



Świdnica, sierpień 2017 r.

Ocena zarządzania komunalnym zasobem Gminy Miasto Świdnica przez zakład budżetowy – Miejski Zarząd Nieruchomości

1. Utworzenie Miejskiego Zarządu Nieruchomości.

Miejski Zarząd Nieruchomości powstał w wyniku przekształcenia jednostki budżetowej - Administracja Budynków Komunalnych „Nieruchomości Świdnickie” w zakład budżetowy. Przekształcenie nastąpiło z dniem 1 kwietnia 2003 roku, na podstawie Uchwały Nr VI/92/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 marca 2003 roku. MZN działa na podstawie Statutu stanowiącego załącznik nr 1 do w/w uchwały. Zakład budżetowy przejął w całości pracowników jednostki budżetowej, mienie będące w jej użytkowaniu, środki obrotowe oraz zobowiązania i wierzytelności. Bilans zamknięcia jednostki budżetowej sporządzony według stanu na dzień 31.03.2003 r., stanowił jednocześnie bilans otwarcia zakładu budżetowego.

Zgodnie ze Statutem, przedmiotem działania zakładu budżetowego jest:

- 1) gospodarowanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi;
- 2) administrowanie nieruchomościami wspólnymi;
- 3) zapewnienie utrzymania powierzonych nieruchomości w należytym stanie technicznym poprzez ich remonty i modernizację;
- 4) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa zarządzanych obiektów;
- 5) zapewnienie utrzymania czystości i porządku na powierzonych nieruchomościach;
- 6) obsługa finansowo-księgową w zakresie realizacji umów najmu i dzierżawy mienia Gminy Miasta Świdnicy;
- 7) windykacja należności związanych z użytkowaniem nieruchomości komunalnych, w tym windykacja należności.

Zgodnie z § 34 ust. 1 Zarządzenia nr 120-121/2015 Prezydenta Miasta Świdnicy z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Świdnicy nadzór nad podmiotami zarządzającymi nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność gminy prowadzi Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Świdnicy.

2. Struktura zatrudnienia i schemat organizacyjny.

Miejski Zarząd Nieruchomości rozpoczął pracę w obecnej formie organizacyjnej dysponując 80 etatami. Na przełomie niemal piętnastu lat stan zatrudnienia zmalał wraz z wielkością zarządzanego zasobu komunalnego, o ponad połowę. Zatrudnienie w kolejnych latach przedstawiało się następująco:

Tab. nr 1 Stan zatrudnienia w latach 2003 – 2017.

Rok	Ilość zatrudnionych osób	Liczba etatów
2003	80	80
2004	57	56,5
2005	57	57
2006	52	52
2007	50	50
2008	45	45
2009	41	41
2010	41	41
2011	39	39
2012	38	37
2013	36	35
2014	36	35
2015	37	37
2016	36	36
2017, stan na 30.06.2017 r.	36	36

Struktura zatrudnienia pracowników w Miejskim Zarządzie Nieruchomości w 2017 roku, w podziale na działy, przedstawiona została w poniższej tabeli:

Tab. nr 2 Obecna struktura zatrudnienia w MZN

LP.	Nazwa komórki organizacyjnej	Symbol	Liczba osób
I.	Dyrektor	DN	1
1.	Dział Techniczny	NT	8
2.	Biuro Obsługi Klienta	BOK	4
3.	Komórka kadrowo-płacowa	NK	1
II.	Główny Księgowy	DK	1
1.	Dział Księgowości	KK	6
2.	Zarząd Nieruchomościami Wspólnymi	KZ	6
3.	Dział Dokumentacji Czynszowej i Prawnej	KC i KR	9

Taka struktura zatrudnienia funkcjonuje od niemal dwóch lat. Nowością jest utworzone w 2015 roku Biuro Obsługi Klienta. Pozostałe działy istnieją od chwili przekształcenia jednostki budżetowej w zakład budżetowy. Zatrudnieni pracownicy stanowią kadrę typowo biurową, gdyż wszelkie usługi związane z przeglądami, remontami, utrzymaniem porządku w budynkach i ich otoczeniu zlecane są zewnętrznym firmom w wyniku postępowań przetargowych.

