe.

d) Naprawa dojeżdż, dojazdów, chodników oraz wykonanie utwardzeń pod kontenery na odpady komunalne, łącznie za kwotę 200 000 zł, a w tym:

- wybrukowano 9 miejsc pod ustawienie kontenerów na odpady komunalne, po wcześniejszych ustaleniach i podpisaniu porozumień z Zarządcami Nieruchomości przy ulicach : Kochanowskiego, Legionistów -Tarnowskiego, Ofiar Katynia, 3-go Maja, Westerplatte, Rybacka, Kościuszki, Chrobrego , Mleczna.
- wykonano naprawy murów oporowych przy ul. Ofiar Katynia
 - rozebrano a następnie odbudowano wraz fundamentami mur z cegły klinkierowej o długości 17,70 m,
 - wykonano naprawy muru betonowego o długości 15 m wraz z pomalowaniem przy Ofiar Katynia nr 28,
 - wykonano rozbiórkę murków oporowych wzdłuż terenu zielonego przy budynku Ofiar Katynia 15 i zastąpiono je obrzeżami betonowym,
 - wykonano rozbiórkę muru betonowego przy budynku Ofiar Katynia 24 i odtworzono nowy z cegły klinkierowej,
- wykonano naprawy dojeżdż dojazdów i chodników przy ulicy Marszałka Piłsudskiego za łączną kwotę 80 000 zł, w tym:
 - ułożono dojścia z kostki brukowej oraz wyburzono murki oporowe , zamontowano obrzeża betonowe przy budynkach na 19, nr 13, nr 11, nr 9, nr 3,
 - wykonano dojście do apteki oraz do sklepu przy ul. Piłsudskiego 1.

e) Dostawa i montaż 14 wiat pod pojemniki na odpady komunalne na terenie miasta, za łączną kwotę 131 000 zł,

W ramach zadania zamontowano na terenie miasta 14 wiat śmietnikowych, w tym dwie zadaszone, o łącznej powierzchni 440 m².

Wiaty o następujących powierzchniach zabudowy, zostały zamontowane na placach, przy ulicach:

Rynek	pow.	25,30	m ²
Chrobrego	pow.	25,00	m ²
Chrobrego (za Domem Chleba)	pow.	40,00	m ²
Zakonnica-Młynarska	pow.	30,24	m ²
Długa-Chrobrego	pow.	25,00	m ²
Polska-Reja	pow.	31,50	m ²
Piastowska	pow.	30,00	m ²
Piastowska	pow.	30,00	m ²
Legionistów-Wolności	pow.	50,84	m ²
Tarnowskiego	pow.	16,00	m ²

Westerplatte	pow. 50,00 m ²
Ofiar Katynia	pow. 14,00 m ²
Ofiar Katynia	pow. 45,00 m ²
Mleczna	pow. 26,64 m ²

f) Przebudowa drogi wewnętrznej i parkingu wraz z urządzeniem zieleni na podwórku pomiędzy ul. Chopina- Zamkowa- Jagiełły, na kwotę 333 715,00 zł.

Roboty obejmowały wymianę nawierzchni drogi manewrowej wraz z podbudową, na nową warstwę bitumiczną. Wykonano nowe dojścia do budynków z kostki brukowej, wyremontowano istniejące chodniki wzdłuż budynków przy ul. Jagiełły oraz ul. Chopina. Wykonano utwardzenie części terenu z nawierzchni biologicznie czynnej - płyty ażurowe, która zapewniają miejsca postojowe dla samochodów. Wyprofilowano skarpę znajdującą się w centralnej części podwórka oraz wydzielono tereny zielone przy budynkach.

Bardzo ważnym elementem całego zadania była budowa przyłącza kanalizacji deszczowej jako odprowadzenie wód opadowych z rynien. Woda z połaci dachów części posesji była odprowadzana bezpośrednio na teren działki, rynny nie były wpięte do systemu kanalizacji. Zaprojektowano i wykonano nowe wpusty deszczowe wraz ze studzienkami - podłączono je do kanalizacji ogólnospławnej.

Ponadto wykonano schody na skarpę, utwardzoną tłuczniem kamiennym, która służy jako miejsce rekreacyjne dla mieszkańców. Zostały zamontowane 4 ławki oraz kosze na śmieci. W bieżącym roku na terenie zielonym zamontowano trzy latarnie solarne. Z uwagi na położenie podwórka tj. teren objęty ochroną konserwatorską, wszelkie prace wykonywane były pod ścisłym nadzorem archeologa i konserwatora zabytków.

g) Budowa drogi wewnętrznej pomiędzy ul. Głowackiego, a ul. Jana Pawła II na kwotę 196 800 zł.

