



## Raport z działalności Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w 2020 w roku

### I. Krótki rys historyczny MZBM

MZBM w Tychach powołany został na podstawie zarządzenia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Tychach z dnia 21 kwietnia 1953 roku w sprawie utworzenia Przedsiębiorstwa Państwowego pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, który administrował powstałymi kolejno osiedlami miasta.

Na podstawie ustawy o samorządzie terytorialnym oraz o pracownikach samorządowych Uchwałą Rady Miejskiej w Tychach nr XV/183/91 z dnia 19.12.1991 r. Przedsiębiorstwo zostało przekształcone z dniem 01.01.1992 r. w Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach i w takiej formie organizacyjnej funkcjonuje do dzisiaj.

### II. Zakres działania

MZBM jest jednostką organizacyjną Miasta Tychy, którego działania związane są m.in. z zaspakajaniem potrzeb mieszkańców w zakresie administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz gruntami stanowiącymi własność Miasta Tychy, zarządzaniem gruntami wraz z położonymi na nich budynkami stanowiącymi własność Miasta Tychy i Wspólnot Mieszkaniowych, przeprowadzaniem inwestycji i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, jak również zagospodarowaniem terenów administrowanych w imieniu gminy. MZBM w roku 2020 zrealizował 185 postępowań zgodnych z ustawą Prawa Zamówień Publicznych, w tym: 123 postępowania na wykonanie robót budowlanych w budynkach gminnych, 9 postępowań związanych z zagospodarowaniem terenów gminy, 6 postępowań dotyczących wykonania projektów budowlanych oraz 3 postępowania na realizację usług związanych z ochroną, utrzymaniem technicznym oraz usługami serwisowymi urządzeń wielofunkcyjnych.

Działania Zakładu związane są przede wszystkim z zapewnieniem prawidłowej eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego, podnoszenia jego standardu oraz poprawy estetyki i zwiększania komfortu użytkowania. Są to zarówno działania bieżące polegające na remoncie nieruchomości, będące następstwem bieżącej eksploatacji i użytkowania budynków, jak również zadania wieloletnie podnoszące w znacznym stopniu standard nieruchomości i terenów przyległych.

### III. Zasób i majątek

MZBM administruje **268** nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, spośród których gmina jest współwłaścicielem **263** nieruchomości oraz mieszkaniowym i niemieszkaniowym zasobem gminy.

Administrowany zasób gminy wg stanu na 31.12.2020 r. stanowił:

- **50** budynków mieszkalnych,
- **32** budynki niemieszkalne, w tym Mediateka, Andromeda, dworzec PKP,
- **4 892** lokali mieszkalnych o powierzchni 208 079 m<sup>2</sup>, w tym 475 lokali przeznaczonych na najem socjalny o łącznej powierzchni 15 517 m<sup>2</sup>,
- **295** lokali niemieszkalnych o powierzchni 52 271 m<sup>2</sup>,
- grunty o powierzchni 75,62 ha,

których wartość szacuje się na kwotę 546 149 394 zł.

Każdego roku zasób MZBM ulega zmianie, w związku ze sprzedażą lokali przejmowaniem lub powstawaniem nowych.

W roku 2020 sprzedano 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 86,52 m<sup>2</sup>, w wyniku zmiany sposobu użytkowania części niemieszkalnych powstał 1 lokal mieszkalny o powierzchni 53,99 m<sup>2</sup> oraz przejęto na stan gminy dodatkowe 2 mieszkania w związku z zakończeniem postępowań spadkowych.

#### IV. Dzierżawa i najem

Administrowany zasób w ciągu roku był udostępniany nowym najemcom i użytkownikom.

W roku 2020 zawarto:

- **296** umów najmu lokali mieszkalnych, w tym **129** socjalny najem lokali,
- **3** umowy na udostępnienie pomieszczeń tymczasowych,
- **26** umów najmu lokali użytkowych,
- **4** umowy najmu powierzchni reklamowych,
- **41** umów dzierżawy terenu o powierzchni **1 235,41** m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na dojścia, schody związane z działalnością gospodarczą, ogródki letnie i ogrody przydomowe, elementy małej architektury itp.
- **13** umów udostępniania terenu pod budowę lub przebudowę infrastruktury technicznej.