3. Nieruchomości zarządzane przez Miejski Zarząd Nieruchomości - stan na 30.06.2017 r.

Miejski Zarząd Nieruchomości zarządza budynkami i lokalami stanowiącymi własność gminy oraz osób fizycznych. W zarządzie MZN pozostaje obecnie 357 budynków mieszkalnych, z czego 107 stanowi 100 % własność gminy. MZN zarządza również 126 komunalnymi budynkami użytkowymi. Dane liczbowe, dotyczące ilości budynków, lokali i ogólnych powierzchni obrazuje poniższa tabela.

Tab. nr 3. Wyszczególnienie ilości budynków i lokali w zarządzie MZN

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 30.06.2017 r.
1	Ilość budynków ogółem:	357,00
	w tym własność:	
	- Gminy Miasta Świdnicy	107,00
	- Wspólnot Mieszkaniowych	250,00
2	Liczba lokali mieszkalnych ogółem:	3 407,00
	w tym własność:	
	- Gminy Miasta Świdnicy	1 987,00
	- Wspólnot Mieszkaniowych	1 420,00
3	Własność Gminy Miasta Świdnicy (wyłącznie):	233,00
	w tym:	
	- budynki mieszkalne	107,00
	- budynki użytkowe	126,00
4	Ilość lokali ogółem:	2 234,00
	w tym:	
	- lokali mieszkalnych	1 987,00
	- lokali użytkowych	247,00
5	Powierzchnia ogółem (m ²):	119 287,25
	w tym:	
	- lokali mieszkalnych	97 248,25
	- lokali użytkowych	22 039,00

Wśród lokali zarządzanych przez MZN 1 987 mieszkań jest własnością Gminy Miasto Świdnica. Lokale te usytuowane są w łącznie 514 budynkach, z czego:

- 107 stanowiących wyłącznie własność gminy;
- 189 wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez komercyjne firmy;
- 218 wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez MZN.

Faktycznie przeważający wpływ – udział wynoszący ponad 50 % własności gminy - na kwestie przekraczające zwykły zarząd, MZN posiada w 48 na 407 budynków mieszkalnych, w tym 42 w swoim zarządzie i 6 w firmach prywatnych.

Znacznie większe możliwości decyzyjne dotyczą 107 budynków mieszkalnych i 126 budynków użytkowych, które są własnością gminy.

Ponad połowę zasobu mieszkaniowego i użytkowego gminy, w zarządzie MZN stanowią nieruchomości mające ponad 100 lat. Znaczna część z nich wpisana jest do rejestru lub ewidencji zabytków. Problemem jest niewystarczająca ilość środków finansowych w celu zachowania ich w co najmniej niepogorszonym stanie. Z powodów ekonomicznych z roku na rok przesuwany jest plan systematycznego, kapitalnego remontowania najcenniejszych obiektów, np. jeden budynek każdego roku.

Poza zarządzaniem mieszkaniami i lokalami użytkowymi oraz całą sferą zadań z tym związanych, dotyczących podwórek, dróg wewnętrznych i terenów zielonych, MZN zajmuje się dzierżawami ogródków przydomowych i garaży.

Na chwilę obecną MZN obsługuje zawarte umowy:

- 368 umów dzierżawy na ogródki przydomowe na łączną powierzchnię 56 064,49 m²,
- 57 umów dzierżawy gruntu pod garażami blaszanymi na całkowitą powierzchnię 839,29 m²,
- 95 umów dzierżawy gruntu pod garażami wybudowanymi z własnych środków, na łączną powierzchnię 1 649,37 m²,
- 75 umów najmu garaży będących własnością Gminy Miasto Świdnica o łącznej powierzchni garaży 1 551,66 m².

Ponadto MZN obsługuje umowy najmu stoisk zlokalizowanych w obiekcie Hali Targowej przy ul. Wróblewskiego 1B – „Pod Platanem”, który jest wdzierżawiony, na niekorzystnych warunkach, od komercyjnej spółki na okres 10 lat (umowa wygasa w sierpniu 2018 r.). Jest to jedyny obiekt niemieszkalny, który nie stanowiąc własności gminy, pozostaje w zarządzie MZN. Hala „Pod Platanem” od 2013 roku przynosi straty, gdyż MZN rozliczając się z właścicielem, pokrywa koszty m.in. niewynajętych stanowisk, utrzymania porządku, drobnych prac budowlanych. W okresie ostatnich czterech i pół roku MZN „dołożył” do funkcjonowania hali „Pod Platanem” kwotę 391 230,87 zł.

4. Budżet MZN.

Zakład budżetowy rozlicza się z budżetem Miasta Świdnica w dziale 700, w rozdziale 70001.