W ramach zadania położono nawierzchnię drogi z kostki brukowej betonowej wraz z wbudowaniem krawężników betonowych ciągu głównym. Wzdłuż ciągu głównego wykonano obniżony ściek z kostki betonowej. W ramach odwodnienia drogi wykonano kanalizację ogólnospławną wraz ze studnią rewizyjną i przyłączeniową. Dodatkowo zamontowano wpusty uliczne ze studzienką oraz przyłącze wody.

III.B. Zadania z zakresu utrzymania Cmentarzy Komunalnych.

1. Utrzymanie czystości i infrastruktury na cmentarzach, za łączną kwotę 251 685,19 zł.

Wywóz nieczystości z terenów trzech cmentarzy komunalnych przy ul. Starobrzeskiej, Ks. Makarskiego i Ofiar Katynia obejmuje koszt utylizacji i wywozu nieczystości z kontenerów na odpady zmieszane, bio oraz szkło, a także odbiór ścieków.

Ponadto utrzymanie czystości na cmentarzach, nie objętych umowami przetargowymi a wykonywanymi na zlecenia to zadania takie jak : koszenie terenów cmentarzy i nieużytków wraz z utylizacją traw, deratyzacje (osy, szerszenie), utrzymanie pojemników na piasek, a także wywóz i utylizacja gabarytów – gruzu powstałego po rozbiórce pomników, które uległy likwidacji w wyniku wygaśnięcia dzierżaw.

Przeprowadzono również cięcia pielęgnacyjne drzew i żywopłotów, usuwano wiatrołomy, nasadzono 18 drzew oraz wykonano operat dendrologiczny dla wszystkich drzew znajdujących się na terenie trzech cmentarzy.

W 2017 r. zrealizowano zadanie polegające na pielęgnacji żywopłotów, pieleniu wokół **kwater wojennyh** na Cmentarzach przy ul. Ofiar Katynia i ul. Ks. Makarskiego.

2. Zrealizowano zadania remontowe i inwestycyjne:

a) rozbudowa alejek na cmentarzu przy ul. Starobrzeszkiej

Na powyższe zadanie wydatkowano kwotę 90 000 zł.

W ramach remontu nawierzchni wykonano:

- nową nawierzchnię „ Alei Głównej”,
- ułożono kostkę brukową na dwóch ścieżkach bocznych Alei Głównej,
- ułożono kostkę brukową pomiędzy alejami C1- C2 obok małej Kaplicy.

Łączna powierzchnia zabrukowanych w 2017r. nowych alejek to 474 m².

Alejki zostały wykonane z kostki brukowej o grubości 8 cm, po uprzednim przygotowaniu podłoża oraz zamontowaniu krawężników i obrzeży. Wykonano również trzy studnie chłonne w celu odprowadzenia wód opadowych z wybrukowanej powierzchni.

Wykonawca w ramach kwoty objętej umową wykonał dodatkowo - kostkę brukową wokół pomnika, co poprawiło estetykę miejsca .

W Alei Głównej naprzeciwko pomnika zamontowano cztery ławki. Ich zakup i montaż to kwota 3 250 zł.

b) zabezpieczenie Kaplicy Grobowca na cmentarzu przy ul. Ofiar Katynia

Z uwagi na zły stan techniczny kaplicy znajdującej się na terenie Cmentarza przy ul. Ofiar Katynia oraz z uwagi na realne zagrożenie dla osób przebywających w jej otoczeniu, ZNM wykonał zabezpieczenie. Prace polegały na wykonaniu wokół budowli odeskowania w postaci daszków ochronnych, które uniemożliwią spadanie odwarstwionych elementów zdobień Kaplicy. Koszt wykonania to kwota 12 500 zł .

c) remont nawierzchni placu przed Kościołem Garnizonowym przy ul. Ofiar Katynia

W ramach zadania wyremontowany plac przed Kościołem Garnizonowym przy ul Ofiar Katynia. Na powierzchni 152 m² wykonano rozbiórkę płyt betonowych (50x50) oraz starych obrzeży. Przygotowano podłoże i ułożono kostkę betonową wraz z zamontowaniem krawężników. Koszt wymiany nawierzchni to kwota 24 490 zł .

d) remont oświetlenia wokół Domu Przedpogrzebowego na cmentarzu przy ul. Starobrzeszkiej

Remont oświetlenia polegał na wymianie istniejących 9 latarni betonowych, bez zmiany lokalizacji. Zamontowano słupy stalowe, parkowe o wysokości 4 m ze źródłem światła LED. za łączną kwotę 66 160 zł.

