

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI Zarządu Nieruchomości Miejskich w Brzegu w 2018 r.

- I. Realizacja dochodów i wydatków.
- II. Stan należności, działalność windykacyjna i rozliczeniowa oraz realizacja programu „Praca za czynsz”.
- III. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.
- IV. Zarządzanie budynkami i nieruchomościami lokalowymi.
- V. Stan zasobu mieszkaniowego i zasady przyznawania mieszkań.
- VI. 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:

Tytuł dochodów	Plan 2017	Wykonanie 2017	Plan 2018	Wykonanie 2018
Dochody ogółem (gospodarka gruntami i nieruchomościami), w tym:	8 733 510	8 019 941,22	8 352 200	8 096 530,53
Dochody z tyt. najmu i dzierżawy składników majątkowych		6 846 935,57		6 884 811,85
Dochody ogółem z tyt. opłat na cmentarzach	626 000	656 036,19	631 900	673 428,14
Ogółem	9 359 510	8 675 977,41	8 984 100	8 769 958,67

Podstawowym źródłem dochodów ZNM są dochody z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych, w tym gospodarka lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi, terenami, garażami, komórkami i innymi pomieszczeniami niemieszkalnymi oraz cmentarzami.

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

1. W 2018r. 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 2017	Wykonanie 2017	Plan 2018	Wykonanie 2018
600/60017 drogi wewnętrzne, w tym: -remonty dróg wewnętrznych -zrealizowano inwestycje	734 715 401 000 333 715	734 699,41 400 984,41 333 715,00	495 100 414 950 80 150	494 936,04 414 848,30 80 087,74
700/70005 gospodarka gruntami i nieruchomościami, w tym , m.in.: - 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 2017r. 14szt., w 2018r. 21szt.)	9 201 862	9 192 081,99 3 478 320,22 1 075 414,35 299 267,12 130 279,04	8 961 191	8 943 203,14 3 204 454,81 884 265,90 298 951,80 175 815,23
700/70095 pozostała działalność w tym: - fundusz remontowy wspólnot mieszk. - remonty i konserwacje lokali gminnych oraz terenów, - zrealizowane inwestycje:	3 168 500	3 168 114,84 1 556 951,15 1 569 971,66 0	4 301 320	4 299 956,11 1 774 337,28 1 596 971,66 782 699,01
710/71035 cmentarze w tym: - koszty utrzymania cmentarzy - koszty przeprowadzonych remontów - zrealizowano inwestycje: rozbudowa alejek cmentarza przy ul. Starobrzeskiej	517 480	515 617,58 254 685,19 146 277,84 89 982,19	389 300	385 802,21 247 780,89 15 744,00 99 996,72
Ogółem	13 622 557	13 610 513,82	14 146 911	14 123 897,50

II. Stan należności, działalność windykacyjna i rozliczeniowa oraz realizacja programu „Praca za czynsz”

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

1. Prowadzenie **ewidencji 7 848 rozrachunków** z kontrahentami korzystającymi z lokali i innych składników majątkowych Gminy, z czego:

- a) 2380 rozrachunków dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych (w tym 1503 stanowi zasób aktywny),
- b) 2244 rozrachunków dotyczy użytkowników nieruchomości gruntowych (w tym 2035 stanowi zasób aktywny),
- c) 69 rozrachunków dotyczy użytkowników lokali użytkowych (w tym 61 stanowi zasób aktywny),
- d) 132 rozrachunków z tytułu pozostałej sprzedaży (w tym cmentarze),
- e) 3023 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 2018 r. wysłano 2 963 wezwania do zapłaty;

3. Przygotowywanie niezbędnych dokumentów do skierowania sprawy na drogę sądową, współpraca z radcą prawnym i sądem - w 2018 r. skierowano do sądu 341 pozwów o zapłatę należności i 40 pozwów o opróżnienie lokalu;

4. Wykonywanie czynności związanych z windykacją egzekucyjną i współpraca z kancelariami komorniczymi - w 2018 r. skierowano do komornika 454 wniosków egzekucyjnych;

5. Wykonywanie czynności związanych z ustalaniem następców prawnych po zmarłych dłużnikach – w 2018 roku wszczęto 41 postępowań spadkowych, z czego 34 pozostaje w toku;

6. Monitoring i kontrola płatności dłużników do prawomocnych orzeczeń sądowych – na 31.12.2018 r. zbiór akt czynnych spraw wyniósł ogółem 2 870 szt.;

Tabela nr 1 - POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE W LATACH 2016-2018

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
ilość spraw skierowanych do sądu o zapłatę należności	453	451	341
ilość spraw skierowanych do sądu o opróżnienie lokalu	29	150	40
ilość wniosków skierowanych do egzekucji komorniczej	437	348	454

Tabela nr 2 - ŚRODKI FINANSOWE WYDANE W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I EGZEKUCYJNYM, W LATACH 2016-2018

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
WYDATKI zrealizowane	362 264,70 zł	374 197,47 zł	373 640,35 zł

Tabela nr 3 - ZESTWIENIE KWOT WYEGZEKOWANYCH TYTUŁEM SPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONYCH W WYNIKU PODJĘTYCH DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W LATACH 2016-2018

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
KWOTY	1 309 201,64 zł	1 136 383,58 zł	1 235 427,52 zł

7. Przeprowadzanie procedury udzielania ulg w spłacie zadłużeń - w 2018 r. wpłynęło 216 wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności, które poddano weryfikacji i analizie celem oceny sytuacji społeczno-gospodarczej dłużnika, ustaleniu osób solidarnie odpowiedzialnych oraz przesłanek do udzielenia ulgi.