#### V. Remonty

Każdego roku MZBM przeprowadza remonty lokali mieszkalnych, tzw. wolnostanów, które udostępniane są mieszkańcom Tychów, oczekującym na przydział mieszkania lub kwalifikującym się do najmu socjalnego. W 2020 roku wykonano remont **109** mieszkań na łączną kwotę ok. **1,75 mln zł**. Zakres prac obejmował: roboty tynkarskie, malarskie, wykonanie nowych posadzek, wymianę instalacji wewnętrznych, stolarki okiennej czy drzwi oraz wyposażenie w kuchenkę czy podgrzewacz wody. Dla lokali przeznaczonych na najem socjalny dodatkowo tzw. „biały montaż” i wykładzinę.

Ponadto przeprowadzono częściowe remonty zamieszkałych lokali, polegające m.in. na wymianie instalacji wewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace wykonano łącznie w **38** lokalach, na kwotę ok. **139 tys. zł**.



*Wolnostan po remoncie*

Prowadzono również prace remontowe w obrębie terenów zewnętrznych. Wyremontowano **1343 m<sup>2</sup>** dróg wewnętrznych i chodników, na kwotę ok. **305 tys. zł.**



## VI. Inwestycje

### Finansowane z udziałem środków zewnętrznych

1. W ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020: Termomodernizacja i modernizacja dziesięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Katowickiej, w obrębie dzielnicy Osada oraz położonych w niewielkiej odległości budynków o numerach 207 i 209. Do końca 2020 roku zakończono prace w obrębie dziewięciu nieruchomości. Zakres prac obejmował wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, renowację elewacji z cegły, wymianę lub naprawę dachów, wzmocnienia stropów nad piwnicami oraz renowację klatek schodowych i przebudowę stref wejściowych do budynków, jak również wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. W ramach przedsięwzięcia zostały zmienione źródła ogrzewania - piece węglowe zostały zastąpione ekologicznymi, dwufunkcyjnymi kotłami gazowymi z zamkniętą komorą spalania. W budynkach wymieniono instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody oraz wod-kan. Po zakończeniu prac lokale zostały odnowione i wyposażone w urządzenia sanitarne, kuchenki gazowe oraz czujniki czadu. Całość prac prowadzona była w uzgodnieniu i pod nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Koszt całego przedsięwzięcia ok. 11 mln zł., w tym ok. 6 mln dofinansowania.





2. W ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko: Termomodernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Norwida 44 – w sąsiedztwie Liceum Ogólnokształcącego im. C.K. Norwida Budynek został poddany kompleksowej termomodernizacji wraz z likwidacją kotłowni węglowej, którą podobnie jak w budynkach przy ul. Katowickiej, zastąpiono ogrzewaniem gazowym. Zostały również wykonane prace wokół nieruchomości, tj. wymieniono ogrodzenie, chodniki z zastosowaniem kostki przepuszczalnej oraz elementy małej architektury, tj. urządzenia zabawowe, ławki i kosze na śmieci. Nie zabrakło też nowych nasadzeń roślinności na terenie przyległym do budynku. Zadanie zostało zrealizowane. Koszt zadania wyniósł ok. 350 tys. zł, w tym dofinansowanie ok. 230 tys. zł.



*Budynek przy ul. Norwida 44 po termomodernizacji*

3. W ramach Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego: Termomodernizacja budynku zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza 49, w którym mieści się placówka Pieczy Zastępczej „Kwadrat”. W ramach zadania zmieniono sposób użytkowania wolnego lokalu użytkowego, wykonano kompleksową termomodernizację budynku z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymianą dachu oraz źródła ogrzewania. Wymieniono instalacje wewnętrzne oraz zamontowano kotły gazowe. Wykonano również prace związane z zagospodarowaniem terenu przyległego oraz remont budynku gospodarczego. Koszt prac wyniósł ok. 1,3 mln zł, w tym dofinansowanie z BGK w kwocie 136 tys. zł.



## Budżet Obywatelski

W ramach budżetu obywatelskiego MZBM zawarł umowy na realizację 8 zadań, z czego 6 zostało zakończonych, natomiast dokończenie dwóch zadań zostało przeniesione na I kwartał 2021 roku. Wykonano:

1. Budowę chodnika, strefy biernego wypoczynku oraz strefy zabaw dla dzieci na terenie podwórka pomiędzy ulicami: Biblioteczna 20-22, Batorego 9-13, Bukowa 33 oraz wiaty śmietnikowej i małej architektury (ok. 233 tys. zł)