Przebudowa oświetlenia odbywała się na podstawie wykonanego projektu budowlanego, zgłoszonego w Starostwie Powiatowym w Brzegu. W ramach zadania zamontowano 2 szt. latarni z 2-ramienną koroną, 6 szt. latarni z pojedynczą koroną oraz latarni typu zegar parkowy.

e) remont dwóch zewnętrznych toalet w Domu Przedpogrzebowym przy ul. Starobrzeszkiej za kwotę 48 000 zł.

Zakres prac obejmował rozbiórkę ścian działowych i wykonanie nowych, demontaż i montaż drzwi i naświetli, rozbiórkę posadzki i wykonanie nowej z płytek ceramicznych, wymianę instalacji wod-kan, demontaż i montaż armatury sanitarnej, obniżenie sufitów oraz malowanie. Ważnym elementem remontu było zamontowanie w ścianach mat grzewczych, które pozwoliły na utrzymanie dodatniej temperatury w pomieszczeniach w okresie zimowym. W poprzednich latach pomieszczenie toalet były zamykane na okres zimowy, z uwagi na zamarzanie instalacji wod-kan.

f) wykonanie częściowej instalacji elektrycznej wraz z wykonaniem tablicy pomiarowo rozdzielczej w Domu Przedpogrzebowym przy ul. Starobrzesckiej

Prace związane z wykonaniem nowej instalacji zostały zaplanowane w II etapach. I etap to wykonanie instalacji niezbędnej do zamontowania mat grzewczych w pomieszczeniach zewnętrznych toalet. II etap to wymiana tablicy pomiarowo rozdzielczej, do której w 2018 r. zostanie podłączony szlaban wjazdowy oraz zewnętrzne oświetlenie terenu.

Koszt wykonania części instalacji to 19 650 zł.

IV. Zarządzanie budynkami i nieruchomościami lokalowymi.

Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

Na 31.12.2017r. Gmina była właścicielem 60 budynków i 1736 lokali, w tym 1258 lokali mieszkalnych w budynkach we współwłasności. W roku 2017r. wydatkowano na pokrycie kosztów remontów przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe **1 556 951,15zł** co stanowi **54,3 %** ogółu środków finansowych zabezpieczonych na remonty lokali gminnych. Natomiast kwotę w wysokości **3 478 320,22 zł** przeznaczono na pokrycie kosztów zarządu i kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach. Bieżąca obsługa merytoryczna i finansowa dotyczy 440 wspólnot mieszkaniowych.

W ramach utrzymania budynków i lokali mieszkalnych wydano w 2017 r. **1 310 699,37 zł** i wykonano wiele remontów i napraw, co przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1 – ZREALIZOWANE REMONTY

Nazwa zadania	Wykonanie w zł	opis
Wymiana stolarki okiennej	13 672,80	Wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV wraz z montażem nawiewników i parapetów – 18 szt.
Roboty dekarские	29 980,73	Wymiana pokrycia dachowego papowego, wymiana obróbek blacharskich, naprawy dachów w 4 budynkach.
Remont lokali socjalnych, tymczasowych	159 992,25	Wyremontowano 7 lokali socjalnych przy ul. M. Konopnickiej, 2 lokale socjalne przy ul. Grobli, 3 lokale przy ul. Rybackiej oraz dobudowano przewody wentylacyjne dla lokalu socjalnego przy ul. Grobli 8.
Zwroty za nakłady na remonty lokali	72 444,72	Zwroty za nakłady na remont lokalu przy – ul. Ofiar Katynia 35/6 – Młynarska 7/11 – remont budynku BSCH przy ul. 1-go Maja 2.
Roboty rozbiórkowe	13 547,49	Rozbiórka murków przy ul. Ofiar Katynia 15 oraz pomieszczenia gospodarczego przy budynku Piastowska 5A.
Roboty projektowe	30 000,00	Wykonano projekty instalacji centralnego ogrzewania gazowego dla ul. Garbarska 6/2, Armii Krajowej 16/5 i 5A, Uniwersytet Trzeciego Wieku Mickiewicza 8. Projekty na dobudowę przewodów kominowych oraz remont elewacji frontowej dla budynku Jerzego 5. Projekt rozbiórki budynku Grobli 11. Projekt podziału lokalu użytkowego Sukiennice 4 i 5. Aktualizacja kosztorysów dla inwestycji Grobli 9A.
Roboty elektryczne	49 959,48	Wymiana instalacji elektrycznej w 14 lokalach gminnych (Wileńska 1/3, Jerzego 2/1, Dzierżonia 5/2, W. Polskiego 16/8, Grobli 8/1, Rybacka 27/7, Długa 33/2, O. Katynia 16/1A, Długa 51-53/3, Górna 4/5, Oławska 14/9, Piastowska 5A, M. Konopnickiej 27C/10, K. Wyszyńskiego 32/3). Wykonywanie pomiarów i dostarczenie opinii w lokalach (Grobli 15/17, A. Krajowej 16/5A, Grobli 8/4, Grobli 8/6, Dzierżonia 28/7i8, A. Krajowej 10/9, T. Kotwic 1A/2). Rozdział instalacji elektrycznej przy ul. Mickiewicza 8. Wymiana oświetlenia w pomieszczeniach i przygotowanie