Podstawę funkcjonowania Miejskiego Zarządu Nieruchomości stanowi roczny plan finansowy, obejmujący przychody i koszty działalności oraz stan środków obrotowych i rozliczenia z budżetem Miasta Świdnicy. Zgodnie z uchwałą budżetową Miasta Świdnicy na rok 2017 z dnia 29 grudnia 2016 r. (załącznik nr 12) MZN winien wpłacać do budżetu nadwyżki środków obrotowych. W bieżącym roku i kilku ostatnich latach taka sytuacja nie zaistniała.

W 2017 roku przychody MZN zaplanowane zostały na poziomie 15 424 881, 00 zł, natomiast przewidywane koszty wynieść mają 14 978 692,00 zł. Według wykonania planu za I półrocze

bieżącego roku, wykonanie i przychodów i kosztów wyniosło 53 % planowanych wartości rocznych.

Tab. nr 4. Plan budżetowy i wykonanie przychodów za I półrocze 2017 r.

§	Nazwa	Plan po zmianach	Wykonanie za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.	Wykonanie procentowe planu
1	2	3	4	5
064	Wpływy z tyt. kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	240 000	121 450,35	51 %
	w tym :			
	-zwrot kosztów sądowych	240 000	121 450,35	
	Wpływy z usług	11 304 331	5 518 196,09	49 %
	- dochody z najmu lokali mieszkal.	4 222 105	2 081 210,64	
	- dochody za najmu lokali użytk.	2 482 226	1 229 508 32	
	- dochody z najmu garaży	145 000	73 364,72	
	- wpływy za korzystanie z mediów	3 200 000	1 510 622,33	
	- wpływy za administrowanie WM	765 000	368 390,96	
	- reklamy	7 200	3 726,00	
	- ogródki	12 800	96,86	
	- inne dochody	470 000	251 276,26	
	Pozostałe odsetki	991 000	555 275,79	56 %
	- odsetki od należności czynszowych	990 000	554 976,24	
	- odsetki od rachunków bankowych i inne	1 000	299,55	
	Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegł.	5 000	2 307,73	46 %
	Wpływy tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów	20 000	19 376,44	97 %
	Wpływy z różnych dochodów			
	Dotacja z UM	15 000	454 979,57	3033 %
	Ogółem	1 100 000	649 021,24	59 %
		13 675 331	7 320 607,21	54 %
	Pokrycie amortyzacji	1 749 550	926 319,57	
	Inne zwiększenia	0	3 564,99	
	OGÓLEM	15 424 881	8 250 491,77	53 %

Uchwałą nr XXVI/290/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Świdnicy na 2017 r. przyznana została MZN-owi dotacja przedmiotowa

w łącznej kwocie 1 100 000,00 zł, stanowiąca dopłatę do działalności bieżącej utrzymania w należyłym stanie powierzonego zakładowi, mieszkaniowego zasobu komunalnego.

W pierwszym półroczu 2017r. na rachunek bankowy MZN przekazana została kwota dotacji w wysokości 649 021,24 zł. Środki przeznaczono na realizację zadań remontowych będących częścią bieżącej działalności zakładu budżetowego.

Tab. nr 5. Plan budżetowy i wykonanie kosztów za I półrocze 2017 r.

§	Nazwa	Plan po zmianach	Wykonanie za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.	Wykonanie procentowe Planu
1	2	3	4	5
3020	Nagrody i wydatki niezal. do wynagrodzeń	10 900	2 476,52	23 %
4010	Wynagrodzenia osobowe	1 860 149	819 482,75	44 %
4040	Dod. wynagrodzenie roczne	141 158	769,87	0,6 %
4110	Skł. na ubezpiecz. społeczne	333 701	145 948,30	44 %
4120	Składki na Fundusz Pracy	29 712	14 158,67	48 %
4140	Wpłaty na PFRON	5 700	1 198,00	21 %
4170	Wynagrodzenia bezosobowe	160 000	57 445,00	36 %
4210	Zakup materiałów i wyposaż.	87 305	30 080,15	49 %
4260	Zakup energii	2 050 000	1 023 496,54	50 %
4270	Zakup usług remontowych	3 691 651	1 487 781,48	40 %
4280	Zakup usług zdrowotnych	3 000	1 418,00	47 %
4300	Zakup usług pozostałych	2 866 000	1 220 169,49	43 %
4360	Zakup usł. telefonii komórkowych	10 500	4 921,95	47 %
4390	Zakup usług obejmujących wykonanie analiz, ekspertyz i opinii	150 000	72 898,24	49 %
4410	Podróże służbowe krajowe	11 500	5 216,14	45 %
4430	Różne opłaty i składki	1 014 000	495 722,93	49 %
4440	Odpisy na ZFŚS	49 996	37 496,50	75 %
4480	Podatek od nieruchomości	38 870	19 436,00	50 %
4520	Opłata na rzecz budżetów jedn. samorząd. terytorial.	440 000	220 485,35	50 %
4580	Pozostałe odsetki	10 000	0,00	0 %
4590	Kary i odszkodowania wypłacone na rzecz osób fizycznych	500	0,00	0 %
4600	Kary i odszkodowania wypłacone na rzecz osób prawnych	500	95,44	19 %
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	260 000	91 250,25	35 %
4700	Szkolenie pracowników	4 000	1 649,00	41 %
	OGÓŁEM	13 229 142	5 753 596,57	44 %
	Odpisy amortyzacji	1 749 550	926 319,57	
	Inne zmniejszenia	0	1 323 064,56	
	OGÓŁEM	14 978 692	8 002 980,70	53 %