Tabela nr 4- UDZIELONE ULGI W SPŁACIE NALEŻNOŚCI W LATACH 2016 -2018

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
RATY	887 145,54 zł	855 743,13 zł	642 540,66 zł
	84 ulgi	79 ulg	65 ulg
UMORZENIA	273 283,76 zł	240 143,10 zł	177 092,57 zł
	74 ulgi	42 ulgi	49 ulg

Analiza rozrachunków dłużników, z którymi zawarto w 2018 r. ugody na spłatę zadłużenia w ratach wykazała realizację porozumień na poziomie 76%. Liczba kont rozrachunkowych, na których zaewidencjonowane są ugody w realizacji (jako obowiązujące) wynosi ogółem 281.

8. Na dzień 31.12.2018 r., z kwoty należności ogółem, 91,76 % stanowią należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, 2,30 % stanowią należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, 1,42 % stanowią należności z tytułu opłat za nieruchomości gruntowe, 0,77% stanowią należności z tytułu pozostałej sprzedaży- w tym cmentarz, 3,75 % stanowią należności pozostałe do wyegzekwowania po zlikwidowanym podmiocie zarządzającym zasobem komunalnym w przeszłości pn. MZMK w Likwidacji.

Tabela nr 5- STRUKTURA I STAN NALEŻNOŚCI OGÓŁEM Z TYTUŁU OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z MAJĄTKU GMINY (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny, garaże, komórki, cmentarze, pozostała sprzedaż) W LATACH 2016 - 2018

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 r.	Struktura na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Struktura na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	Struktura na 31.12.2018 r.
NALEŻNOŚCI OGÓŁEM	29 935 291,07 zł	100,00%	31 006 687,63 zł	100,00%	32 338 970,29 zł	100,00%
NIEZASĄDZONE	4 672 141,83 zł	15,61%	3 503 915,70 zł	11,30%	2 936 022,45 zł	9,08%
ZASĄDZONE	24 243 703,72 zł	80,99%	25 703 320,36 zł	82,90%	28 000 605,69 zł	86,58%
ROSZCZENIA SPORNE- postępowanie sądowe w toku	1 019 445,52 zł	3,41%	1 799 451,57 zł	5,80%	1 402 342,15 zł	4,34%

9. Na podstawie zarządzenia nr 1816/2016 Burmistrza Brzegu z dnia 23 grudnia 2016 r., w okresie 01.01-31.12.2018r. część należności Gminy regulowana była przez dłużników poprzez świadczenie rzeczowe (zastępcze) polegające na odpracowywaniu długu przy wskazanych pracach na rzecz Gminy, przy czym:

- 24 osoby wykonywały prace porządkowe na terenach cmentarzy komunalnych oraz na terenach ogólnodostępnych w mieście,
- 20 osób odpracowywało długi poprzez sprzątnięcie 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 przez odpracowanie długu w 2018 r. wynosi ogółem **255 488,61 zł.**

Tabela nr 6- KWOTA NALEŻNOŚCI UREGULOWANA POPRZEZ ŚWIADCZENIE ZASTĘPCZE
W LATACH 2016-2018

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Kwoty	277 180,20 zł	278 190,50 zł	255 488,61 zł
Ilość umów (porozumień)	46	49	39

III. Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi i cmentarzami.

III.A. Zadania z zakresu utrzymania nieruchomości gruntowych.

ZNM zarządzał nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni około 217,75 ha w tym 44,75 ha powierzchni sklasyfikowanych jako grunty rolne. W skład tych powierzchni wchodzi podwórka i przestrzenie międzyblokowe, drogi dojazdowe, parkingi, ciągi komunikacyjne piesze, place zabaw, tereny zielone oraz tereny nie zagospodarowane. Zarządzane cmentarze komunalne stanowią obszar prawie 20 ha, na którym znajduje się budynek Domu Przedpogrzebowego, pomieszczenia magazynowe, chlorator oraz infrastruktura w postaci parkingu, alejek, ogrodzeń, oświetlenia zewnętrznego, sieci wodnej.

W 2018 r. na terenie czynnych dwóch cmentarzy wykonano 478 pochówków w tym 143 urnowych oraz 10 ekshumacji. Jak wynika z prowadzonej statystyki, każdego roku zwiększa się liczba pochówków średnio o 30 zmarłych, co zwiększa koszty utrzymania cmentarzy.

W 2018 r. użytkowanych było przez osoby fizyczne i prawne 1900 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 2018r. zostało zawartych 391 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 2018r. kwotę 329 784,64 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. W ramach zadania posprzątnięto m.in. częściowo wiaty garażowe przy ul. Robotniczej 26, tereny przy ul. Rybackiej oraz skarpę nad rzeką Odrą.

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

W 2018r. przeprowadzono przeglądy i konserwację 134 studzienki kanalizacyjne odprowadzające wody opadowe z terenów podwórek, dojsć i dojazdów. Przeglądy wszystkich studzienek przeprowadzone zostały dwa razy w roku w miesiącu kwietniu i listopadzie. Wykonano również naprawy studzienek i przyłączy kanalizacyjnych na ulicach: Błonie, Monte Cassino, Ofiar Katynia, Jana Pawła, Wojska Polskiego- Garbarska. Na utrzymanie studzienek wydatkowano kwotę 39 999,74 zł.

c) Utrzymanie terenów, przeglądy i utrzymanie placów zabaw, 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 37 400 zł.