		instalacji pod wykonanie oświetlenia zewnętrznego przy ZNM. Montaż elektrycznego przepływowego podgrzewacza wody przy ul. Robotniczej 18/9. Wykonanie ogrzewania elektrycznego panelowego ul. Stare Koszary 1/1.
Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o.	259 998,27	Roboty polegające na usuwaniu zagrożenia zdrowia i życia – uszczelnianie instalacji gazowej w lokalach. Wykonanie nowych instalacji gazowych w lokalach. Wymiana pieców c.o. gazowych oraz etażowych, osprzętu + zbiorniki wyrównawcze. Naprawa i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania gazowego w 4 lokalach mieszkalnych i w lokalu Uniwersytetu Trzeciego Wieku ul. Mickiewicza 8. Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnych do 3 lokali. Wymiana przyłącza wodnego do Jagiełły 23. Wymiana przyłączy kanalizacyjnych dla M. konopnickiej 27A i 27B. Wymiana uszkodzonych grzejników, wodomierzy po legalizacji, montaż nowych wodomierzy. Zakup i wymiana uszkodzonych urządzeń sanitarnych.
Roboty budowlane	288 916,94	Roboty związane z naprawą i usunięciem zagrożenia zdrowia i życia w 3 lokalach. Dobudowa przewodów kominowych w budynku przy ul. Jerzego 5 - I etap. Naprawa podłóg i sufitów w 7 lokalach. Remonty stolarki w lokalach. Wymiana stolarki okiennej w lokalu użytkowym Wojska Polskiego 2-4 (żłobek „Mała Sowa”). Remont lokalu Uniwersytetu Trzeciego Wieku przy ul. Mickiewicza 8. Remont uszkodzonych elewacji w 2 budynkach Gminy. Remont pomieszczeń sanitarnych przy ul. Jagiełły 23. Remont muru oporowego przy ul. Dzierżonia 28. Remont klatek schodowych wraz z wymianą stolarki: Rybacka 8A i Górna 4. Zabezpieczanie pokryć dachowych. Malowanie lokali. Zabezpieczenie chodnika i dojścia do budynku przy ul. Grobli 11
Roboty zduńskie	117 488,9	Usuwanie zagrożenia zdrowia i życia lokatorów w postaci niesprawnych pieców. Roboty zduńskie polegające na naprawie, budowie i przebudowie pieców kaflowych – 52 sztuki.
Remont Grobli 8	9 952,74	Dobudowa brakujących przewodów wentylacyjnych dla lokalu socjalnego Grobli 8/1.
Naprawy w ramach pogotowia mieszkaniowego	264 745,05	Naprawy i usuwanie awarii oraz likwidacja pilnych zagrożeń zdrowia i życia mieszkańców w ramach pogotowia mieszkaniowego.
Razem	1.310.699,37	

Dodatkowo zrealizowano **zabezpieczenie budynku przy ul. Jana Pawła II przed dalszą degradacją na kwotę 229 319,22 zł**. Prace zabezpieczające budynek byłego żłobka miejskiego wraz z wykonaniem dokumentacji technicznej. Zabezpieczenie polegało na wymianie najbardziej zużytych elementów konstrukcyjnych stropów i więźby dachowej. Dokonano stemplowania stropu I pietra zagrożonego katastrofą budowlaną. Wykonano również naprawę i uzupełnienia pokrycia dachowego w celu zabezpieczenia budynku przed dalszą degradacją. Zabezpieczono także stolarkę okienną przed włamaniami i dalszą dewastacją oraz zabezpieczono pomieszczenia piwniczne przed kradzieżą.

