



**INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM
GMINY NYSA
w 2012 r.**

**Nysa to zmieniająca się
Gmina, dzięki prężnie
działającym
wspólnotom - spójrz**



SPIS TREŚCI:

	str.
1. Wstęp.....	3
2. Gmina jako współwłaściciel we wspólnotach mieszkaniowych.....	4
3. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.....	6
4. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami.....	8
5. Zaliczki wnoszone przez gminę do wspólnot mieszkaniowych.....	13
6. Prace remontowe wykonane przez wspólnoty mieszkaniowe w 2012 r....	15
7. Zakończenie.....	23



W M „Piaś” ul.Piastowska 2,4,6
ul.Kr.Jadwigi 7 elewacja oczekująca na remont

1. Wstęp.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w każdym budynku, w którym dotychczasowy właściciel sprzedał choćby jeden lokal. Wspólnota mieszkaniowa opiera się na współwłasności. Jest to forma prawna, która daje właścicielom możliwość zarządzania posiadaną nieruchomością. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości co do wyodrębnionych lokali przysługują takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Dotyczy to również obowiązków. Wspólnoty mieszkaniowe zarządzają nieruchomościami zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) poprzez wyłoniony zarząd lub zarządcę.

W M 12 ul.Krzywoustego 12
remont elewacji



WM 5 Pl.Staromiejski 7,8 remont
elewacji



W M 14 ul. Zjednoczenia 17- 21 remont elewacji

2. Gmina jako współwłaściciel we wspólnotach mieszkaniowych.

Samorząd Nysy ma jeszcze swój zasób komunalny zlokalizowany w budynkach 215 wspólnot i poprzez swoich pełnomocników wpływa na racjonalne i gospodarne wydatkowanie przekazywanych zaliczek do wspólnot mieszkaniowych.

Czasami właściciele lokali oczekują od publicznego współwłaściciela różnego rodzaju świadczeń przewyższających zobowiązania wynikające z udziałów w nieruchomości. Pełnomocnicy gminy uczestnicząc w zebraniach wspólnot mieszkaniowych muszą wyjaśniać swoje stanowisko, a jednocześnie decydując o wysokości uchwalanych zaliczek muszą mieć na względzie zarówno możliwości gminy w tym zakresie jak i realne potrzeby danej nieruchomości. Tak więc właściwy nadzór nad wykonywaniem funkcji współwłaściciela - to nadzór nad mieniem publicznym, jego racjonalnym gospodarowaniem oraz środkami publicznymi na jego utrzymanie, które gmina w postaci zaliczek wpłaca na konta wspólnot.



W M 1 ul. Rynek 27-31
remont elewacji i wejścia do klatek



W M 109 ul. Moniuszki 1
remont elewacji i wejścia do klatki

W zasadzie pełnomocnik gminy, jako reprezentant właściciela, powinien uczestniczyć w zebraniach właścicieli lokali. Nie jest to jednak bezwzględny obowiązek, gdyż właściciele mają prawo wziąć udział w głosowaniu kontynuowanym po zebraniu w formie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty (lub osoby, które do zbierania głosów upoważnił). W ten więc sposób gmina współuczestniczy wraz z pozostałymi właścicielami w rozwiązywaniu spraw dotyczących wspólnot za pośrednictwem swoich pełnomocników. Uchwały te dotyczą często spraw złożonych i skutkujących dla mieszkańców konkretnych nieruchomości, a co za tym idzie wpływają one na jakość zamieszkiwania najemców lokali komunalnych. Dotyczy to szczególnie zmiany rocznych

WM 80 ul.Rynek 24/25,26 remont figury

planów gospodarczych poprzez wprowadzenie do planu nowych zadań, które muszą być pilnie przeprowadzone, jak i długoterminowych zobowiązań polegających na zaciągnięciu kredytów bankowych na remont elewacji, dachów czy wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych czy gazowych. W roku



2012 pełnomocnik gminy podjął 71 uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów poza tymi, które podejmowane były bezpośrednio na zebraniu właścicieli. Wspólnoty znajdujące się w rejestrze zabytków zgodnie z określonymi warunkami ubiegają się i otrzymują od gminy wsparcie przy remoncie budynku jak np. WM 191 ul.Rynek 38,39 uzyskała pomoc w remoncie elewacji, czy WM 80 ul.Rynek 24/25, 26 na remont zabytkowej figury. Jednocześnie brak woli właścicieli do podniesienia zaliczki na koszty zarządu i ewentualnego zaciągnięcia kredytu na remont elewacji nie pozwala poprawić ogólnego wyglądu budynku wspólnoty.



WM 109 ul. Moniuszki 1 remont elewacji z ociepleniem i remont wejścia do klatki

Poprzez współuczestniczenie w pracach remontowych na nieruchomości wspólnej gmina zabezpiecza swoim lokatorom możliwości właściwego korzystania z części wspólnych, w tym także z instalacji wspólnych do których podłączone są instalacje lub urządzenia lokalowe. Nawet w trudnych sytuacjach gmina zachowuje swoją pozytywną aktywność, promując działania mające na celu obniżenie kosztów bieżących obsługi nieruchomości oraz godząc się na

wieloletnie kredyty, które nie powodują zwiększenia funduszu remontowego, a pozwalają na natychmiastowe wykonanie wielu ważnych remontów.

Gmina Nysa nadal kontynuuje sprzedaż lokali. W 2012 r. sprzedano 47 lokali komunalnych na budynkach wspólnot. Spowodowało to zmniejszenie udziałów gminy we współwłasności działających już wspólnot. Prowadzana na dogodnych warunkach sprzedaż mienia komunalnego doprowadziła m.in. do wyjścia ze współwłasności w 3 wspólnotach.

Wykupienie na własność lokalu skłania mieszkańców do większego zainteresowania się nieruchomością wspólną, ponieważ prywatni właściciele mieszkań skłonni są ponosić większe wydatki. Na koniec 2012 roku było 215 wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, z tego w 93 wspólnotach gmina posiadała od 1 do 2 lokali. Postępująca sprzedaż lokali komunalnych, doprowadza do zmniejszenia udziału gminy we współwłasności. Ilość lokali komunalnych we wspólnotach przedstawia **wykres nr 1** oraz **tabela nr 1**.