Ponadto na placach przeprowadzono 7 rocznych przeglądów technicznych 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 2018r. na 25 ulicach w mieście została wykonana wycinka drzew na wniosek zarządców lub mieszkańców. Łącznie na terenie miasta usunięto 45 drzew na podstawie uzyskanych pozwoleń, które zastąpiono nasadzeniami w miejscach wskazanych w pozwoleniach Starosty Powiatowego. Ponadto usuwano wiatrołomy, przycinano gałęzie drzew z podnośników, usuwano samosiewy drzew. Wydatkowano kwotę 69 805,20 zł

e) Znakowanie poziome i pionowe

Wymieniono 13 zniszczonych znaków drogowych na nowe, na drogach wewnętrznych oraz ustawiono znaki ograniczające wjazdy „dla mieszkańców” posesji, na wnioski Wspólnot Mieszkaniowych oraz Straży Miejskiej. Wykonanie oznakowania poziomego parkingu przy ul. B.Chrobrego. Wymieniono kilkanaście tablic informujących, które były nieczytelne.

Na zakup, montaż i naprawę znaków i tablic drogowych w 2018 r. wydano 6 971,17 zł.

f) W ramach powierzonych zadań w 2018r. wykonano również wiele robót naprawczych małej architektury tj. ogrodzeń, osłon śmietnikowych, furtek, ławek, dorabiano klucze do wiat śmietnikowych. Naprawiono wiaty śmietnikowe przy ul. Wojska Polskiego - Rzeźnicza, oraz przy ul. Westerplatte. Wykonano i zamontowano kładkę na rowie melioracyjnym przy ul. Wiedeńskiej. Zamontowano blokady wjazdu na przejściu pomiędzy ul. B. Chrobrego a Długą. Wykonano naprawy nawierzchni po awarii sieci ciepłociągu BPEC przy ul. Wojska Polskiego - Garbarska.

2. W 2018 roku zrealizowano następujące zadania inwestycyjne:

a) Dostawa i montaż 21 wiat pod pojemniki na odpady komunalne na terenie miasta, za łączną kwotę 175 815,23 zł przy niżej podanych ulicach.

- | | |
|--|--------------------------------|
| - ul. Chocimska | - ul. Kochanowskiego-Chocimska |
| - ul. Długa-Chrobrego | - ul. Dzierżonia |
| - ul. Szkolna 4-12 | - ul. Jerzego - Krzyszowica |
| - ul. Szkolna 16-24 | - ul. Jerzego - Mickiewicza |
| - ul. Szkolna - Trzech Kotwic | - ul. Reja |
| - ul. Staromiejska - E. Plater | - ul. Rybacka |
| - ul. Staromiejska - 3-go Maja | - ul. Piastowska |
| - ul. Wyszyńskiego - Wolności - Piłsudskiego | - ul. Orla |
| - ul. Wyszyńskiego | - ul. Ofiar Katynia |
| - ul. Wyszyńskiego- Myczkowskiego | - ul. Oławska |

b) Ogrodzenie placu zabaw oraz zakup i montaż nowych urządzeń zabawowych przy ul. Piastowskiej.

Wykonano nowy plac zabaw wraz z ogrodzeniem dla Przedszkola Publicznego nr 8 przy ul. Towarowej 2. Zakupiono 4 urządzenia zabawowe. Obudowano drewnem elementy betonowe znajdujące się na terenie placu zabaw wykorzystując je na piaskownicę. Wykonano ogrodzenie placu zabaw wraz z furką i bramą wjazdową. Koszt wykonania ogrodzenia oraz zakupu nowych urządzeń to kwota 26 832,11 zł.

c) Przebudowa podwórka przy ul Mlecznej na dz.178/21 – wykonanie projektu.

Wykonana została dokumentacja dotycząca zagospodarowania terenu podwórka. Zgodnie z dokumentacją zakres prac polegać będzie na utwardzeniu powierzchni gruntu, przebudowie i remoncie przyłączy deszczowych oraz wykonaniu zjazdu na ul. Kościelną. Powyższy zakres prac zostanie w całości zrealizowany w 2019r. Koszt wykonania projektu 17 220zł.

d) Wykonanie oświetlenia drogi dojazdowej na podwórko przy ul. Starobrzeszkiej 29-32

Wykonano projekt oświetlenia oraz zrealizowano zadanie polegające na oświetleniu dojścia do budynku przy ul. Starobrzeszkiej 29-33. Prace polegały na wykonaniu sieci kablowej wraz z przyłączem i zamontowaniem trzech słupów oświetleniowych wraz z oprawami. Koszt wykonanego zadania 28 094,21 zł

e) Przebudowa podwórka przy ul. Chopina –Zamkowa -Jagielly na kwotę 34 773,53 zł. W 2017r. wyremontowano nawierzchnię podwórka i wykonano miejsca postojowe. W 2018r. wykonano dodatkowo oświetlenie podwórka pomiędzy ul. Chopina- Zamkową- Jagielly. Zakupiono i zamontowano trzy parkowe latarnie solarne. Na terenie podwórka urządzono zieleń. Prace polegały na przygotowaniu podłoża, dopełnienie ziemią ubytków na skarpie oraz trawnikach. Obsiano trawą 260m² powierzchni i nasadzono iglaki z gatunku tuja kulista i tuja szmaragdowa o wysokości 120 cm. Łącznie posadzono 40 szt. krzewów.