*Podwórko pomiędzy ulicami:  
Biblioteczna 20-22,  
Batorego 9-13, Bukowa 33*

2. Rozbudowę parkingu, chodnika oraz drogi przeciwpożarowej przy ul. Wyszyńskiego 22-28 wraz z przebudową oświetlenia i montażem koszy na śmieci (ok. 109 tys. zł)
3. Budowę wiaty śmietnikowej oraz miejsc postojowych przy ul. Edukacji 26-42 wraz z nasadzeniem roślinności (ok. 86 tys. zł)



*Wiaty śmietnikowe przy ul. Edukacji 26-42*

4. Zakup i montaż altany oraz ławostolów na teren Klubu Wilkowyje Miejskiego Centrum Kultury przy ul. Szkolnej 94 wraz z nasadzeniem roślinności (ok. 42 tys. zł)



*Altana przy ul. Szkolnej 94*

5. Modernizację pomieszczeń w budynku przy ul. Przejazdowej 8, polegająca na: wymianie oświetlenia, remoncie sufitu, zakupie i montażu lusterek na ścianach, rolet i wieszaków, wykonaniu robót malarskich. (ok. 40 tys. zł)
6. Modernizację chodników i oświetlenia oraz montaż ławek i piłkochwyłów przy ul. Edukacji 54-68 i Edukacji 68 (ok. 74 tys. zł).

### **Dotacja Gminy**

1. Budowa parkingu, izolacja ścian fundamentowych, likwidacja zsyków oraz nasadzenia roślinności w obrębie nowopowstałego parkingu terenów przyległych do budynku przy ul. Budowlanych 67 (realizacja w latach 2019-2020). Wartość ok. 1,4 mln zł.
2. Modernizacja Klubu Wilkowyje Miejskiego Centrum Kultury przy ul. Szkolnej 94. Wykonano modernizację strefy wejściowej wraz z montażem kurtyny powietrznej oraz przebudowę sanitariatów z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz montaż wyposażenia, jak również wymianę instalacji wewnętrznych. Wartość ok. 157 tys. zł.

3. Termomodernizacja budynku przy Pl. Wolności 2. W budynku wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych, izolację ścian fundamentowych oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Istniejącą przybudówkę zaadaptowano na miejsce gromadzenia odpadów komunalnych. Koszt prac wyniósł ok. 280 tys. zł.



*Budynek przy placu Wolności 2 po termomodernizacji*

4. Termomodernizacja nieruchomości przy ul. Edukacji 11 wraz z przebudową instalacji wewnętrznych termomodernizację nieruchomości, wymianę instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodnej, wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej oraz instalacji ppoż. (hydrantowej), rozdział instalacji elektrycznej i układów pomiarowych w części wspólnej nieruchomości. (realizacja w latach 2020-2021). Wartość ok. 2 mln zł.
5. I etap robót dot. zagospodarowania terenu pomiędzy ulicami Grota Roweckiego, Niepodległości, Elfów i Ejsmonda. W ramach tego etapu wykonano roboty powiązane z wykonaniem przebudowy drogi przy al. Niepodległości, tj.: sieć kanalizacji deszczowej, ułożenie obrzeży chodnikowych, nawierzchnię miejsc postojowych, krawężniki drogowe i podbudowę pod nawierzchnię drogi dojazdowej. Wartość ok. 360 tys. zł



*Zagospodarowanie zielenią nowego parkingu przy ul. Budowlanych 67*

## Wspólnoty Mieszkaniowe

Poza pracami prowadzonymi w obrębie nieruchomości gminnych, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych prowadził działania remontowe i inwestycyjne nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem. W roku 2020 zakończono prace termomodernizacyjne i remontowe w budynkach oraz na terenach wspólnot, finansowane ze środków zgromadzonych na kontach Wspólnot lub z zaciągniętych kredytów w 90 nieruchomościach na łączną kwotę ok. 11,4 mln zł.



## VII. Zieleń

Realizując założenia obowiązującego *Systemu zarządzania publicznymi terenami zieleni dla miasta Tychy*, MZBM wprowadził zmiany w rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów (wprowadzono rozwiązania i materiały zamienne do szczelnych nawierzchni betonowych), wprowadzono nasadzenia zamiast wiat śmietnikowych, wprowadzono zieleni na zagospodarowywanych podwórkach, nawiązana została współpraca z dendrologiem opiniującym zasadność i celowość dokonywania wycinki drzew oraz prześwietlania roślinności wysokiej. Wystąpienia z wnioskami o wycinkę poprzedzane były wcześniejszymi ogłoszeniami dla mieszkańców, którzy mogli wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia. W roku 2020 dokonano nasadzenia **1 741** szt. drzew i krzewów, wykonano zieloną zabudowę trzech miejsc gromadzenia odpadów komunalnych oraz zagospodarowano tereny sześciu podwórek.