Wykres nr 1. Zestawienie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Nysa według ilości lokali komunalnych w latach 2011 i 2012.

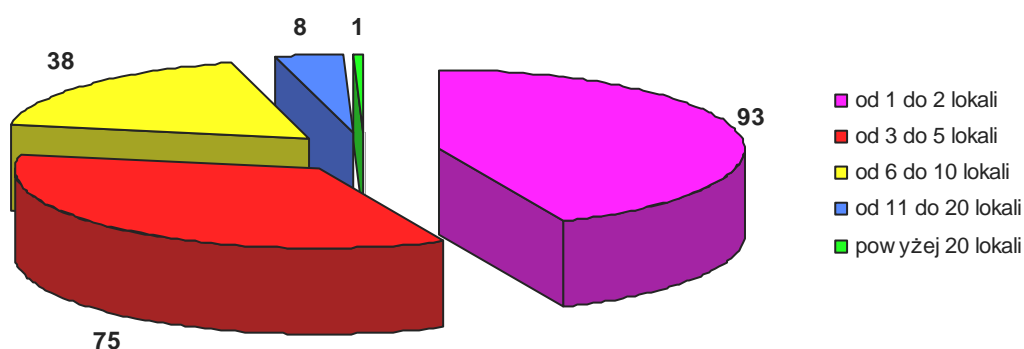


Tabela nr 1.

Ilość lokali komunalnych w budynku wspólnoty	Ilość wspólnot (szt.)		Udział procentowy	
	2011r.	2012r.	2011r.	2012r.
od 1 do 2 lokali	90	93	41,3 %	43,2%
od 3 do 5 lokali	77	75	35,3%	34,9%
od 6 do 10 lokali	37	38	17 %	17,7%
od 11 do 20 lokali	13	8	6 %	3,7%
powyżej 20 lokali	1	1	0,4 %	0,5%
Razem	218	215	100%	100%



WM 116 ul. Karugi 5,6 remont elewacji

3. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Każdy z właścicieli, kupując mieszkanie w budynku wielorodzinnym, kupił jednocześnie udział w części budynku, która pozostaje poza lokalem. Przykładowo są to; działka gruntu, na której znajduje się budynek, a także klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, pomieszczenia techniczne, dach, ściany (z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali), fundamenty, balkony, główna część instalacji oraz urządzenia techniczne. Te wszystkie elementy wymagają obsługi - utrzymania czystości, przeglądów, napraw, konserwacji i remontów, a także obsługi administracyjnej. Niezbędny jest także zakup energii do oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz do napędu urządzeń, jak również

W M 160 Aleja Wojska Polskiego 29 remont klatki

utrzymania czystości, zasilania instalacji c.o., czy podlewania trawników (jeśli istnieją). Zwykle budynek jest także ubezpieczony.



Koszty z tym związane muszą pokryć właściciele nieruchomości wspólnej. Dlatego też każdy z właścicieli lokali, poza kosztami utrzymania swojego mieszkania czy lokalu użytkowego, musi ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu wpłaca na rachunek wspólnoty mieszkaniowej comiesięczną zaliczkę służącą finansowaniu kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości. Po zakończeniu roku administrator powinien dokonać rozliczenia poniesionych kosztów, a właściciele powinni zdecydować, co zrobić z kwotą nadpłaconą lub jak uzupełnić niedobory.



W M 285 Partyzantów 5 remont klatki

Kontrowersje budzi czasami koszt centralnego ogrzewania mieszkań, szczególnie w tych wspólnotach, które nie mają możliwości korzystania z ciepła w sposób oszczędny, a tym samym rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych. Poprzez działania remontowe przy modernizacji węzłów c.o., wyregulowaniu całej instalacji, zainstalowaniu zaworów termostatycznych przy grzejnikach i podzielników kosztów, następnie wymianę okien, drzwi i ocieplenie budynku podnoszone są warunki termiczne na budynkach wspólnot. Wyjaśnienie tych wszystkich spraw wymaga od dobrego

zarządcy/administratora dużo wiedzy pozwalającej na wyjaśnienie mieszkańcom, że nadmierna oszczędność ogrzewania, niewietrzenie pomieszczeń i obniżenie temperatury w pokojach sprzyja rozwojowi groźnych dla zdrowia pleśni i grzybów, powoduje zawilgocenie i zagrzybienie ścian, uszkadza konstrukcję budynku.

WM 6 ul. Wita Stwosza 8 administrowana przez SM „Oświata”

Ponadto może wywołać zdrażnienie stosunków sąsiedzkich, jeśli ciepło „importowane” jest przez ściany od sąsiadów, którzy lepiej ogrzewają mieszkanie.



WM 270 Aleja Wojska Polskiego 41 zarządzana przez NZN sp. z o.o.



W M 127 ul. E.Gierczak 1,1a administrowana przez R.Szpargałę - remont elewacji



WM 90 ul.Krzywoustego 28 zarządzana przez NZN sp. z o.o.

4. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami.

Zarządzanie wspólnotami odbywa się poprzez licencjonowanych zarządców lub też przez osoby będące właścicielami lokali w danej wspólnocie, czyli zarząd własny współpracujący z administratorem. Wybranie zarządu spośród grona właścicieli lokali oznacza przejęcie odpowiedzialności w sprawach związanych z nieruchomością wspólną.

Zadaniem zarządu bądź zarządcy jest właściwe gospodarowanie ekonomiczno – finansowe nieruchomością zgodne z wolą właścicieli, zapewnienie bezpiecznego użytkowania

oraz właściwa eksploatacja nieruchomości wspólnej, w tym także bieżące administrowanie nieruchomością. Zarząd może zlecić administrowanie osobie lub firmie prowadzącej taką działalność profesjonalnie. W ramach umowy administrator doradza zarządowi w sprawach prawnych, technicznych, ekonomicznych związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Kontrolę administratora i nadzór nad jego działaniami sprawuje zarząd wspólnoty.