MZN od kilkunastu lat posiada problemy związane z zaległościami. Przede wszystkim generują je lokatorzy nie płacący czynszu i opłat za media. Brak wpłat za czynsz powoduje duży uszczerbek w przychodach gminy. Jeszcze większym problemem jest brak opłat za media i obowiązek ich kredytowania za dłużników, na rzecz dostawców mediów. Środki wpłacane przez

jednych lokatorów, zamiast zostać przeznaczone na koszty zarządzania i utrzymanie zasobu komunalnego w nieporządkowanym stanie oraz remonty, są wydatkowane na pokrycie zaległości za wodę, ścieki, nieczystości stałe czy prąd w częściach wspólnych, użytkowane przez osoby niepłacące.

Zaległości stale rosną, a ich poziom w 2003 r. oraz na koniec pierwszego półrocza 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Tab. nr 6 Zaległości wobec MZN

Tytuł zadłużenia lokatorów lub użytkowników	Stan na 31.03.2003 r. – utworzenie zakładu budżetowego – w złotych	Stan na 30 czerwiec 2017 r. – w złotych
lokale mieszkalne	3 855 929,26	17 348 726,34
lokale użytkowe	3 195 986,08	3 278 878,62
garaże	34 272,27	130 823,34
reklamy, dzierżawy	12 810,55	66 663,58
odsetki	2 427 311,18	11 585 860,02
RAZEM	9 526 309,34	32 410 951,90

Tabela nie zawiera kosztów sądowych.

Występowanie tak dużych zaległości wobec MZN powoduje z kolei wzrost zaległości MZN wobec wspólnot mieszkaniowych, które prowadzą liczne i kosztowne prace remontowe. W chwili obecnej MZN posiada zaległości wobec 401 wspólnot mieszkaniowych.

Historię zadłużenia wobec wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 7.

Tab nr 7 . Zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych.

Rok	Zaległości wobec wspólnot w zarządzie komercyjnym	Zaległości wobec wspólnot w zarządzie MZN
2004	191 259,58	173 831,61
2005	3 950,55	167 407,32
2006	21 492,21	143 504,25
2007	71 084,40	793 665,88
2008	330 043,34	550 961,10
2009	333 550,49	266 051,46
2010	487 784,87	694 871,93
2011	483 441,81	1 289 281,58
2012	523 895,45	1 622 733,68
2013	545 327,99	2 003 258,64
2014	518 942,96	1 759 007,32
2015	494 114,84	1 727 174,69
2016	697 866,31	1 820 803,44
30.06.2017	635 555,33	1 754 115,77

Miejski Zarząd Nieruchomości, bez wsparcia z budżetu miasta nie jest w stanie poradzić sobie ze spłatą zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych. Obecnie w sytuacjach podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w sprawie remontu budynku, MZN uzupełnia brakujące środki na funduszu remontowym, aby nie blokować ważnych inwestycji. Jednakże, jest to ciągle balansowanie między wyborem, które uchwały realizować, a które nie.

5.Remonty.

W budynkach stanowiących 100 % własność gminy podobnie jak w budynkach wspólnot mieszkaniowych istnieje bardzo wiele pilnych potrzeb remontowych, które są odkładane z roku na rok. Na podstawie przeglądów technicznych budynków, zgłoszeń lokatorów i awarii, corocznie ustalany jest plan remontów profilaktycznych w podziale na różne rodzaje robót.