## VIII. Przychody i koszty

Źródłem przychodów Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach są w szczególności czynsz z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawa gruntów, wynagrodzenie z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, dotacje budżetowe oraz sprzedaż usług. Z podstawowej działalności statutowej Zakład w roku 2020 r. osiągnął przychody w wysokości 45 431 049 zł oraz otrzymał dotację przedmiotową na utrzymanie oraz remont mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości 5 285 197 zł.



W roku 2020 na skutek ogłoszenia stanu epidemii została podjęta Uchwała Nr XVI/330/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie wprowadzenia zasad wsparcia dla podmiotów wynajmujących lokale użytkowe lub dzierżawiących bądź użytkujących nieruchomości stanowiące zasoby gminne w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Z pomocy objętej niniejszą uchwałą w zakresie odstąpienia od dochodzenia należności skorzystało 66 podmiotów oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na łączną kwotę 122 380 zł. Uchwała została uchylona w miesiącu sierpniu 2020r. Z uwagi na ponowne uruchomienie wsparcia dla pomiotów w ramach Uchwały Nr XXII/450/20 Rady Miasta Tychy z dnia 26 listopada 2020r. o udzielenie pomocy zwróciło się i otrzymało 12 podmiotów na łączną kwotę 18 893 zł. Udzielone wsparcie dla najemców lokali użytkowych i dzierżawców nie miało wielkiego wpływu na poziom osiągniętych przychodów.

Źródłem kosztów Zakładu są przede wszystkim koszty związane z przedmiotem działalności statutowej, odtworzenie i modernizacja majątku trwałego oraz działalność socjalna. W roku 2020 na działalność bieżącą zostały poniesione koszty w wysokości 48 422 852 zł. W stosunku do roku 2019 jest to wzrost na poziomie ok. 5,5 % związany min. ze wskaźnikiem inflacji oraz wydatkowaniem dodatkowych środków na zachowanie bezpieczeństwa oraz reżimu sanitarnego w związku z panującą epidemią COVID-19.

## **IX. Zadłużenia i windykacja**

Duży wpływ na finanse Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych ma zadłużenie najemców oraz byłych najemców mieszkań komunalnych. Gminny zasób mieszkaniowy zamieszkują mieszkańcy o najniższych dochodach co znacznie utrudnia windykację. Z dodatków mieszkaniowych korzysta 612 najemców na kwotę ok. 164 558 zł/miesiąc.

Mimo dość dobrze opracowanego i rozpowszechnionego trybu postępowania z dłużnikami tj. wezwań na rozmowę, rozłożeń na raty, upomnień i wezwań do zapłaty, a w konsekwencji nakazów zapłaty oraz egzekucji komorniczych, zadłużenie najemców i byłych najemców z roku na rok rośnie. Rośnie również liczba zasądzonych wyroków eksmisyjnych. Jedną z głównych przeszkód skutecznej windykacji jest brak lokali socjalnych. Osoby posiadające wyroki dla lokali socjalnych w dalszym ciągu nie płacą, mieszkając w tym samym lokalu.

W roku 2020 skierowano do kancelarii prawniczej **65** spraw o eksmisję z lokalu. Do sądu skierowano **63** sprawy, z czego **30** to już otrzymane wyroki, w tym **10** uprawniających do lokalu socjalnego, wykonano **7** eksmisji do lokalu socjalnego.

Według stanu na 31.12.2020 wyroki eksmisyjne orzeczono względem 124 byłych najemców i ich rodzin z czego 35 wyroków oczekuje na wskazanie do lokalu socjalnego. Zadłużenie tej grupy osób wynosi ok. 2 280 119 zł.

W zasobach administrowanych przez MZBM na dzień 31.12.2020 r. było **475** lokali przeznaczonych na najem socjalny. Jest to o wiele za mało aby zrealizować wszystkie zapadające wyroki.

W wyniku działań windykacyjnych zapadło 1412 sądowych nakazów zapłaty na kwotę ogółem (zaległość główna, odsetki oraz koszty sądowe) 12 883 172,43 zł. Dotyczy to 655 komunalnych lokali mieszkalnych. W większości zaległości te egzekwuje komornik.