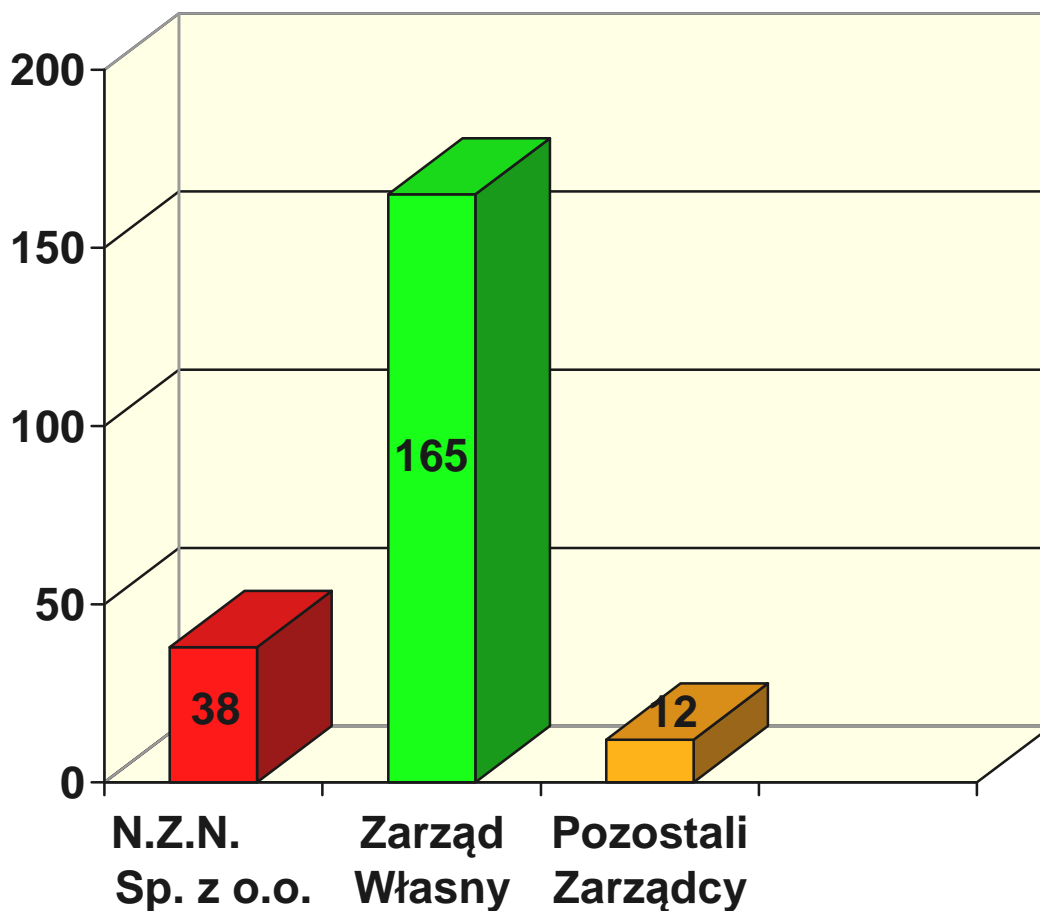
Natomiast każdy właściciel sam zarządza swoim lokalem, ponosząc pełne koszty jego utrzymania. Gmina w tym celu korzysta z usług Nyskiego Zarządu Nieruchomości sp. z o.o. ul. Ogrodowa 4



WM 162 ul. Mariacka 2
ul. Sucharskiego 14 administrowana
przez NZN sp. z o.o.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Nysa posiadające zarząd własny lub innych zarządców przedstawia **wykres nr 2.**

Wykres nr 2. Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy zarządzane przez zarządców i zarządy własne w 2012r.



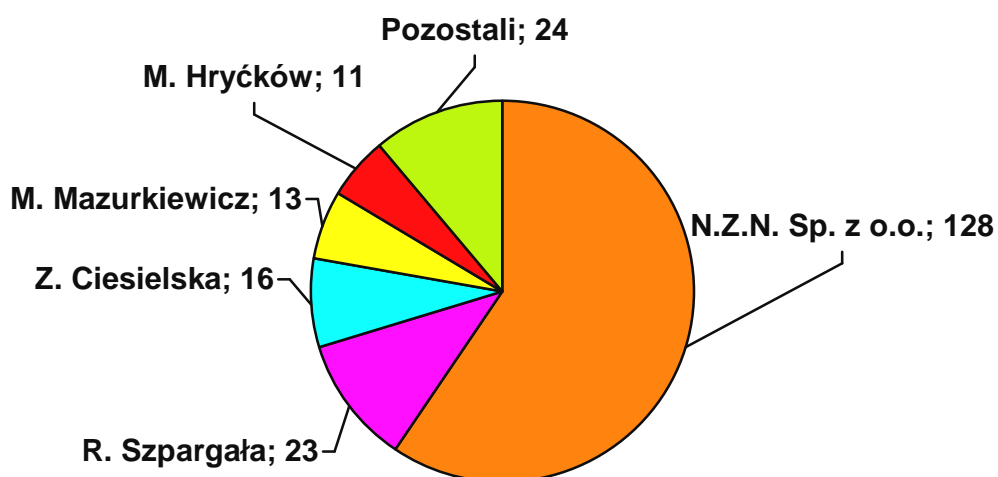
WM 269 ul. Słowiańska 9
remont wejścia

Od dobrego zarządcy wymaga się m.in. znajomości problematyki remontowej, inwestycyjnej, umiejętności zapewniania dostaw mediów, rozliczania lokatorów i współpracy z mieszkańcami. Zarządca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartą z właścicielem lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości. Umowa ta określa jego kompetencje, obowiązki oraz wynagrodzenie zarządcy ustalane uchwałą właścicieli. Jeśli chodzi o zadania administratora określone są one również w umowie i obejmują m.in. rozliczanie wszelkich spraw związanych

z działalnością wspólnoty np. dostaw energii cieplnej, wody, wywozu nieczystości, rozliczanie prac remontowych, współpraca z mieszkańcami oraz zarządem.

Na koniec ubiegłego roku najwięcej wspólnot z udziałem gminy, bo aż 90 było administrowane przez NZN Sp. z o.o. w Nysie. Oprócz tego spółka ta pełniła role zarządcy w 38 wspólnotach. Innymi najczęściej wybieranymi administratorami byli Ryszard Szpargała, Zuzanna Ciesielska, Maciej Mazurkiewicz, Mirosław Hryćków. **Wykres nr 3** przedstawia strukturę podziału administrowania w 215 wspólnotach z udziałem gminy na koniec 2012 r.