Gospodarowanie lokalami użytkowymi.

Na 31.12.2017 roku ZNM posiadał 96 lokali użytkowych, o powierzchni 18 823,67m², z tego oddane w najem były 62 lokale.

W 2017 roku oddano w najem w trybie przetargu nieograniczonego 2 wolne lokale, (przy ul. Wojska Polskiego 2 – 1 lokal oraz przy ul. Wojska Polskiego 4 – 1 lokal). Utworzono tu Niepubliczny Żłobek „Wesoła Sowa”, gdzie opiekę nad dziećmi może znaleźć 24 dzieci.

Oddano również w trybie bezprzetargowym na okres 3 lat 3 lokale użytkowe w użyczenie z przeznaczeniem na cele statutowe prowadzonych stowarzyszeń, przy ul.:

- a) B. Chrobrego 32 – 1 lokal
- b) 3 – Maja 3 1 lokal
- c) Mickiewicza 8 – 1 lokal

W 2017 roku zwrócono do zasobu gminy 7 lokali użytkowych, przy ul.:

- a) Mickiewicza 8 – 4 lokale
- b) Ofiar Katynia – 1 lokal
- c) Robotnicza 3 – 1 lokal
- d) Sukiennice 4, 5 – 1 lokal

W 2017 roku zawarto również 7 umów dzierżawy miejsc postojowych na terenie wewnętrznym ZNM, przy ul. Moniuszki 1.

V. Realizacja programu „Praca za czynsz”.

Na podstawie zarządzenia nr 1816/2016 Burmistrza Brzegu z dnia 23 grudnia 2016 r., w okresie 01.01-31.12.2017 r., uregulowania należności Gminy poprzez świadczenie rzeczowe (zastępcze) polegające na odpracowywaniu długu przy wskazanych pracach na rzecz Gminy podjęło się ogółem 49 dłużników. 24 osoby wykonywały prace porządkowe na terenach cmentarzy komunalnych oraz na terenach ogólnodostępnych w mieście. 20 osób odpracowywało długi poprzez sprzątanie terenów przydomowych i klatek schodowych w budynkach 100 % gminnych. 7 osób odpracowywało długi poprzez roznoszenie poczty wychodzącej z ZNM na terenie miasta. Kwota należności uregulowanych wynosi ogółem **278 190,50 zł**.

Tabela nr 1- KWOTA NALEŻNOŚCI UREGULOWANA POPRZEZ ŚWIADCZENIE ZASTĘPCZE
W LATACH 2015-2017

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Kwoty	300 776,77 zł	277 180,20 zł	278 190,50 zł
Ilość Dłużników	48	46	49

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

1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 1 – WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO

	Wg programu na 2017r.		Wg stanu na dzień 31.12.2017r.	
	Powierzchnia w m ²	Ilość /sztuki	Powierzchnia w m ²	Ilość /sztuki
Lokale mieszkalne Gminy	85 357	1745	83 105,18	1 736
Lokale socjalne	4 612	130	5 025,92	138

2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

Tabela nr 2 - WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH POZYSKANYCH W 2017 ROKU DO PONOWNEGO ZASIEDLENIA