Tab. nr 8. Plan remontów profilaktycznych na 2017 rok w systemie zleconym.

L.P	Rodzaj robót	Ilość szt.	Wartość zł
1	2.	3.	4.
I	ROBOTY DEKARSKIE	40	200 000
	-remont pokryć papowych -remont pokryć dachówkowych -wymiana rynien -wymiana rur spustowych -wymiana obróbek blacharskich - czyszczenie rynien i rur spustowych - wymiana rewizji rur spustowych		
II	ROBOTY BUDOWLANE MURAR.- TYNK.-MALARS-POSADZKOWE- CIESIELS.	90	382 500
	-przemurowanie kominów -wykonanie posadzek cement. -wymiana zawilgoc. tynków -przecierka tynków -wykon. dociepleń ścian -wykon. opasek betonowych -remont klatek schodowych -wymiana podłóg-płyta paźdz. + wykładzina PCW -wymiana wykładzin PCW -remont stropów drewnianych -osadzenie typowej stolarki drzwiowej - rem. konstr.drew.dachu -remont pustostanów - itp. roboty ogólnobudowlane		
III	ROBOTY ZDUŃSKIE	15	64 500

	-przestawienie pieców kaflowych -postawienie pieców kaflowych		
IV	ROBOTY STOLARSKIE	20	70 000
	-wymiana stolarki okiennej -wymiana stolarki drzwiowej nietypowej -wymiana elementów stolarki drzwiowej i okiennej		
V	ROBOTY ELEKTRYCZNE	20	96 000
	-wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach -wymiana WLZ w budynkach -zmiana zasilania na 24V -wymiana instalacji strychy, piwnice		
VI	ROBOTY INSTALACYJNE	35	133 000
	-wymiana pionów wodnych -wymiana pionów kanalizacyjnych -wymiana wew. instalacji gazowej + dokumentacja -przełożenie przykanalików instalacji burzowej -udrożnienie kanalizacji burzowej -remont instalacji C.O. -częściowa wymiana armatury wod-kan-gaz i co		
VII	ROBOTY INNE		81 151
	-okresowa kontrola instalacji gazowych w budynkach zgodnie z art. 62.1.1c Prawa Budowlanego, -okresowa kontrola stanu sprawności technicznej budynku zgodnie z art. 62.1.2 Prawa Budowlanego, -roboty zabezpieczające i rozbiórkowe, -szkody zalaniowe, -partycypacja w kosztach + roboty nieprzewidziane -dozór mienia -wywóz rzeczy z pustostanów -opracowanie ekspertyz technicznych obiektów budowlanych		
VIII	ROBOTY AWARYJNE	100	390 000

	-usuwanie awarii elektrycznych, instalacji wod – kan – gaz i co		
IX	DOTACJA Z URZĘDU MIASTA Z PRZEZNACZENIEM NA:		1 100 000
	- remont pustostanów		1 100 000
X	FUNDUSZ REMONTOWY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I POZOSTAŁE REMONTY		1 140 000
XI	ROBOTY INNE W TYM :		34 500
	-konserwacja alarmu w lok. użytk -konserwacja sprzętu biurowego -konserwacja anten i dźwigów - napr.i przegląd tech.sam.		4 500 3 000 25 000 2 000
	RAZEM PLAN REMONTÓW PROFILAKTYCZNYCH		3 691 651

Remonty planowane na bieżący rok, w I półroczu zrealizowane zostały na poziomie 40 % planu, na łączną kwotę 1 487 781,48 zł. Największe wydatki poniesione zostały na roboty ogólnobudowlane i hydrauliczne oraz na usługi związane z bezpieczeństwem lokatorów - dokumentacje, próby szczelności gazu, opinie kominiarskie, przeglądy, podkłady geodezyjne i zabezpieczenie lokali.

Mniejsze wydatki dotyczyły robót elektrycznych, dekarских, zduńskich i stolarskich. W pierwszym półroczu 2017 r. MZN wyremontował 24 lokale komunalne z czego w 6 przeprowadził modernizację polegającą na wykonaniu łazienki w lokalu i centralnego ogrzewania gazowego. Poszukiwane są metody pozyskiwania środków na poprawę stanu mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2016 roku Gmina Miasto Świdnica reprezentowana przez MZN złożyła dwa wnioski o dofinansowanie projektów w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020, na wykonanie remontu komunalnych budynków wielorodzinnych usytuowanych przy:

- ul. Gdyńskiej 3-3A,
- ul. Pierwszego Maja 3,
- ul. Stefana Żeromskiego 6,
- ul. Spółdzielczej 29 – 31,
- ul. Kotlarskiej 5A,
- ul. Przechodniej 3,
- ul. Przechodniej 5,
- ul. Przechodniej 6,

- ul. Przechodniej 8,
- ul. Przechodniej 10,
- ul. Teatralnej 25.