2. Zrealizowano następujące remonty:

a) Remont nawierzchni dojścia do budynków pomiędzy ul. Krótką a ul. Marsz. Piłsudskiego polegał na rozbiórce elementów betonowych chodnika oraz płyt betonowych. Wykonane zostało korytowanie nawierzchni. Zakres prac, kolor i rodzaj kostki został zastosowany zgodnie z zaleceniami Powiatowego Konserwatora Zabytków. Zamontowano krawężniki betonowe na długości tj.61m. Wykonano nowe wejścia do budynków oraz zamontowano nowe kraty zsypów piwnicznych. Remont obejmował wymianę nawierzchni na powierzchni 137,20m². Ponadto wymieniono nawierzchnię dojścia do budynków Krótka 4 i Krótka 2. Zastosowano kostkę brukową o grubości 6 cm na łącznej powierzchni 16 m² oraz zamontowano nowe krawężniki. W ramach dojść na ul. Krótkiej, wykonano remont nawierzchni dojazdu do garażu dla osoby niepełnosprawnej, której ułatwi się przez to korzystanie z elektrycznego wózka dla niepełnosprawnych. Koszt zadania **54 005,52 zł.**

b) Utwardzenie miejsc pod pojemniki na odpady
Utwardzono kostką betonową 8 miejsc pod ustawienie kontenerów na odpady komunalne za łączną kwotę 49 942,79 zł przy ulicach :

- Ofiar Katynia 1-7
- Ofiar Katynia 38-46
- Garbarska – Młynarska

- Armii Krajowej 1-3
- Szkolna 26-36 - Trzech Kotwic 15-17
- E.Platter- Staromiejska
- Reja 15-27
- Ofiar Katynia 45-55 – dopasowanie wielkości placu do wiaty (rozbudowa).

c) Remont wjazdów na podwórka przy ul. Wolności

Wyremontowano wjazd na podwórko pomiędzy budynkami 11-12 , wykonano wejście do budynku 11, z kostki betonowej o pow. 14 m² , rozebrano pozostałości po murkach przy wejściach do budynków oraz wjazdach na podwórko. Powierzchnia wjazdu - 77,50 m²

Wyremontowano wjazd na podwórko pomiędzy budynkami Wolności 4-5. Prace obejmowały wymianę nawierzchni. Rozebrano warstwę betonową, przygotowano podbudowę, ułożono kostkę betonową na powierzchni 256 m². Zamontowano nowe krawężniki na całej długości wjazdu. Koszt remontów wszystkich wjazdów wyniósł 120 000 zł.

d) Remont nawierzchni łącznika pomiędzy ul. Długą a Chrobrego przy budynku ZNM

Rozebrano stary chodnik z płyt betonowych, przygotowano podłoże, zniwelowano nawierzchnię w celu wykonania schodów oraz zjazdu dla wózków i rowerów, zamontowano krawężniki, ułożono nawierzchnię z kostki brukowej łącznie na powierzchni 341,40 m². (zainstalowano zapory-blokady ograniczające ruch dla samochodów). Koszt zadania wyniósł 59 747,47zł.

e) Naprawa dojeżdż, dojazdów, chodników na drogach wewnętrznych i podwórkach za kwotę 228 129,66 zł

- Wykonano przebudowę wejścia do Żłobka przy ul. **Wojska Polskiego** łącznie z zasypaniem piwnicy znajdującej się pod wejściem do budynku, nawierzchnię wykonano z kostki brukowej oraz w części z masy bitumicznej .
- Wykonano z kostki kamiennej wjazd i wejście do budynku przy ul. **Nadbrzeżnej 5**
- Na wniosek mieszkańców wykonano część chodnika przy ul. **Chocimskiej - Kochanowskiego** (dojeżdż do budynku – połączenie dwóch ścieżek dla pieszych)
- Wykonano chodnik przy ul. **Włościańskiej**, który prowadzi do przystanku autobusowego (w części wykonany przez SM Zgodę)
- Wykonano wjazd z kostki kamiennej do budynku przy ul. **Powstańców Śląskich10 – 10A** oraz uzupełniono ubytki nawierzchni podwórka masą asfaltową .
- Wykonano zmianę nawierzchni wjazdu pomiędzy budynkami **Wolności 3 - Wolności 4**. Warstwę mineralno-bitumiczną oraz betonową zastąpiono nową warstwą asfaltową . Wykonano dojeżdż do budynku nr 3 wraz z zamontowaniem nowych krawężników wzdłuż budynku .
- Wykonano parking przy **ul. 1-go Maja** o łącznej powierzchni 377 m². Na przygotowanej nawierzchni ułożono kostkę brukową o grubości 8 cm. , zamontowano krawężniki.
- Wykonano wjazd ułatwiający dostęp, dojazd do wiaty śmietnikowej przy **ul. Jerzego 8-10**. Wyrównano nawierzchnie i utwardzono twardziem kamiennym na powierzchni 78 m².
- Naprawa chodnika łączącego **ul. Słowackiego z ul. Starobrzezką** . Odtworzenie części skarpy ziemnej, zniszczonej w trakcie ulewnych deszczy. Przełożenie kostki betonowej na załamany chodniku.
- Naprawiono nawierzchnię wjazdu i podwórka przy ul. **Dzierżonia 5 – Zakonnicy 2-4**.

III.B. Zadania z zakresu utrzymania Cmentarzy Komunalnych.