Wykres nr 3. Struktura podziału administrowania wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy Nysa na koniec 2012r.

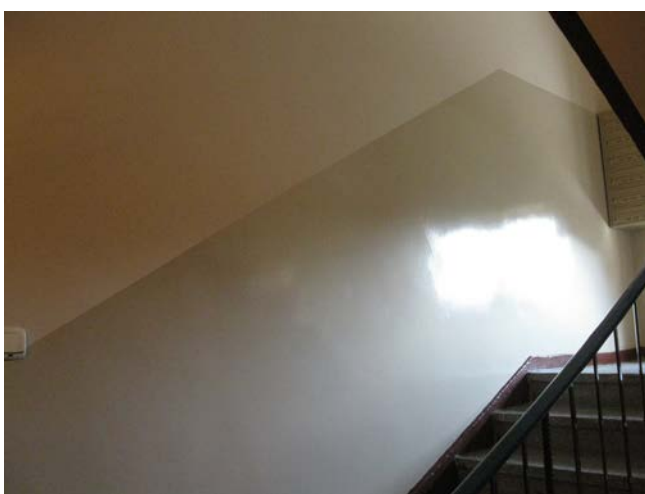


W dużej mierze od sposobu i jakości zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi zależy zarówno wygląd jak i stan techniczny nieruchomości, co przekłada się na komfort życia jej mieszkańców. Wyszukiwanie solidnych wykonawców, kompletowanie dokumentów, obsługa administracyjna wspólnot, przygotowywanie dokumentów w celu pozyskania kredytów bankowych na sfinansowanie planowanych przez właścicieli zadań, to czynności wykonywane przede wszystkim przez administratorów. W ubiegłym roku wzrosło wynagrodzenie administratorów. Średnio kształtowało się ono w przedziale od 0,38-0,42 zł/m² powierzchni użytkowej administrowanego budynku wspólnoty mieszkaniowej. Wyższe wynagrodzenia uzyskiwane jest za zarządzanie wspólnotą. W części wspólnot oprócz wynagrodzenia administratora właściciele finansują zarządowi zwrot kosztów jego

zaangażowania w nieruchomość wspólną. Wspólnota, która wybrała zarząd, nie zawiera z nim żadnej umowy, gdyż prawa i obowiązki zarządu wynikają wprost z ustawy.

Szczególne zaangażowanie zarządu wspólnoty jest konieczne przy prowadzeniu dużych prac remontowych na budynku wspólnoty. Zarząd przy wyłanianiu wykonawcy kieruje się nie tylko ceną, lecz także doświadczeniem i wiarygodnością oferenta, stosowanymi materiałami, terminem wykonania i sposobem płatności. Zdarza się, że wykonawca wyraża zgodę na płatność w ratach, ponieważ wspólnota nie ma pełnego pokrycia na przeprowadzenie prac remontowych, nie ma zdolności kredytowej, a robota musi być pilnie przeprowadzona.

Remonty drzwi wejściowych i klatek schodowych wraz z instalacjami obrazują zdjęcia niektórych wspólnot mieszkaniowych.



W M 285 ul. Partyzantów 5 remont klaki

Wspólnoty remontując klatki starają się przeprowadzić kompleksowy remont łącznie z instalacjami, wymianą drzwi wejściowych i okien. W 2012 r. koszty remontów instalacji wyniosły **983 723,26 zł**, a na pozostałe prace remontowe łącznie z klatkami wspólnoty przeznaczyły **771 342,73 zł**.



Remontowanie wejścia do budynku szczególnie starszego wiąże się ze wstawieniem drzwi odpowiednio wkomponowanych architektonicznie do nieruchomości, a co za tym idzie poniesieniem wyższych kosztów sięgających czasami nawet 10 000 zł. Kosztowny jest również remont schodów. Właściciele chcą jednak mieszkać w co raz to ładniejszym otoczeniu. W ramach posiadanych środków dbają o otoczenie budynku remontując wejścia do klatek, ale równie przeprowadzają remont na przyległym terenie jak WM 296 Ujejskiego 8,8a, która za kwotę ponad 86 000 zł urządziła zgodnie z projektem budowlanym parking dla swoich mieszkańców.

Elewację od podwórka wyremontowała również WM 109 Moniuszki 1i WM 150 Moniuszki 3 zaciągając kredyty bankowe.

W M 150 ul. Moniuszki 3 remont elewacji od podwórka

W sytuacji gdy jest przez wiele nieruchomości, podwórka gmina . Dużym poprawy jest instalowanie



podwórko wykorzystywane wspólnot i różnych właścicieli utrzymaniem czystości zajmuje się bezpośrednio wysiłkiem finansowym dla bezpieczeństwa mieszkańców

W M 1 ul.Rvnek 27-31 wzmiana drzwi



W M 296 ul.Ujejskiego 8,8a wykonanie parkingu

dynku, natomiast gmina wykonała monitoring w centrum miasta. Często członkowie zarządu wspólnoty angażują się w obsługę monitoringu. Mieszkańcy w większości zadowoleni są z tego rozwiązania, ponieważ poprawiło się bezpieczeństwo na nieruchomościach zwłaszcza w obrębie budynku WM 51

Moniuszki 4.

Nie bez znaczenia jest również wysokość i terminowość wnoszonych przez właścicieli comiesięcznych zaliczek na poczet kosztów remontów i bieżącego zarządzania. Ponadto zaangażowanie zarządu wspólnoty w sprawy nieruchomości wspólnej ma znaczny wpływ na efekty zarządzania. Część wspólnot reprezentowanych jest przez przewodniczących, którzy już przez wiele lat obdarzani są zaufaniem właścicieli i efektywnie sprawują pełnioną funkcję, co przejawia się powierzaniem im zarządu na kolejne lata.