Wartość projektów wynosi łącznie 3 926 178,95 zł, przy czym maksymalna kwota dofinansowania na rewitalizację zdegradowanych obszarów może wynieść 85 %. Rozstrzygnięcie konkursu na dofinansowanie projektów powinno rozstrzygnąć się w bieżącym roku.

6. Pomoc udzielona lokatorom w spłatach zadłużenia i windykacja.

Na podstawie uchwały Nr XLVII/559/10 Rady Miejskiej Świdnicy z dnia 27.08.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miastu Świdnica lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych, według stanu na dzień 30.06.2017 r. decyzją Prezydenta Miasta Świdnicy oraz Dyrektora MZN umorzono zaległości za lokale mieszkalne i użytkowe na ogólną kwotę 117 673,33 zł. Były to odsetki od zaległości po spłacie należności głównej lub umorzenie całych kwot w przypadku śmierci samotnych osób.

W I półroczu zawarto ponad 100 porozumień pozasądowych w sprawie ratalnych spłat zaległości, odroczenia płatności lub odpracowania długów. Porozumienia te dotyczyły łącznie zaległości na kwotę 1 768 127,15 zł. Obecnie w trakcie realizacji jest nieco ponad 220 porozumień dotyczących zaległości. Wobec lokatorów zalegających z opłatami czynszu, którzy nie są zainteresowani zawarciem porozumienia, na bieżąco prowadzona jest windykacja, często jednakże nie skuteczna ze względu na brak legalnych źródeł utrzymania. W stosunku do zadłużonych najemców lokali mieszkalnych i użytkowych systematycznie wysyłane są upomnienia, zawiadomienia i wezwania do zapłaty. W I półroczu MZN wysłał ogółem 982 wezwania. Wobec lokatorów nie podejmujących inicjatywy w kwestii uregulowania zadłużenia oraz zakłócających spokój, kierowane są do sądu wnioski o nakaz zapłaty i o eksmisję z lokalu. Nawet w sytuacji posiadania już wyroku eksmisyjnego za zaległości czynszowe, istnieje możliwość zachowania lokalu, bowiem całkowita spłata zadłużenia skutkuje przywróceniem tytułu prawnego. W 2015 roku MZN wykonał 32 wyroki eksmisyjne, w 2016 r. – 29, a w I półroczu 2017 r. – 15 wyroków. Obecnie na realizację oczekuje 181 wyroków eksmisyjnych, z komunalnego zasobu gminy z prawem do lokalu socjalnego (oprócz tego, od wierzycieli innych niż gmina – 67).

Obecnie około 910 lokatorów posiada zaległości czynszowe przekraczające dwumiesięczny okres płatności. Największym problemem jest jednak grupa użytkowników mieszkań, zalegających ponad 50 tys. zł. Dotyczy to około 120 rodzin nie mających żadnego „nawyku“ regulowania swoich zobowiązań. Przeniesienie tych osób do mieszkań generujących mniejsze długi jest obecnie priorytetem, więc MZN podejmuje działania zmierzające do realizacji takiego planu.

7. Działania MZN usprawniające zarządzanie.

Głównym przedmiotem działania Miejskiego Zarządu Nieruchomości jest zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz budynkami wraz z terenami niezbędnymi dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń, stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Miasta Świdnicy oraz gruntami będącymi w zasobach Gminy Miasta Świdnicy.

Działania usprawniające procedury zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Świdnicy, w pierwszym etapie skupione zostały na skutecznieniu pracy Miejskiego Zarządu Nieruchomości, poprzez rozbudowanie poszczególnych elementów obsługiwaną przez tut. jednostkę bazy

Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami GRANIT, co przyczyniło się do ulepszenia bazy relacyjnej, zbudowanej z wielu tablic powiązanych bezpośrednio między sobą. Dzięki rozbudowaniu poszczególnych struktur modułowych, system obecnie obsługuje swą funkcjonalnością wszystkie obszary problemowe pracy Miejskiego Zarządu Nieruchomości, w pełni integruje wszystkie jego struktury, wspiera komunikację na linii zarządca - najemca, wspomaga proces obiegu spraw i dokumentów wewnątrz jednostki.