1. W 2018 r. na **wywóz nieczystości stałych i ścieków** z terenów trzech cmentarzy komunalnych przy ul. Starobrzeskiej, Ks.Makarskiego i Ofiar Katynia wydatkowano kwotę 152 570,03 zł. Wywóz nieczystości obejmował koszt utylizacji i wywozu nieczystości z kontenerów na odpady zmieszane, bio oraz szkło, a także odbiór ścieków.

Ponadto utrzymanie czystości na cmentarzach to także czterokrotne **koszenie** cmentarzy i nieużytków (terenu inwestycyjnego) wraz z utylizacją traw, które zostało wykonane za kwotę 30 000 zł.

Przeprowadzenie deratyzacji (osy, szerszenie), utrzymanie pojemników na piasek, wywóz i utylizacja gabarytów – gruzu powstałego po rozbiórce pomników, które uległy likwidacji w wyniku wygaśnięcia dzierżaw, sprzątanie terenów cmentarzy przed Świętami Wielkanocnymi, Narodowym Świętem Niepodległości oraz Wszystkimi Świętymi to również kwota 30 000 zł.

Przeprowadzono cięcia pielęgnacyjne drzew i żywopłotów, usuwano wiatrołomy, z terenu cmentarza przy ul. Starobrzeskiej i Ofiar Katynia. Łącznie z terenów cmentarzy usunięto 25 drzew. Dodatkowo wycięto 2 kasztanowce na placu przed Kościołem Garnizonowym przy ul. Ofiara Katynia stwarzające zagrożenie dla osób tam przebywających. Koszt pielęgnacji zieleni na trzech cmentarzach to kwota 19 550 zł.

Kwotę 3 000 zł przeznaczono na roczne utrzymanie kwater wojennych na cmentarzu przy ul. Ks. Makarskiego (groby czeskie) oraz na cmentarzu przy ul. Ofiar Katynia (groby oraz pomnik).

2. Zrealizowano zadanie inwestycyjne polegające na **rozbudowie alejki** na cmentarzu przy ul. Starobrzeskiej na które wydatkowano kwotę 99 996,72 zł. W ramach zadania wykonano: nawierzchnię alejki z kostki betonowej pomiędzy sektorami A 3– A 4 wraz z zamontowaniem obrzeży. Łącznie utwardzono powierzchnię 405 m². Wybrukowano 1 miejsce pod ustawienie kontenerów na cmentarzu przy ul. Starobrzeskiej. Wybrukowano powierzchnię wokół studni przy stacji uzdatniania wody- chloratorni.

3. Wykonano **remont instalacji elektrycznej** polegający na zamontowaniu nowej tablicy rozdzielczej w budynku Domu Przedpogrzebowego, zainstalowano moduł sterowania oświetleniem zewnętrznym w celu zmniejszenia kosztów energii. Wykonano nową instalację zasilającą szlaban wjazdowy z równoczesnym podłączeniem do nowej tablicy rozdzielczej.

4. Zakupiono do dużej Kaplicy Domu Przedpogrzebowego 36 krzeseł.

IV. Zarządzanie budynkami i nieruchomościami lokalowymi.

1. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

Na 31.12.2018r. Gmina była właścicielem 60 budynków i 1608 lokali, w tym 1 197 lokali mieszkalnych w budynkach we współwłasności. W roku 2018r. wydatkowano na pokrycie kosztów remontów przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe **1 774 337,28 zł** co stanowi **51,98 %** ogółu środków finansowych zabezpieczonych na remonty lokali gminnych. Natomiast kwotę w wysokości **3 204 454,81 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 wydatkowano w 2018 r. **1 638 971,51 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	68 450,00	Wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV wraz z montażem nawiewników okiennych i parapetów - 65 sztuk. Montaż nawiewników w oknach istniejących - 30 szt.
Roboty dekarские	119 119,00	Wymiana pokrycia dachowego papowego nad kompleksem garaży przy ul. Robotniczej 26. Prace zabezpieczające przy budynku Piastowska 32.
Remont lokali socjalnych, tymczasowych	105 999,66	Remont lokali socjalnych w budynkach przy ul. M. Konopnickiej (7 lokali - 27A/1, 25, 28, 29; 27B/3, 22; 27C/8), Grobli (2 lokale - 15/3, 18). Dobudowa brakującego przewodu wentylacyjnego dla lokalu socjalnego M. Konopnickiej 27A/17. Drobne remonty i remonty częściowe w 5 lokalach np. wymiana instalacji elektrycznej.
Zwroty za nakłady na remonty lokali	93 923,26	Zwrot za nakłady poniesione na remont nieruchomości przy ul. 1-go Maja 2 (SM), żłobka niepublicznego "Wesoła Sowa" oraz zwroty za remonty wykonane w lokalach komunalnych przy ul. Starobrzesckiej 21A/2, Garbarskiej 16A/4 i Szkolnej 16/1.
Roboty rozbiórkowe	132 548,86	Rozbiórka budynku gospodarczego przy ul. Wydarzeń Brzeskich 1966 oraz budynku przy ul. Grobli 11.
Roboty projektowe	47 917,82	Projekty na wykonanie instalacji centralnego ogrzewania gazowego dla ul. Chopina 7/6, Kardynała Wyszyńskiego 24/5 i Szkolna 4/2. Projekt na dobudowę brakujących przewodów kominowych oraz remont elewacji frontowej wraz z klamrowaniem spękanych ścian dla budynku Dzierżonia 24. Wykonanie specyfikacji technicznej dla adaptacji Grobli 9A. Projekt dobudowy brakujących przewodów kominowych Oławska 46, naprawy uszkodzeń budynku M. Reja 7, klamrowania i ocieplenia Oławska 43. Projekt wymiany WLZ dla budynków Szpitalna 2 i Starobrzescka 35.
Roboty elektryczne	69 999,40	Wymiana instalacji elektrycznej w 17 lokalach gminnych (Boh. Westerplatte 6/12, Długa 9-11/7, Kardynała Wyszyńskiego 7/1, M. Piłsudskiego 26/9, Panieńska 1/3, O. Katynia 45/9, Zielona 27/1, Staromiejska 12/11, Szkolna 4A/10, M. Konopnickiej 27A/1, 8, 25, 29; 27B/3, 22; 27C/8, 28). Wykonywanie pomiarów i dostarczenie opinii nt. stanu instalacji elektrycznej w lokalach gminnych w celu podpisania umowy o dostawę energii elektrycznej. Drobne naprawy instalacji w lokalach i częściach wspólnych budynków 100% Gmina. Rozdział instalacji elektrycznej przy ul. Cegielnianej 4A. Wykonanie oświetlenia w pomieszczeniu archiwum ZNM i wykonanie oświetlenia zewnętrznego. Wykonanie ogrzewania elektrycznego panelowego ul. Staromiejska 5/7 i Szkolna 1/7. Remont instalacji WLZ Grobli 11A
Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o.	289 998,88	Roboty polegające na usuwaniu zagrożenia zdrowia i życia - uszczelnianie instalacji gazowej w lokalach oraz wykonywanie nowych instalacji gazowych. Wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych pieców c.o. gazowych oraz etażowych, osprzętu + zbiorniki wyrównawcze. Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania gazowego w 4 lokalach (A. Krajowej 26A/6, Szkolna 4/25, Chopina 7/6, Kardynała Wyszyńskiego 24/5). Wymiany pionów i poziomów wod-kan. Wymiana uszkodzonych urządzeń do przygotowania ciepłej wody użytkowej (bojlery i gazowe podgrzewacze). Inne roboty wodno-kanalizacyjne (usuwanie przecieków, drobne naprawy, wymiany odcinków instalacji).

		Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnych do 5 lokali. Udrożnienia rynien i naprawy odwodnień. Wymiana przyłącza kanalizacyjnego dla M. Konopnickiej 27B. Wymiana uszkodzonych grzejników, wodomierzy po legalizacji, montaż nowych wodomierzy. Zakup i wymiana uszkodzonych urządzeń sanitarnych. Montaż wkładów kwasoodpornych do przewodów kominowych.
Roboty budowlane	299 957,17	Remont klatek schodowych wraz z wymianą stolarki, instalacji WLZ i montażem domofonów przy ul. Szpitalnej 2 i Starobrzeskiej 35. Zabezpieczenie budynku przy ul. Wolności 14 i montaż ogrodzenia. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych przy ul. Mickiewicza 8, remont schodów przed wejściem do Mickiewicza 8. Wykonanie izolacji pionowej przy ul. Górnej 4. Ocieplenie stropodachu przy ul. Plac Młynów 9. Wymiana drzwi wejściowych w 7 lokalach mieszkalnych. Remont 8 lokali mieszkalnych przed zasiedleniem i 1 pomieszczenia biurowego ZNM. Usuwanie zagrożenia zdrowia i życia, awaryjna wymiana stolarki okiennej w 4 lokalach mieszkalnych. Awaryjne naprawy pokryć dachowych w budynkach 100% Gmina tj. Plac Moniuszki 1, T. Kotwicz 1A, Piastowska 34, Młynarska 11, Grobli 1, Jerzego 5 (+ dodatkowo naprawa rynien i rur spustowych). Prace na kominach przy ul. Grobli 8, Grobli 15, Piastowska 31A. Dobudowa brakujących przewodów kominowych do lokali gminnych przy ul. Stare Koszary 4/8, Oławska 64/3 i T. Kotwicz 1A. Klamrowanie budynków po rozbiórce Grobli 11. Naprawa gzymsów i montaż kolców przeciw ptactwu Dzierżonia 24.
Roboty zduńskie	114 999,11	Roboty zduńskie polegające na naprawie, budowie i przebudowie pieców kaflowych – 42 sztuki.
Remont Grobli 8	42 140,06	Kapitałny remont 2 lokali: nr 1 i 5.
Dobudowa brakujących przewodów kominowych w bud. przy ul. Jerzego 5	103 925,79	Dobudowa brakujących przewodów kominowych zgodnie z dokumentacją projektową.
Naprawy w ramach pogotowia mieszkaniowego	149 992,50	Naprawy i usuwanie awarii oraz likwidacja pilnych zagrożeń zdrowia i życia mieszkańców w ramach pogotowia mieszkaniowego.
Razem	1 638 971,51	

W 2018 r. zrealizowano zadanie inwestycyjne pn. „**Adaptacja budynku przy ul. Grobli 9A**” na kwotę **749 699,02 zł**, z czego dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego to kwota 339 877,75 zł. W wyniku remontu kapitałnego budynku uzyskano 6 lokali socjalnych o dobrym standardzie: 3 lokale 1-pokojowe i 3 lokale 2-pokojowe z indywidualnymi ekologicznymi instalacjami centralnego ogrzewania opalonymi kotłami na opał gazowy.