Zdarza się jednak, iż zniechęceni właściciele nie chcą już sami zarządzać i powierzają zarządzanie licencjonowanemu zarządcy, aby nieruchomość mogła funkcjonować. Sposób użytkowania lokali przez niektórych właścicieli, rodzi konflikty pomiędzy mieszkańcami stwarzając konieczność zwoływania dodatkowych zebrań członków wspólnoty, celem zaradzenia powstałej sytuacji. Od pełnomocników gminy właściciele oczekują często pomocy w rozwiązywaniu problemów, ponieważ nie znają swoich praw oraz obowiązków i zwracają się bezpośrednio o udzielenie informacji.

W M 165 ul. Kościuszki 13,13a remont drzwi

W M „Piast” ul.Piastowska 2,4,6 ul.Kr.Jadwigi 7 remont elewacji



W M 245 ul. Kościuszki 16,16a,16b
remont elewacji

5. Zaliczki wnoszone przez gminę do wspólnot mieszkaniowych.



W M 128 ul. Grodzka 3/5
remont elewacji od podwórka

Średnia zaliczka wnoszona przez gminę do wspólnot na koniec roku 2012 wyniosła 2,63zł /m², co miesięcznie stanowiło kwotę 122 452,93 zł w tym 70 284,02 zł na fundusz remontowy. Jest to pokaźna suma, która w połączeniu z zaliczkami wniesionymi przez pozostałe osoby oraz środki uzyskane w ramach kredytów bankowych umożliwiła wspólnotom realizację zaplanowanych zadań. Z roku na rok wysokość jednostkowej zaliczki wzrasta, ponieważ koszt prac remontowych jest coraz wyższy, a właściciele chcąc przeprowadzić remont muszą zabezpieczyć stosowne fundusze. Jednak miesięczne obciążenie gminy z miesiąca na miesiąc utrzymuje się na zbliżonym poziomie, pomimo prowadzonej sprzedaży lokali zmniejszającej powierzchnię zasobów gminy. Wartość zaliczek wnoszonych przez gminę w 2012 r. obrazuje wykres nr 4 i tabela nr 2.

Wykres nr 4. Wartość zaliczek wnoszonych przez Gminę Nysa w latach 2010 –2013 do wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

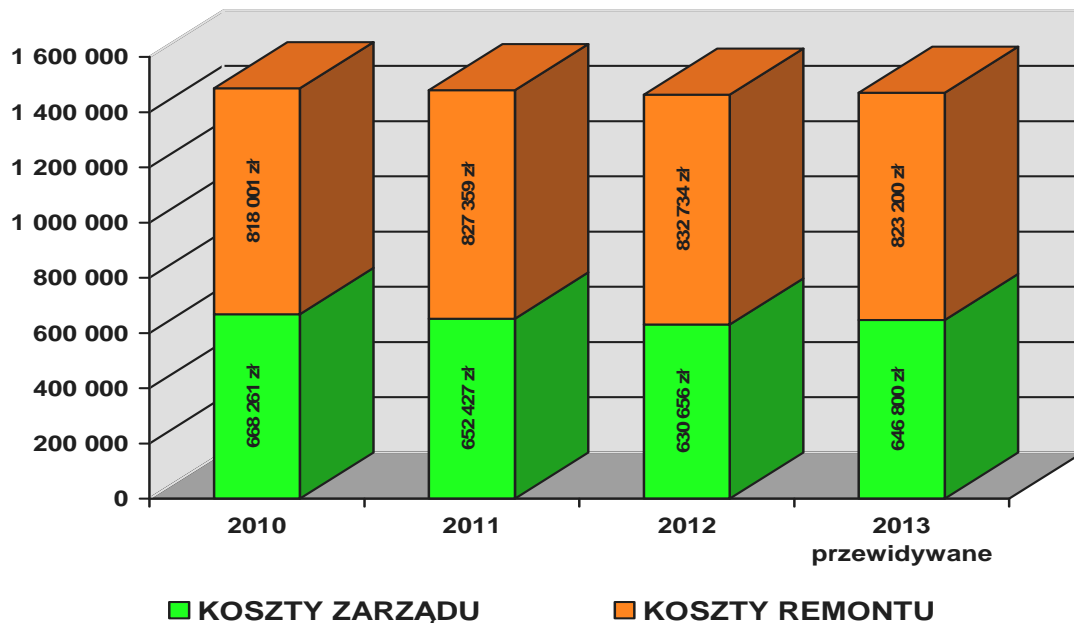


Tabela nr 2.

ZALICZKA (w zł)	2010 r. (w zł)	2011 r. (w zł)	2012 r. (w zł)	2013 r. przewidywany (w zł)	DYNAMIKA WZROSTU %		
					2011/2010	2012/2011	2013/2012
KOSZTY ZARZĄDU	668 261	652 427	630 656	646 800	97,63	96,66	102,55
KOSZTY REMONTU	818 001	827 359	832 734	823 200	101,14	100,64	98,85
RAZEM	1 486 262	1 479 786	1 463 390	1 470 000	99,56	98,89	100,45

6. Prace remontowe wykonane przez wspólnoty w 2012 r.

Na przestrzeni roku 2012 prace remontowe przez wspólnoty zostały przeprowadzone na łączną kwotę



4 961 920,31 zł w tym na remonty elewacji 59 wspólnot przeznaczyło **1 828 663,07** zł.

Remonty elewacji często przeprowadzane są z ociepleniem ścian zewnętrznych, o ile jest to uzasadnione. Dzięki termoizolacji poprawia się energooszczędność budynku, a to przynosi wymierną oszczędność, albowiem prawidłowe ocieplenie ścian zewnętrznych budynku pozwala zmniejszyć wydatki na ogrzewanie nawet o 40-50%. Od właściwego

wyboru, prawidłowego zaprojektowania oraz prawidłowej instalacji systemu ociepleń zależy trwałość i wygląd elewacji oraz jakość życia mieszkańców. Niektóre wspólnoty decydują się na adaptację strychu przez inwestora, który zaangażuje swoje środki na budynku wspólnoty tworząc nową powierzchnię mieszkalną i poniesie wszystkie koszty przeprowadzenia adaptacji także pod względem prawnym. Jest to jednak przedsięwzięcie bardzo złożone organizacyjnie i do ostatecznego

zakończenia wymagana jest zgodna wola właścicieli. Przykładem jest tu WM 136 ul. Mariacka 5 . Dzięki podpisanej umowie z inwestorem wspólnota mogła przeprowadzić remont dachu, a następnie dzięki zaciągniętemu kredytowi przeprowadziła remont elewacji

i klatki schodowej. Obserwuje się wzrost prac remontowych przy finansowaniu zadań z kredytów bankowych. Przeprowadzone remonty obrazują zdjęcia umieszczone obok.