Lp.	Adres wolnego lokalu	Sposób zagospodarowania	Uwagi
1.	Armii Krajowej 9/5a	zasiedlenie	skier. do umowy najmu
2.	M. Piłsudskiego 22/3	zasiedlenie	skier. do umowy najmu
3.	Szpitalna 6/9	zasiedlenie	skier. do umowy najmu
4.	Dzierżonia 28/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
5.	M. Konopnickiej 27B/30	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
6.	Starobrzzeskiej 21A/2	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
7.	M. Reja 11/15	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
8.	Armii Krajowej 16/5a	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
9.	M. Reja 9/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
10.	Chocimska 22/1	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
11.	Młynarska 15/15	do remontu	skier. do umowy remontowej
12.	Zakonnice 5/2	do remontu	skier. do umowy remontowej
13.	Zakonnice 3/2	do remontu	skier. do umowy remontowej
14.	Wojska Polskiego 16/8	do remontu	skier. do umowy remontowej
15.	Oławska 14/9	do remontu	skier. do umowy remontowej
16.	Szkolna 14/15	do remontu	skier. do umowy remontowej
17.	Rybacka 35/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
18.	Stare Koszary 3/8	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
19.	M. Konopnickiej 27A/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
20.	Chopina 14/5	do remontu	skier. do umowy remontowej
21.	A. Krajowej 28A/1	do remontu	skier. do umowy remontowej
22.	Szkolna 9/4	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
23.	Szkolna 7/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
24.	Szkolna 10/12	do remontu	skier. do umowy remontowej
25.	Stare Koszary 4/4	do remontu	skier. do umowy remontowej
26.	M. Piłsudskiego 21/14	do remontu	skier. do umowy remontowej
27.	Polskiej 10/6	do remontu	skier. do umowy remontowej
28.	Gen. Andersa 3/15	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
29.	Górna 4/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
30.	Trzech Kotwic 1/8	do remontu scalenie	skier. do umowy najmu
31.	6-ty Luty 4/20	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
32.	Szkolna 4A/7	do remontu	skier. do umowy remontowej
33.	Armii Krajowej 10A/3	do remontu	skier. do umowy remontowej
34.	Długa 67/4	do remontu	skier. do umowy remontowej
35.	Długa 65/3	do remontu	skier. do umowy remontowej

36.	Jana Pawła II 21/4	do remontu	skier. do umowy najmu remontowej
37.	B. Chrobrego 25/11	do remontu	skier. do umowy remontowej
38.	Armii Krajowej 16/7	do remontu	skier. do umowy remontowej
39.	Grobli 3/6	do remontu	skier. do umowy remontowej
40.	Długa 26/6	do remontu	skier. do umowy remontowej
41.	Długa 51/53/3	do zasiedlenia	skier. do umowy
42.	Lechicka 1/7	do zasiedlenia	skier. do umowy
43.	Trzech Kotwic 1A/1	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
44.	M. Konopnickiej 27C/27	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
45.	Grobli 8/4	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
46.	Ofiar Katynia 31/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
47.	Plac Młynów 2/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
48.	M. Konopnickiej 27C/13	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
49.	M. Konopnickiej 27A/2	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
50.	Stare Koszary 1/5	do remontu	skier. do umowy remontowej
51.	Długa 28/1	do remontu	skier. do umowy remontowej
52.	Gen. Andersa 3/2	do remontu	skier. do umowy remontowej
53.	Rybacka 59/11	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
54.	Kard. Wyszyńskiego 32/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
55.	Kard. Wyszyńskiego 24/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
56.	Oławska 64/4	do remontu	skier. do umowy remontowej
57.	Plac Drzewny 4/9	do remontu	skier. do umowy remontowej
58.	Jana Pawła II 11/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
59.	M. Piłsudskiego 21/8	do remontu	skier. do umowy remontowej
60.	Garbarska 12/4	do zasiedlenia	skier. do umowy remontowej
61.	Stare Koszary 4/1	do remontu	skier. do umowy remontowej
62.	Górna 6/3	do remontu	skier. do umowy remontowej
63.	Kapucyńska 2a	do remontu scalenie	skier. do umowy remontowej
64.	Dzierżonia 28/7-8	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
65.	Lokietka 18/5	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
66.	6-go Lutego 4/26	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
67.	M. Konopnickiej 27B/14	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
68.	M. Konopnickiej 27B/14	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
69.	Długa 9/11/7	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
70.	Młynarska 13/7	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
71.	Plac Młynów 6/4	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu
72.	Plac Młynów 3/3	do zasiedlenia	skier. do umowy najmu

Odzyskane 72 lokale w 2017 roku zagospodarowano w następujący sposób:

- a) Zrealizowano **33** przydziały z listy osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w tym:
 - a) 2 przydziały zrealizowano i zasiedlono rodzinami oczekującymi na przydział mieszkania z umową na czas nieoznaczony;
 - b) 29 lokali zostało w trybie ofertowym oddane do remontu przez przyszłych najemców;
 - c) 2 lokale przeznaczono na realizację wykwaterowań.
- b) Zrealizowano **15** przydziałów z listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego na czas oznaczony, w tym 13 wyroków sądowych.
- c) Scalono **2** lokale.
- d) Zrealizowano **22** zamiany lokali.