Przeprowadzono również **remonty mieszkań zamieszkałych przez rodziny romskie** zrealizowane na kwotę 32 999,99 zł, z czego 30 000,00 zł dofinansowane zostało przez Wojewodę Opolskiego. W ramach zadania wyremontowano 2 lokale mieszkalne w zakresie: wykonanie instalacji centralnego ogrzewania z zastosowaniem kotła na paliwo gazowe wraz z dokumentacją techniczną, remont podłóg, wydzielenie łazienki z części kuchni wraz z dobudową przewodu wentylacyjnego i pracami towarzyszącymi.

Dodatkowo zrealizowano zabezpieczenie budynku byłego żłobka miejskiego przy ul. **Jana Pawła II 3** przed dalszą degradacją **na kwotę 8 998,72 zł.** Zabezpieczenie stemplowania stropów, nabicie łat usztywniających, zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych. Naprawa poszycia dachowego nad budynkiem gospodarczym.

2. Gospodarowanie lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2018 roku ZNM posiadał 102 lokale użytkowe i pomieszczenia magazynowe o łącznej powierzchni 18 451,81 m², z tego oddanych w najem były 62 lokale o powierzchni użytkowej 3 602,29 m².

W 2018 roku oddano w najem w **trybie bezprzetargowym** na okres trzech lat 4 lokale użytkowe:

1. Mickiewicza 8,
2. Armii Krajowej 8
3. Korfantego 24
4. Pl. Dworcowy 7

W 2018 roku oddano w najem w **trybie bezprzetargowym** na czas nieoznaczony 11 lokali użytkowych i pomieszczeń magazynowych:

1. Pl. Moniuszki 1
2. Jagiełły 23A
3. 3-go maja 3
4. Zamkowa 2
5. Długa 51
6. Rynek 51
7. Starobrzaska 29a
8. Ofiar Katynia 16
9. Mickiewicza 8
10. Piastowska 31
11. M. Piłsudskiego 20

W 2018 roku oddano w najem w **trybie przetargu nieograniczonego** 6 wolnych lokali:

1. M. Piłsudskiego 19 – 1 lokal,
2. Łokietka 1A – 1 lokal,
3. Mickiewicza 8 – 1 lokal
4. Garbarska 11 – 1 lokal
5. Kard. Wyszyńskiego 24 – 2 lokale.

Oddano również w trybie bezprzetargowym 3 lokale użytkowe **w użyczenie**, z przeznaczeniem na cele statutowe prowadzonych stowarzyszeń:

1. Jagiełły 23A – 1 lokal (na czas nieoznaczony)
2. Jabłkowa 5 – 1 lokal (na okres trzech lat)
3. Jabłkowa 7 – 1 lokal (na okres trzech lat)

W 2018 roku **przyjęto do zasobu Gminy** 3 lokale użytkowe:

1. Szkolna 30
2. Pl. Moniuszki 1
3. Pl. Dworcowy 7

Zawarto również 2 umowy dzierżawy miejsc postojowych na terenie wewnętrznym ZNM przy Pl. Moniuszki 1.

V. Stan zasobu mieszkaniowego i zasady przyznawania mieszkań

1. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale będące w posiadaniu Gminy Brzeg, położone w budynkach stanowiących w całości własność, oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Na koniec roku 2018 zasób mieszkaniowy składał się z 1792 lokali.

W jego skład wchodziło:

- 1) 1608 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony,
- 2) 153 lokali socjalnych,
- 3) 31 pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasady przyznawania mieszkań.

ZNM realizując działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali, oraz pozyskując nowe mieszkania, zarządza w imieniu Gminy nieruchomościami, oraz realizuje politykę mieszkaniową. Zasady i kryteria wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu określa uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg. Do podstawowych wymogów kwalifikujących wnioskodawców do najmu, jest dochód nieprzekraczający kryterium wskazanego w uchwale. ZNM wskazuje lokale mieszkalne na podstawie prowadzonych list osób uprawnionych do zawarcia umowy. Przydział mieszkania następuje według kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu. Wyboru dokonuje się, biorąc pod uwagę wielkość powierzchni mieszkalnej w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym. Gmina wskazując lokal mieszkalny opiera się o prowadzone listy osób uprawnionych do zawarcia umowy.

Wychodząc naprzeciw problemom naszych lokatorów, tworzy się także listy osób zakwalifikowanych do zamiany mieszkania, czy listę osób zadłużonych.

W ciągu 2018r. przyjęto i rozpatrzono 572 wnioski, które dotyczyły:

- a) najmu lokalu na czas nieoznaczony – 365 szt.
- b) najmu lokalu socjalnego – 45 szt.
- c) ponownego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – 34 szt.
- d) przywrócenia tytułu najmu po spłacie zadłużenia – 21 szt.
- e) najmu części lokalu zwolnionego przez innego najemcę – 1 szt.
- f) uregulowania stosunku najmu do lokalu mieszkalnego – 40 szt.
- g) zamiany lokalu – 66 szt.

Potrzeby mieszkaniowe w Brzegu stale rosną. Na koniec roku 2018 w wykazach osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oczekiwało łącznie 310 gospodarstw domowych.