Nie tylko na remonty dachów ale też na remonty elewacji, instalacji wewnętrznych oraz zmianę sposobu ogrzewania poprzez podłączenie się do sieci miejskiej NEC , wspólnoty zaciągają kredyty bankowe.



W chwili obecnej już **152** wspólnoty korzystają z kred

W M 136 ul. Mariacka 5 remont elewacji w ramach kredytu

i następne wspólnoty są w trakcie załatwiania formalności. Należy dodać, iż po zakończeniu prac remontowych, wspólnoty dokonują spłaty rat nawet przez kilkanaście lat. Wysokość naliczenia zaliczki na koszty remontowe wykorzystywane jest przez wspólnoty na spłatę zadłużenia do banku w 70%, natomiast pozostałe 30% zostaje przeznaczone na pokrycie kosztów awarii i nie przewidzianych wcześniej prac remontowych.

W M 153 ul. Boh. W-wy 6 remont dachu

W M 160 AWP 29 renowacja drzwi



W M 153 ul.Boh.W-wy 6 remont dachu
w ramach kredytu



Decyzje o zaciągnięciu kredytu podejmują właściciele szczególnie w tych wspólnotach, w których potrzeby remontowe nie mogą być przesuwane na następne okresy ze względu na stan techniczny budynku i bezpieczeństwo mieszkańców. W minionym roku na remonty instalacji (elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o.) 128 wspólnot przeznaczyło 983 723,26 zł i jest to kwota obejmująca również środki z kredytów bankowych. Średnia wysokość zaliczki na koszty remontów budynków wspólnot mieszkaniowych rośnie z każdym rokiem tak, że na koniec grudnia wyniosła 1,55 zł/m² powierzchni lokalu, ale też ulega poprawie stan techniczny nieruchomości wspólnej.

W M 107 ul.Mariacka 21 remont
dachu

Jednocześnie wspólnoty zgodnie z przepisami prawa budowlanego przeprowadzają przeglądy techniczne, kominiarskie, gazowe, elektryczne i usuwają stosowne nieprawidłowości. Właściciele lokalu w tym czasie muszą go udostępnić firmie, która na zlecenie zarządu wspólnoty przeprowadza przegląd. Usterki na częściach wspólnych są finansowane z pieniędzy wspólnoty. Dużą pozycją w kosztach utrzymania nieruchomości są koszty ogrzewania. Szczególnie jest to widoczne na tych budynkach, które nie mają żadnych urządzeń wymuszających oszczędne gospodarowanie ciepłem.





W M 53 ul. Mariacka 25
remont klatki



W przypadku wysokich kosztów centralnego ogrzewania muszą być podnoszone zaliczki na pokrycie niedoboru w opłatach. Jeżeli właściciel nie płaci, wspólnota może dochodzić należnych jej kwot. Art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala wspólnocie żądać sprzedaży lokali dłużnika w drodze licytacji. Najczęściej jednak zakładane są sprawy o zapłatę długu i po skierowaniu sprawy do komornika wspólnota stara się odzyskać swoje wierzytelności. Zdarzają się sytuacje braku możliwości wyegzekwowania wierzytelności.

Wykorzystanie zaliczek na koszty remontu z przeznaczeniem na poszczególne prace remontowe przedstawia **wykres nr 5 oraz tabela nr 3**.

Wykres nr 5. Wykonane prace remontowe przez wspólnoty mieszkaniowe w 2012 r. w porównaniu do lat 2010 - 2012.

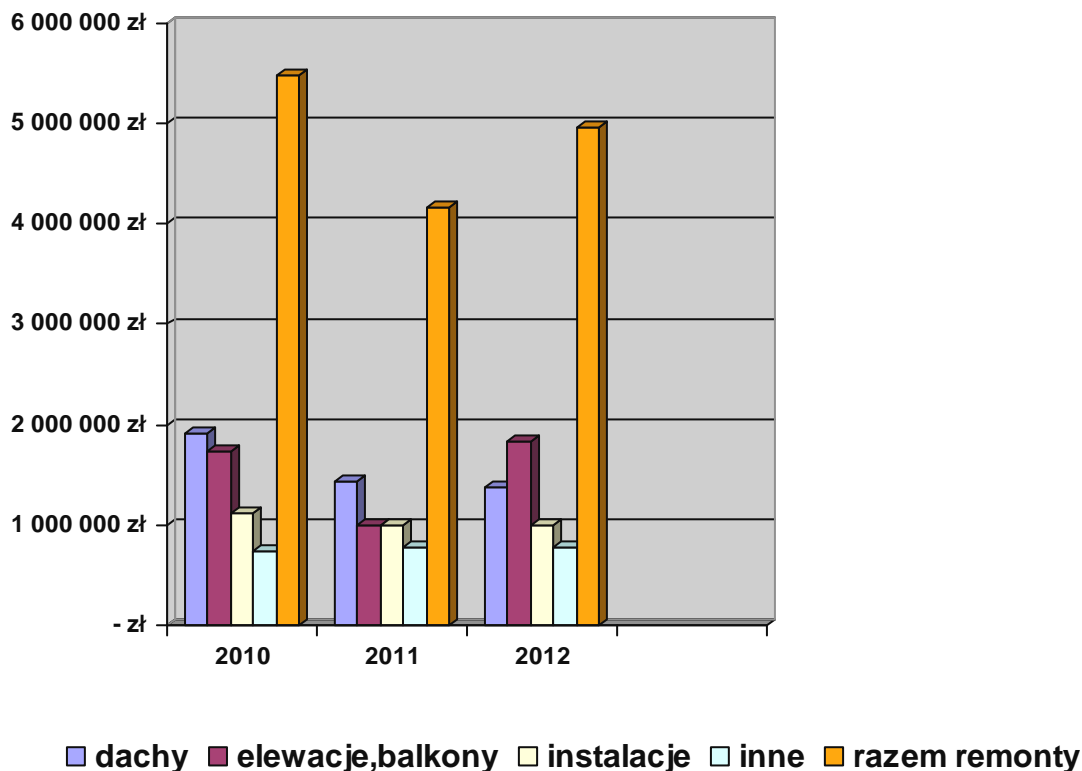
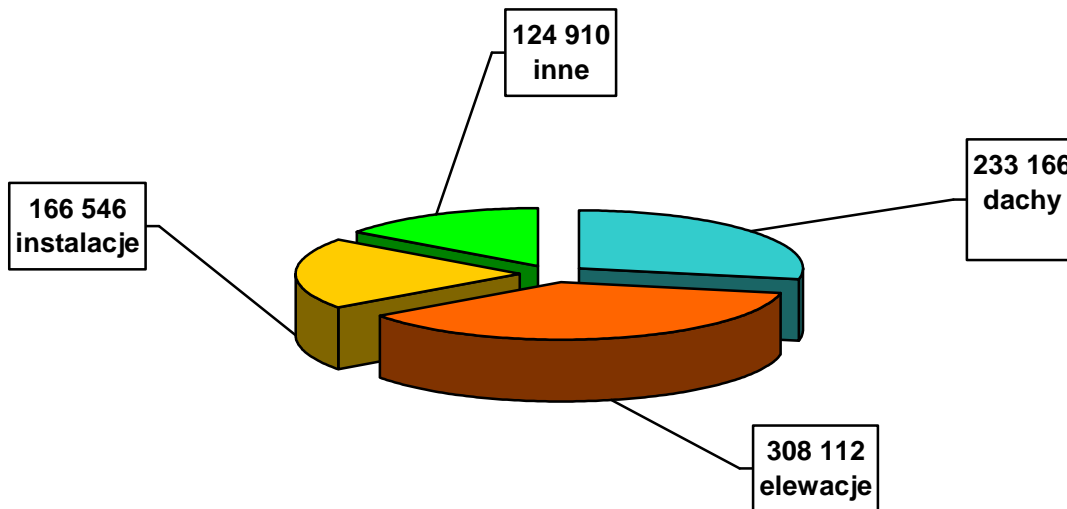


Tabela nr 3.

Wykonane remonty (w zł)	2010 r.	Udział %	2011 r.	Udział %	2012 r.	Udział %
Dachy	1 916 792	35	1 422 979	34	1 378 191	28
Elewacje i balkony	1 724 117	31	989 814	24	1 828 663	37
Instalacje	1 112 426	21	994 256	24	983 723	20
Inne	728 749	13	765 668	18	771 343	15
Razem - brutto	5 482 084	100	4 172 717	100	4 961 920	100

Wykres nr 6 przedstawia wykorzystanie zaliczki na koszty remontu w wysokości 832 734 zł wnoszonej tylko przez gminę do wspólnot w roku 2012 z podziałem wg rodzaju wykonywanych prac remontowych.

Wykres nr 6. Wykorzystanie zaliczki wnoszonej przez Gminę Nysa na poczet kosztów remontów w 2012r.



Zaangażowanie Gminy Nysa w zmieniające się otoczenie i w prace remontowe na budynkach wspólnot jest znaczne, ponieważ gmina jest właścicielem o największym udziale procentowym. Prowadzenie prac remontowych przez wspólnoty w dużej części zależy od gminy, która terminowo wnosi swoje zaliczki, co nie jest bez znaczenia przy regulowaniu należności za przeprowadzane remonty, a także przy spłacie rat kredytów zaciągniętych przez wspólnoty. Gmina współuczestniczyła w remontach elewacji i pozostałych pracach w największym zakresie, ponieważ we wszystkich wspólnotach przeprowadzających remonty jest właścicielem o największym udziale procentowym. Przykładem jest tu Wspólnota Mieszkaniowa 162 ul. Mariacka 2, Sucharskiego 14 w której udział gminy wynosi 23 %, a koszt remontu elewacji wyniósł ponad 270 000 zł i został w znacznej części pokryty



kredytem bankowym.

Kolejnym przykładem jest WM 160 Aleja Wojska Polskiego 29 z udziałem gminy 48% , gdzie remont elewacji i klatki przeprowadzono za kwotę prawie 104 000 zł. Remonty przeprowadzane przez wspólnoty wraz z remontami przeprowadzanymi przez gminę

poprawiają warunki zamieszkiwania w finansowych, ul. Sucharskiego 14 remont elewacji gmina w ramach pomocy przy odnowie zabytków przeprowadziła na WM 80 ul. Rynek 24/25,26 remont zabytkowej figury św. Piotra, a także wsparła kwotą ponad 63 000 WM 191 ul. Rynek 38,39

przy remoncie elewacji. Dotacji udzielił również konserwator zabytków na kwotę 20 000 zł. Należy dodać że wspólnota ta podłączyła budynek do sieci miejskiej c.o. i tym sposobem poprawiła stan środowiska w samym centrum miasta.

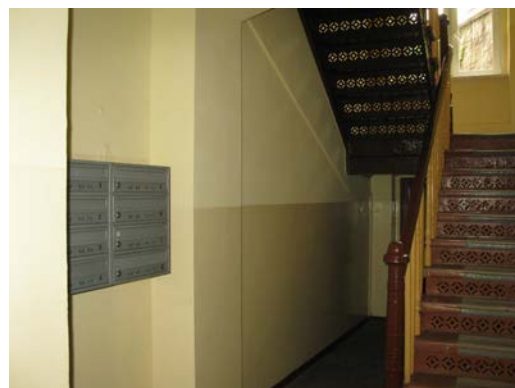
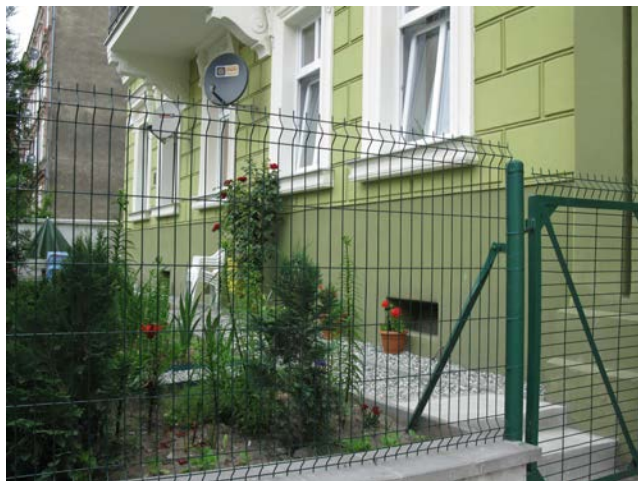
Ponadto gmina zasiedlając zwolnione lokale w centrum miasta stara się proponować lokal rodzinom, które będą przestrzegały regulaminu porządku domowego. Dla poprawy bezpieczeństwa wspólnoty po remoncie klatki i drzwi wejściowych decydują się na monitoring. Przykładem jest WM 177 ul. Zjednoczenia 3, która przeznaczyła ponad 5 000 i WM 263 ul.Zjednoczenia 9, która przeznaczyła ponad 10 000zł na ten cel.