Na poprawę efektywności zarządzania zasobem komunalnym przez tut. zakład budżetowy, miało wpływ utworzenie w strukturze odrębnej komórki organizacyjnej - Biura Obsługi Klientów. Do zadań BOK należy kompleksowa obsługa mieszkańców, pozwalająca na załatwienie w jednym miejscu wielu spraw z zakresu zarządzania komunalnym zasobem Gminy Miasta Świdnicy, takich jak zgłaszanie awarii i innych wszelkich nieprawidłowości dot. stanu nieruchomości, uzyskanie informacji w zakresie sald opłat czynszowych, rozliczeń mediów, pobranie książeczek opłat itp. Ulokowanie Działu Technicznego w bezpośrednim otoczeniu Biura Obsługi Klienta, wzmocniło współpracę pomiędzy komórkami, jak również ułatwiło mieszkańcom bezpośredni kontakt z służbami technicznymi w nagłych przypadkach. Poza tym zapewnienie całodobowego dyżuru służb technicznych na wypadek wystąpienia awarii (również w dni wolne od pracy - soboty, niedziele i święta), ogranicza niebezpieczeństwo powstania szkód w zasobach mieszkalnych a także szkód materialnych, będących następstwem wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń. W celu skrócenia czasu obsługi awaryjnej oraz zmniejszenia kosztów drobnych napraw tj. wymiana zamków, żarówek, wymiana i regulacje samozamykaczy, zabezpieczanie lokali, bieżące potrzeby remontowe realizowane są przez pracownika gospodarczego, zatrudnionego w tut. zakładzie.

W okresie ostatnich dwóch lat znacząco zwiększono przepływ wewnętrznych informacji w postaci elektronicznej, pozwalający na skrócenie czasu załatwiania spraw oraz oszczędność środków, poprzez eliminację potrzeby drukowania i wysyłania dokumentów do poszczególnych komórek organizacyjnych. Wdrożono również usprawnienia obsługi mieszkańców poprzez prowadzenie korespondencji z mieszkańcami nieruchomości drogą elektroniczną. Skrócenie czasu załatwiania zgłaszanych wniosków, w wielu przypadkach okazało się skuteczne oraz spotkało się z pozytywnym odbiorem mieszkańców naszego Miasta.

Biorąc pod uwagę ogólnokrajowy problem gmin w zakresie zadłużenia najemców mienia komunalnego, w celu poprawy istniejącego stanu w zasobach Gminy Miasta Świdnicy, znacznie zwiększono nacisk na procedury upominawczo-windykacyjne wobec dłużników. Działania komórki Dokumentacji Czynszowej i Porad Prawnych tut. jednostki w zakresie wyżej wspomnianych procedur, skupiają się przede wszystkim na wzmożonej i systematycznej kontroli wywiązywania się z obowiązków zapłaty czynszu.

Wzmocniono również kontrolę wydatków ponoszonych przez Gminę Miasto Świdnica za mienie komunalne w zasobach będących w zarządzie firm prywatnie działających na lokalnym rynku.

Wzmocniono też nadzór nad kalkulacją wartości przeprowadzanych zamówień publicznych, poprzez dokonywanie rzetelnej analizy rynku.

Uskutecznił wewnętrzne procedury w zakresie przetwarzania danych osobowych obowiązujące zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie dokumentacji, przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych, poprzez wdrożenie środków technicznych i organizacyjnych, zapewniających ochronę przetwarzanych danych osobowych. Podniesiono poziom ochrony danych osobowych poprzez wdrożenie z dniem 24.09.2014r. Instrukcji Zarządzania Systemem Informatycznym oraz przeszkoleniem całej struktury przedsiębiorstwa, w zakresie zasad przetwarzania danych osobowych, środków technicznych oraz organizacyjnych, mających zastosowanie dla zapewnienia poufności, integralności i rozliczalności przetwarzanych danych osobowych, zawartych w dokumentacji papierowej oraz w systemach informatycznych.

Wzmocniono kontrolę nałożonego ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz ustawą z dnia 13

września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, obowiązku selektywnej zbiórki odpadów, poprzez zwiększenie częstotliwości oględzin zasobów miejskich oraz niezwłoczną reakcją w przypadkach stwierdzenia nieprawidłowości.