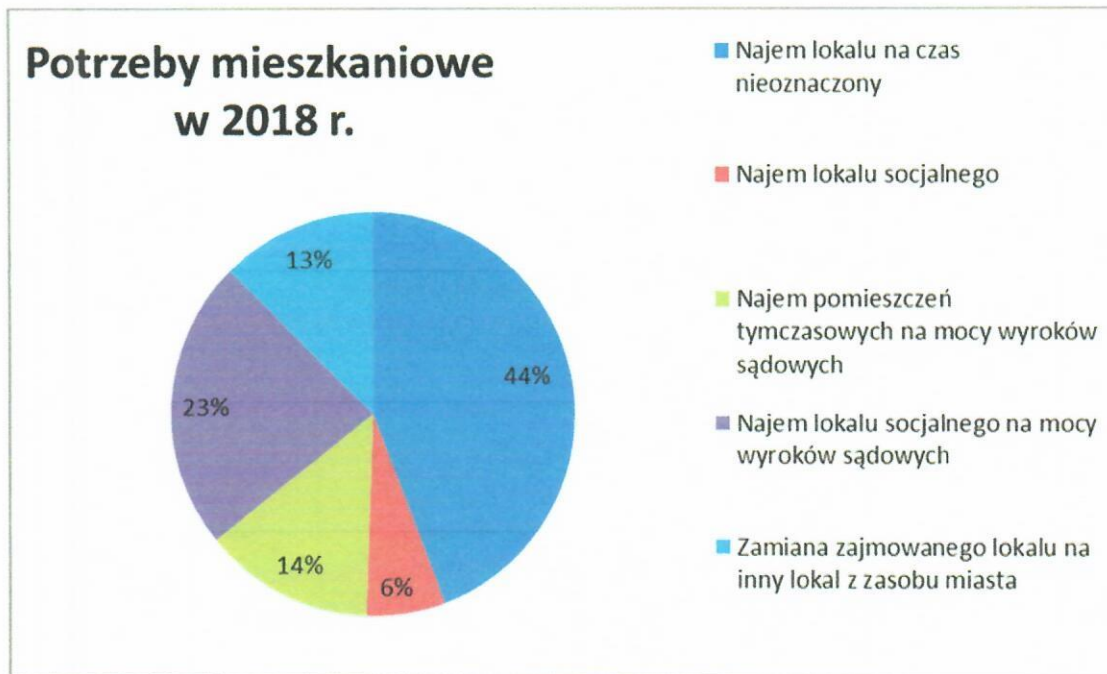
Na tę liczbę składały się:

- 1) 271 gospodarstwa domowe zakwalifikowane do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 2) 39 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

Ponadto:

- 3) 137 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądzającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego.
- 4) 97 gospodarstwa domowe oczekujące na przydział pomieszczenia tymczasowego.
- 5) 76 rodzin oczekujących na zamianę lokalu.

Poniższy wykres przedstawia strukturę wymienionych powyżej potrzeb mieszkaniowych.



W 2018r. Zarząd Nieruchomości Miejskich realizując zadania Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, a także zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych pozyskał i ponownie wskazał 97 lokali do zasiedlenia.

ZNM oprócz statutowych czynności realizuje również zadania wynikające z potrzeb mieszkańców w związku z czym:

- a) wysłano 51 propozycji zamiany mieszkania,
- b) zrealizowano 27 zamian na lokal wskazany przez ZNM,
- c) 15 rodzin skorzystało z wariantu zamiany wzajemnej,
- d) wystawiono 57 skierowań do zawarcia umowy na lokal socjalny na mocy wyroków sądowych,
- e) oddano 25 lokali w trybie ofertowym do remontu przez przyszłych najemców,
- f) scalono 1 lokal.

VI. Dodatkowe informacje i wnioski.

W roku 2018 ZNM zapewnił funkcjonowanie zarządzanego zasobu poprzez bezpośrednią obsługę ludności i zlecenie, zgodnie zobowiązującymi przepisami niezbędnych usług i prac związanych z administrowaniem, zarządzaniem, utrzymaniem i zabezpieczaniem miejskich nieruchomości lokalowych, gruntowych i cmentarzy.

Właściwa realizacja zadań wymagała przeprowadzenia 7 przetargów nieograniczonych na roboty budowlane, dostawy i usługi na kwotę 1 950 612,78 zł netto, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz 46 postępowań na kwotę 3 349 511,16 zł netto dla zamówień do 30 tys. Euro, realizowanych na podstawie regulaminu udzielania zamówień publicznych, obowiązujących w ZNM w Brzegu.

W 2018r. sprzedano na rzecz najemców 57 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 394,96 m² o wartości 315 01,42 zł. Sprzedano również 1 garaż o powierzchni użytkowej 15,80 m² o wartości 5 792,00zł.

Jednocześnie należy zauważyć, że należności gminy są na bieżąco egzekwowane lub zabezpieczane. W postępowaniu windykacyjnym 86% należności zostało zabezpieczone orzeczeniem sądowym.

Remonty lokali mieszkalnych zostały zrealizowane na poziomie niezbędnym dla utrzymania właściwego ich stanu technicznego. Wydatki na remonty są w dalszym ciągu niewystarczające i ogólnie stan techniczny, głównie budynków gminnych nie poprawił się. Warto jednak przypomnieć, że został odbudowany nowy budynek, gdzie powstało 6 nowych lokali.

W 2018 roku znacząco wzrosła ilość zadań w dziale cmentarzy i nieruchomości gruntowych. Zostało wykonanych wiele zadań inwestycyjnych i remontowych, ale potrzeby wynikające z wniosków mieszkańców są jeszcze bardzo duże.

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.

DYREKTOR


Marek Sidor