Obecnie umowy w sprawie spłaty zadłużenia w ratach realizuje 163 najemców i byłych najemców na kwotę około 2 468 446 zł. Nie wszyscy dłużnicy, którzy skorzystali z rozłożenia na raty realizują zapisy zawarte w umowach w sprawie spłaty zadłużeń. W takim przypadku sprawa o wyegzekwowanie trafia do komornika. W 2012 r. zarządzeniem Prezydenta nr 0050/231/12 z dnia 13.08.2012 r. wprowadzona została możliwość „odpracowania zaległości”. Do grudnia 2020 roku z tej formy pomocy skorzystało 201 dłużników. Za rok 2020 jest to kwota 10 020,51 zł. Obecnie zadłużenia w takiej formie odpracowuje 4 dłużników. MZBM oczekuje na wnioski upoważnionych podmiotów, gdzie dłużnicy mogliby odpracować część zadłużenia.

## **X. Struktura zatrudnienia**

Stan zatrudnienia na 31.12.2020 r. wynosił 122 osób. Poszczególne stanowiska pracy zajmują osoby o odpowiednich kompetencjach i kwalifikacjach: z wykształceniem wyższym 89 osób (73% załogi), w tym 6 osób z uprawnieniami budowlanymi.

## XI. COVID-19 i zmiany organizacyjne

Dla MZBM-u rok 2020 był okresem wielu zmian, związanych z epidemią, zmianami kadrowymi oraz wprowadzaniem nowego zintegrowanego systemu informatycznego.

W roku 2019 rozpoczęto proces zmiany systemu informatycznego w Zakładzie, którego wdrażanie przewidziano na lata 2019-2021. Jest to ogromne przedsięwzięcie wymagające dużego wkładu pracy i zaangażowania wszystkich pracowników Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

W drugiej połowie roku zaszły istotne zmiany kadrowe, w związku z powołaniem dotychczasowego Dyrektora Zakładu na stanowisko Zastępcy Prezydenta ds. zrównoważonego rozwoju oraz przejściem na emeryturę Głównego Księgowego.

W związku z ogłoszeniem stanu epidemii, w trosce o bezpieczeństwo i zdrowie pracowników, wprowadzony został w Zakładzie system pracy zmianowej oraz ograniczono bezpośredni kontakt z klientem na rzecz formy telefonicznej oraz mailowej, a w wyjątkowych sytuacjach kontakt osobisty z zachowaniem reżimów sanitarnych. W ramach profilaktyki przeprowadzane były dezynfekcje biur oraz budynków użyteczności publicznej.

Mając na uwadze trudną sytuację w jakiej niespodziewanie wszyscy znaleźliśmy się, w uzgodnieniu z Urzędem Miasta opóźniono wprowadzenie zmian stawek czynszowych za lokale mieszkalne. Termin pierwotnych zmian ustalony na marzec 2020 r. został przesunięty na wrzesień ubiegłego roku.

Ze względu na wprowadzone ograniczenia w ubiegłym roku zmieniona została forma podejmowania uchwał wspólnot mieszkaniowych. W miejsce corocznych zebrań właścicieli, które odbywają się w I kwartale każdego roku, wprowadzono formę korespondencyjnego zbierania głosów. Wymagało to zmian logistycznych w Zakładzie związanych z przygotowaniem i dostarczeniem do każdego właściciela lokalu kompletu dokumentów (sprawozdania, plany, uchwały) oraz poniesienia dodatkowych kosztów przesyłek pocztowych. Zmieniona forma podejmowania uchwał wydłużyła te działania do IV kwartału.

## XII. Podsumowanie

Pomimo wielu zmian i trudności, jakie przyniósł nam rok 2020, dzięki determinacji i zaangażowaniu wszystkich pracowników Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach:

- przeprowadzono **274** postępowania w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych,
- zawarto **235** umów i zleceń na realizację dostaw, usług i robót budowlanych,
- wykonano remont **109** lokali mieszkalnych,
- przeprowadzono modernizację i termomodernizację **7** budynków stanowiących własność gminy,
- przeprowadzono remonty, modernizacje i termomodernizacje w **90** budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- urządzono i doposażono **5** placów zabaw,
- wykonano **7** wiat śmietnikowych oraz **3** zabudowy miejsc gromadzenia odpadów z zielonych ekranów
- zostało nasadzonych **1 741** szt. drzew,
- wykonaliśmy zagospodarowanie terenów w obrębie **6** podwórek wraz z montażem elementów małej architektury.

Tychy, 04.03.2021 r.