W M 233 ul.Zjednoczenia 7,7a remont klatki

Są wspólnoty które przy kredycie bankowym przeprowadziły remont nie tylko elewacji, ale także remont instalacji wewnętrznych połączony z remontem klatek. Przeprowadzane przez wspólnoty kolejne remonty przyczyniają się do poprawy warunków życia zamieszkujących tu ludzi. Jednak w niektórych wypadkach prace remontowe są wstrzymywane, ponieważ są właściciele, którzy nie regulują w terminie swoich zobowiązań. Wówczas zarządy wspólnot zmuszone są do wystąpienia przeciwko dłużnikom na drogę postępowania sądowego. Często przy trudniejszych sprawach korzystają z pomocy kancelarii prawnych.

Remonty instalacji wewnętrznych i klatek przeprowadzone są również na wspólnotach mieszkaniowych zlokalizowanych nie tylko w centrum miasta np. WM 8 ul. Bat. Chłopskich 1, Krzywoustego 29i WM 245 ul. Kościuszki 16, 16a, 16b
Obrazują to zdjęcia budynków.



W M 8 ul. Bat. Chłopskich 1
ul. Krzywoustego 29 remont klatki



W M 245 ul. Kościuszki 16.16a.16b



Właściciele posiadający lokale usytuowane na parterze budynku mieszkalnego zwracają się do właścicieli o wyrażenie zgody na zmianę funkcji mieszkalnej na lokal

użytkowy. Najczęściej powstają lokale na usługi, ponieważ innego rodzaju działalność gospodarcza może w późniejszym czasie rodzić konflikty. Obrazują to zdjęcia budynków.



W M 108 ul. Mariacka 35,37 zamiana lokalu
mieszkalnego na użytkowy

WM 136 ul. Mariacka 5 zamiana
lokalu mieszkalnego na użytkowy



WM 131 ul. Prudnicka 11-15 remont
elewacji z ociepleniem



7. Zakończenie.

Działalność wspólnot mieszkaniowych znacznie przyczyniła się do poprawy i właściwego utrzymania budynków mieszkalnych. Niedługo minie już 20 lat od momentu wprowadzenia w życie ustawy o własności lokali, która niewątpliwie była realnym przełomem w zarządzaniu budynkami mieszkalnymi i sprawiła, że wielu mieszkańców wykupując od gminy lokale stało się ich właścicielami. Do dzisiaj jednak są problemy nie rozwiązane, takie jak budzące emocje społeczne podwórka. W przeważającej części sprzedaż prowadzona jest na działce po obrysie budynku. W tej sytuacji podwórka, niezbędne bardzo często do obsługi nieruchomości budynkowych, zostały wyłączone z prywatyzacji zasobu komunalnego. Gmina ma ograniczone środki w budżecie i na podwórka często brakuje samorządowych pieniędzy. Wspólnoty remontując nieruchomości wspólne najczęściej nie są skłonne wyłożyć dodatkowych pieniędzy na nie swoje tereny, które w większości służą obsłudze kilku budynków lub gdzie usytuowane są garaże mające zupełnie innych właścicieli niż nieruchomość wspólnoty. W takich sytuacjach znalezienie kompromisu pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców i gminy jest trudne.

Wykonywane prace remontowe podnoszą wartość nieruchomości, ich stan techniczny, co pozytywnie jest odbierane zarówno przez mieszkańców jak i odwiedzających naszą gminę turystów, ponieważ wspólnoty działają również na okolicznych wsiach, gdzie budynki podłączane są do miejskiej sieci kanalizacyjnej, remontowane są dachy,



poprawiany jest stan instalacji wewnętrznych. Oczekują jeszcze na remonty elewacje. Można powiedzieć, że różnorodność spraw związanych z działalnością wspólnot jest tak duża jak duża jest ilość wspólnot. Każda wymaga osobnego rozpoznania i zastanowienia się nad możliwością rozwiązania problemu. Jednak wysiłek włożony w prawidłowe funkcjonowanie wspólnot daje wymierne efekty. Mogą je dostrzec nie tylko właściciele nieruchomości, ale również pozostali mieszkańcy naszej gminy.



W M 195 ul.Radzikowica 5 w Goświnowicach
remont dachu

W M 261 ul.Polna 1 w Goświnowicach
wymiana okien na klatce



Nysa, 25 czerwca 2013 r.

Sporządził:
Inspektor Alina Cwięcek

W wydziale znajdują się do wglądu zestawienia odnośnie:

1. Podziału wysokości miesięcznych nakładów gminy w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych.
2. Wysokości miesięcznych zaliczek 1 m² na koszty zarządu nieruchomości wspólnej z podziałem na zaliczkę ogółem oraz wyszczególnienie funduszu remontowego.
3. Powierzchni poszczególnych budynków wspólnot mieszkaniowych z wyszczególnieniem powierzchni gminy w danym budynku wspólnoty oraz powierzchni wykupionej.
4. Ilości lokali w poszczególnych wspólnotach pozostających nadal w zasobach gminy oraz należących do osób fizycznych.
5. Wykazu poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z podaniem adresu wspólnoty i jej zarządu lub zarządcy.
6. Wskazania osób pełniących funkcję zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
7. Zestawienia budynków w których gmina nie posiada już udziałów.