Ponadto:

- a) Potwierdzono w **27** przypadkach wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy – na podstawie art. 691 k.c.
- b) Uregulowano w **3** przypadkach 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.
- c) Uregulowano w **2** przypadkach umowę najmu na wniosek najemcy na rzecz osób bliskich przez niego wskazanych ze względu na stan zdrowia – zgodnie z § 11 ust. 2 ww. uchwały.
- d) Przywrócono w **22** przypadkach tytuł najmu po spłacie zadłużenia – zgodnie z § 12 ww. uchwały.

Na dzień 31.12.2017r. na lokale mieszkalne oczekiwała następująca ilość rodzin:

- a) lista osób uprawnionych do lokalu na czas nieoznaczony – 226
- b) lista osób uprawnionych do lokalu socjalnego, na czas oznaczony – 43
- c) wykaz wykwaterowań – 6
- d) wykaz osób z wyroków z prawem do lokalu socjalnego – 120
- e) wykaz osób z wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego – 84
- f) wykaz osób oczekujących na zamianę z zasobu gminnego, w tym ze względu na stan zdrowia – 67.

3. Realizacja remontów gminnego zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 3 – WYDATKOWANE ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA REALIZACJĘ REMONTÓW

Zadanie	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie %
Remonty bieżące zasobu, w tym:			
– Roboty elektryczne	50 000,00	49 959,48	99,9
– roboty zduńskie	117 500,00	117 488,90	100,0
– opracowanie dokumentacji projektowej,	30 000,00	30 00,00	100,0
– roboty dekarские	30 000,00	29 980,73	99,9
– rob. instalacyjne i wod.-kan., gaz	260 000,00	259 998,27	100,0
– konserwacja	264 768,00	264 745,05	99,9
– wymiana stolarki	13 683,00	13 672,80	100,0
– remonty lokali socjalnych	160 000,00	159 992,25	100,0
– zwroty za nakłady za remonty	72 500,00	72 444,72	99,9
– Roboty rozbiórkowe	13 548,00	13 547,49	99,9
– Remont Grobli 8	10 000,00	9 952,74	99,9
– Roboty budowlane	289 000,00	288 916,94	99,9
– udział gminy w kosztach remontów wspólnot mieszkaniowych	1 557 000,00	1 556 951,15	99,9
Razem	2 867 999,00	2 867 650,52	99,9

4. Prywatyzacja gminnego zasobu mieszkaniowego

W 2017r. sprzedano na rzecz najemców 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6 553,03m² o wartości 582.189,94 zł.

Sprzedano również 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 22,90 m² o wartości 34.257,00zł.

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

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.

Tabela nr 4 - DOCHODY Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I WYDATKI NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i remontów	Wg programu w 2017	Wykonanie w 2017
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	85 357,00	85 690,00
Stawka bazowa czynszu	6,30	6,00
Czynsz realny	4,41	3,99
Przychód roczny w zł	4 273 025,00	4 100 631,04
Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	4 612,00	5 025,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,24	1,20
Przychód roczny w zł	68 626,00	44 361,71
RAZEM PRZYCHÓD (lokali socjalnych i mieszkalnych) roczny w zł	4 341 651,00	4 144 992,75
Koszty eksploatacji w zł	3 282 468,00	3 156 693,07
Koszty remontów w zł	4 100 000,00	2 867 650,52
RAZEM KOSZTY roczne w zł	7 382 468,00	6 024 343,59
Środki z budżetu w zł	3 040 817,00	1 879 350,84

6. Polityka czynszowa

Zalecane Programem na 2017r. stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego winny być ustalone w granicach od 2,52 – 2,64% wartości odtworzeniowej. Na dzień uchwalenia programu odpowiadało następującym wielkościom stawki bazowej czynszu: od 6,30 – 6,60zł/m². Odpowiednio do tych wielkości, graniczne wielkości stawki czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych winny wynosić od 1,24zł/m² – 1,33zł/m². Aktualnie obowiązują stawki bazowe 6,00 zł za lokal komunalny oraz 1,20 zł za lokal socjalny.

7. Wysokość wydatków i kosztów zarządu lokalami mieszkalnymi przedstawiono w rozdziale IV.

VII. Stan mieszkań socjalnych.

Na koniec 2017 roku Gmina posiadała 138 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 5 025,92 m². Ze środków budżetowych na cele remontowe tych lokali wydatkowano kwotę 159 992,25 zł. Wyremontowano 7 lokali przy ul. M. Konopnickiej 27B i 27C, 2 lokale przy ul. Grobli 15 oraz 3 lokale przy ul. Rybackiej 59. Dodatkowo dobudowano przewody wentylacyjne dla 2 lokali przy ul. Grobli 8.

Stan techniczny lokali socjalnych, pomijając świeżo wyremontowane, należy określić jako średni i zły. Na postępującą degradację stanu technicznego mają wpływ niewystarczające środki na remonty wszystkich lokali pozyskiwanych w trakcie roku kalendarzowego, jak i sposób i charakter ich użytkowania przez lokatorów. Do lokali socjalnych przeważnie trafiają osoby po wyrokach sądowych o opróżnienie lokalu, którzy w poprzednim miejscu zamieszkania zostawiają lokal w złym stanie technicznym i po 2-3 latach użytkowania lokalu socjalnego doprowadzając je do znacznego lub całkowitego pogorszenia stanu technicznego. Remont odzyskanego lokalu wiąże się z: wymianą uszkodzonych, niesprawnych instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej), wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, naprawą tynków i malowaniem lokalu, wymianą urządzeń sanitarnych, naprawą uszkodzonych podłóg i stropów.

Kolejnym problemem są wyroki o opróżnienie lokalu z prawem do lokalu socjalnego realizowane z prywatnego zasobu np. Agencji Mienia Wojskowego czy PKP. Gmina zobowiązana jest do dostarczenia lokalu socjalnego, nie odzyskując w zamian żadnego lokalu. Ponadto ZNM w celu uniknięcia wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokalu, realizuje wyroki w miarę aktualnych możliwości lokalowych w pierwszej kolejności. W 2017 roku było 8 takich przypadków. Wypłacono również odszkodowania w kwocie 11 256,01 zł za niedostarczenie lokalu socjalnego.

VIII. Dodatkowe informacje i wnioski

W roku 2017 ZNM, zapewnił funkcjonowanie zarządzanego zasobu poprzez bezpośrednią obsługę ludności i zlecenie w trybie przepisów Prawa zamówień publicznych, niezbędnych usług i prac związanych z administrowaniem, zarządzaniem, utrzymaniem i zabezpieczeniem miejskich nieruchomości lokalowych, gruntowych i cmentarzy. Właściwa realizacja zadań wymagała przeprowadzenia 9 przetargów nieograniczonych na roboty budowlane, dostawy i usługi na kwotę 1 311 689,63 zł netto oraz 53 postępowania na kwotę 3 533 984,66 zł netto dla zamówień do kwoty 30 000 euro.

Realizację „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2013-2018” uznać należy za poprawną. W zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych i w zakresie samego zarządzania zasobem wykonano zadania na poziomie minimum, przewidywanym zgodnie z programem. Na koniec 2017 roku lista na lokale socjalne zawiera 43 pozycje oczekujących, a lista na lokale komunalne zawiera 226 osoby. Należy zauważyć, że lista chętnych na lokale komunalne wzrosła. Złagodzenie kryteriów dostępu do listy, być może również względy gospodarcze i demograficzne spowodowały wzrost liczby osób oczekujących na mieszkania komunalne w Brzegu. Zdecydowanie najbardziej niekorzystnie wpływa na sytuację mieszkaniową i finansową Brzegu brak mieszkań socjalnych. Potrzeby nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz rosnąca lista osób oczekujących w kolejce na eksmisje, wpływa niepokojąco na wzrost należności wielu najemców lokali mieszkalnych naszej gminy. Jednocześnie, jak wynika z prezentowanego sprawozdania wzmocniono postępowanie windykacyjne, zarówno na drodze postępowania sądowego (głównie eksmisje), jak również w trybie przepisów prawa lokalnego. Plany remontowe przewidywane w Programie na 2017r. zostały zrealizowane praktycznie w 100%. Zrealizowano remonty zabezpieczające oraz udział 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.

Skromna 42 osobowa załoga ZNM wykonała ogromną pracę w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców miasta, porządkowania zaległości i bieżącego zarządzania nieruchomościami gminnymi. Szczególnie w nieruchomościach gruntowych i cmentarzach w roku 2017 zrealizowaliśmy bardzo dużo zadań inwestycyjnych i remontowych.

Dla pełnej stabilności w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami w Zarządzie Nieruchomości Miejskich oraz osiągnięcia dobrej jakości w realizowanych i zleczanych dodatkowo zadaniach, głównie inwestycyjno-remontowych niezbędne jest zwiększenie środków finansowych dla rotującej załogi ZNM (przyjętych nowych 13 osób, 7 konkursów, 10 zwolnionych osób).

Dla zapewnienia właściwej realizacji prac wynikających z realizacji 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


Marek Sidor