Podjęte przez Miejski Zarząd Nieruchomości czynności skierowane na poprawę jakości pracy oraz wdrożone w tym celu usprawnienia w funkcjonowaniu tut. zakładu, mają odzwierciedlenie w zmniejszonej ilości odnotowanych wniosków, zgłaszanych do protokołów u Prezydenta Miasta i Dyrektora zakładu. W VII kadencji Rady Miejskiej Świdnicy nie wpłynęła żadna skarga na działalność Dyrektora MZN. Podczas wtorkowych spotkań Prezydenta Miasta z mieszkańcami do protokołów zgłoszono łącznie 61 interwencji i wniosków dotyczących działań Miejskiego Zarządu Nieruchomości:

- w 2015 roku - 36 prot.
- w 2016 roku - 20 prot.
- w I półroczu 2017 roku - 6 prot.

Tematem interwencji były głównie prośby o zawarcie ugody w zakresie spłaty istniejących zadłużeń z rozłożeniem na raty, drobne nieprawidłowości techniczne, dotyczące zamieszkiwanych nieruchomości, prośby o wyjaśnienie sposobu dokonywania indywidualnych rozliczeń zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków itp.

Ilość wniosków zgłaszanych bezpośrednio u Dyrektora jednostki także ulega z roku na rok zmniejszeniu. W okresie sprawowania funkcji przez obecnego Dyrektora, liczba przyjętych interwencji i wniosków do protokołów kształtowała się następująco:

- w 2015 roku - 232 prot.
- w 2016 roku - 212 prot.
- w I półroczu 2017 roku - 82 prot.

Tematyka zgłaszanych wniosków i interwencji była zbieżna z tematyką poruszaną przez mieszkańców podczas spotkań z Prezydentem Miasta.

8. Podsumowanie.

Zakład budżetowy jako forma organizacyjno-prawna sektora finansów publicznych, odpłatnie wykonuje wyodrębnione zadania, a koszty działalności pokrywa z przychodów własnych oraz z dotacji z budżetu Gminy Miasta Świdnicy. Struktura wiekowa nieruchomości stanowiących mienie Miasta, wymaga zwiększenia nakładów finansowych, ze szczególnym naciskiem na remonty dachów, docieplenia budynków, wymiany stolarek okiennych i drzwiowych a także remonty pustostanów. Możliwość uzyskania większych środków pochodzących z dotacji celowych, wpłynęłaby na poprawę istniejącego stanu technicznego zasobów mieszkalnych, poprzez zwiększenie zakresu realizacji zadań dot. remontów bieżących i kapitalnych. Sugestia zawarta w „Polityce mieszkaniowej 2015-2016“ o przeznaczaniu środków uzyskiwanych przez gminę ze sprzedaży mieszkań na realizację zadań remontowych oraz uregulowanie zaległych wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, wydaje się być bardzo zasadna. Miejski Zarząd Nieruchomości zarządza zasobami, w których mieszka łącznie 10,5 % mieszkańców naszego miasta; 8 % stanowią lokatorzy gminnego zasobu komunalnego, a 2,5 % mieszkań własnościowych we wspólnotach mieszkaniowych. Zadanie zakładu, biorąc pod uwagę ilość problemów społecznych, ekonomicznych i technicznych w zarządzanych zasobach, nie jest łatwe. MZN skupia się przede wszystkim na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom budynków, będących w zarządzie zakładu budżetowego oraz w mieszkaniach komunalnych u komercyjnych

zarządców. Na drugim miejscu jest podejmowanie działań zapobiegających dalszej degradacji budynków. Pozostałe działania zajmują kolejne miejsca wśród priorytetów zakładu.

Forma organizacyjna, w jakiej działa MZN przynosi korzyści różnego rodzaju – możliwość niesformalizowanej współpracy, wspólnego kształtowania celów i realizacji zadań pomiędzy MZN a wydziałami urzędu czy tworzenie wieloletnich programów i planów.

Istotną do poruszenia kwestią jest istniejący stan techniczny zaplecza jakim dysponuje MZN, do wykonywania nałożonych na jednostkę zadań statutowych Miasta. Istniejący stan zajmowanej nieruchomości, nie stwarza MZN dobrego wizerunku, a nawet pomimo swoich walorów architektonicznych, może wpływać na pogorszenie ogólnej oceny zakładu, specjalizującego się w administrowaniu nieruchomościami.

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska