



Rybnik, październik 2017 roku

audyt zewnętrzny



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

Audyt zewnętrzny

W pierwszej połowie 2017 roku zlecono audyt zewnętrzny działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku.



Audytorzy zgłosili zastrzeżenia do działalności Zakładu, które dotyczyły braku procedur postępowania w zakresie realizacji zadań jednostki.

Zgłoszone uwagi są uwzględniane w działalności Zakładu. Powstają procedury obejmujące windykację oraz odzyskiwanie pustostanów.

Co już zrobiliśmy?

Wprowadzono zmiany, pozwalające na sprawniejszą obsługę Klientów i realizację zadań Zakładu.

- zrezygnowaliśmy z nagrywania spotkań z mieszkańcami,
- rozbudowujemy park maszynowy stolarni,
- angażujemy się w działania z zakresu rewitalizacji społecznej,
- odzyskujemy pustostany,
- przyśpieszamy windykcję,
- angażujemy się w proces tworzenia nowego zasobu mieszkaniowego miasta,
- tworzymy jednolite standardy działania w przypadku podobnych spraw.



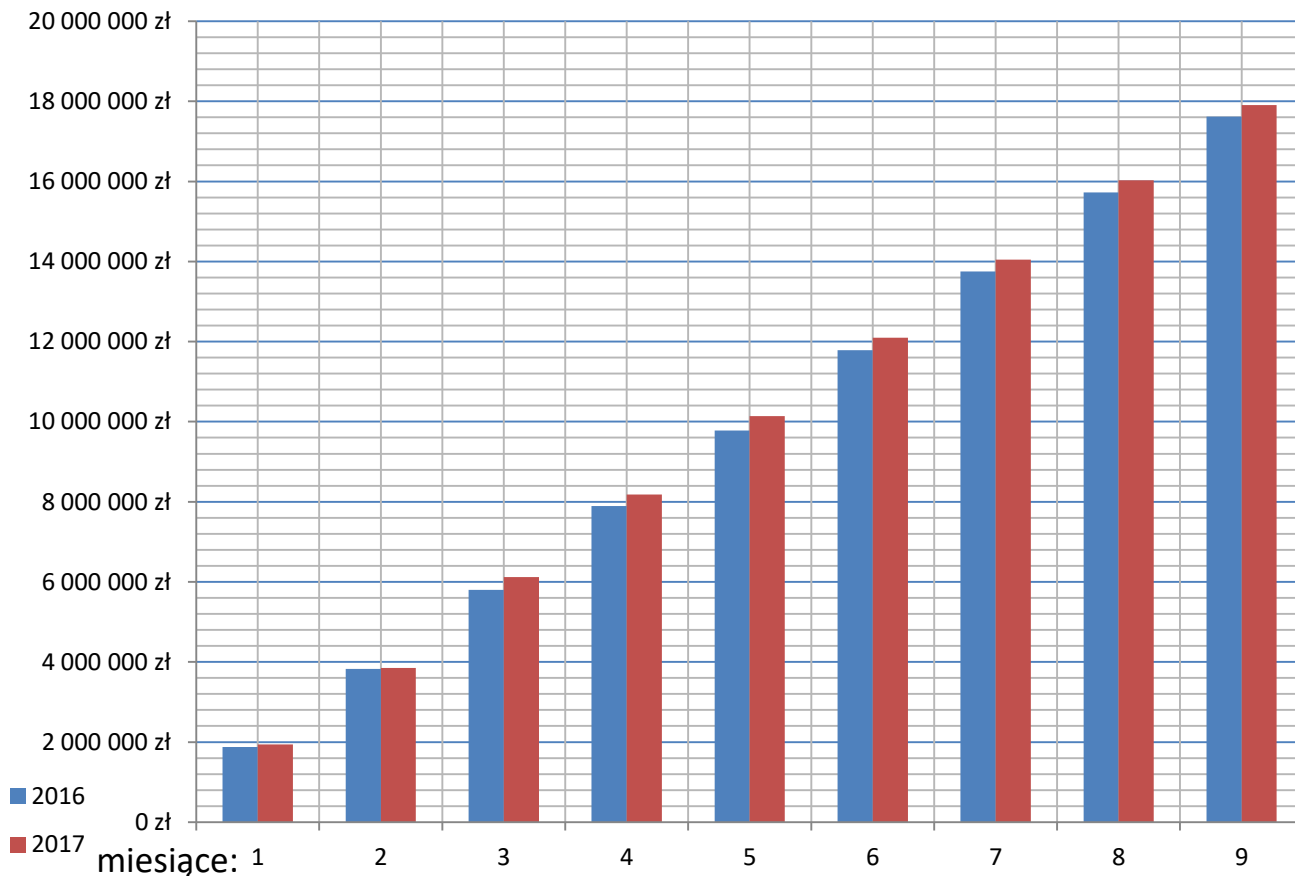
wzrost wpływów



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

Wzrost wpływów z tytułu wpłat

W 2017 roku odnotowano wzrost wpłat z tytułu najmu o około **300 tys. zł** w porównaniu do 2016 roku.



Zmiany w windykacji

Jedną z przyczyn występowania zaległości czynszowych są problemy finansowe rodzin, powodujące spiralę zadłużenia.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 53/2017 Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie wprowadzenia „Procedury wystawiania wezwań do zapłaty” zadłużenie lokatorów jest na bieżąco monitorowane przez pracowników Działu Wsparcia Najemcy. Gdy na kartotece księgowej najemcy pojawi się zadłużenie wówczas wysyłane jest **wezwanie do zapłaty**.

W przypadku gdy najemca w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania wezwania do zapłaty, nie spłaci zadłużenia lub nie podejmie innych działań w tym zakresie to następuje wszczęcie działań windykacyjnych i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

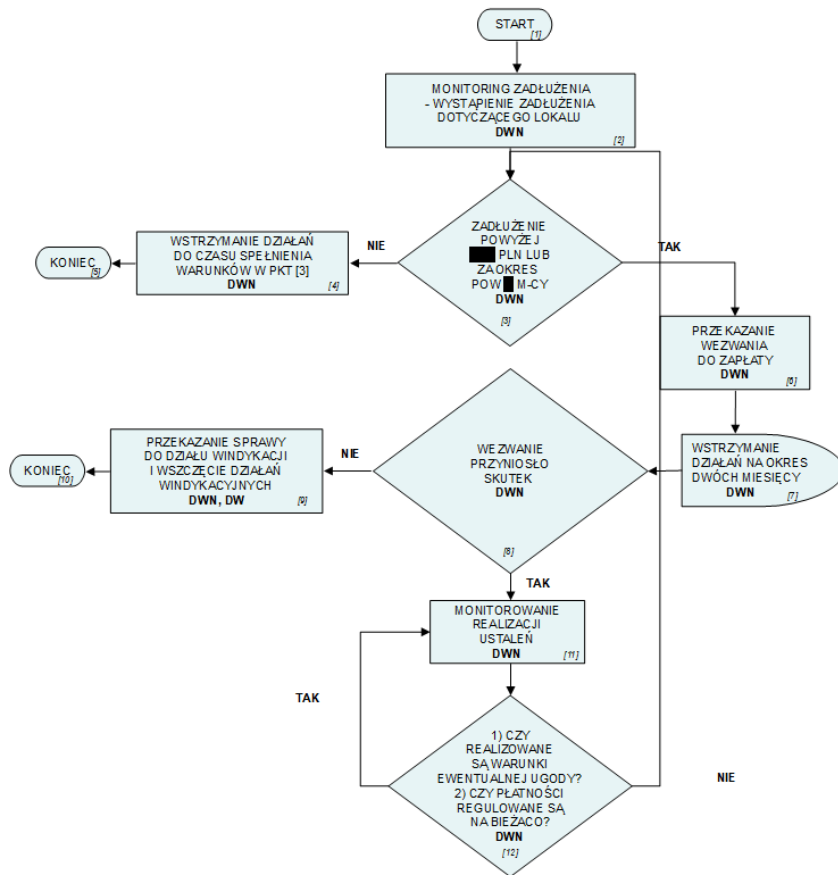


Zmiany w windykacji

Zgodnie z nową procedurą wystawiono **330** wezwań do zapłaty.

Na wezwania zareagowało **145** osób, z czego **69** dokonało częściowej spłaty zadłużenia, a **25** spłaciło całkowicie.

Diagram wystawiania wezwań do zapłaty.



Modernizacja energetyczna



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku






Modernizacja energetyczna

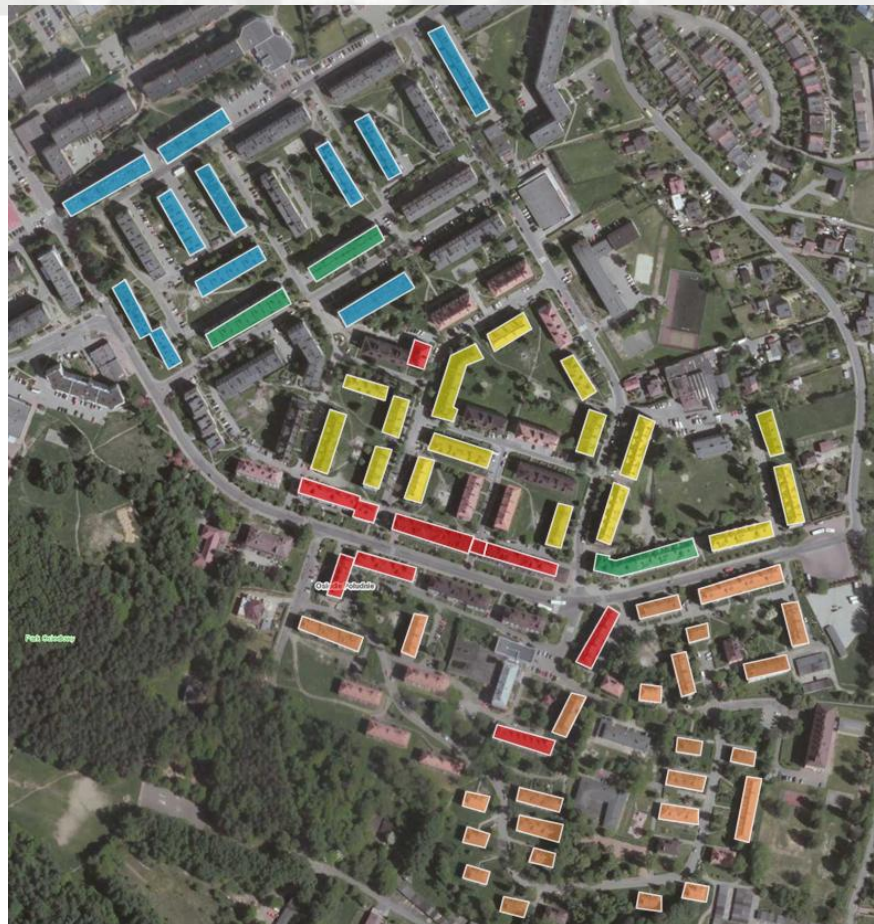
Zakres modernizacji

Realizacja Programu Ograniczenia Niskiej Emisji przewidzianej na lata 2017-2024 przewiduje likwidację istniejących palenisk węglowych i zastąpienie ich ogrzewaniem centralnym.

Według założeń, Program realizowany będzie w oparciu o środki pomocowe z Unii Europejskiej oraz funduszy norweskich.

LEGENDA:

-  ETAP 1: lata 2019 – 2020
-  ETAP 2 : lata 2019 – 2021
-  ETAP 3 : lata 2020 – 2022
-  ETAP 4 : lata 2021-2023
-  ETAP 5 : lata 2022-2024



Modernizacja energetyczna

Program przewiduje termomodernizację oraz zmianę sposobu ogrzewania 64 budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w dzielnicy Boguszowice.

Ponadto w latach 2018-2021 przewidziana jest modernizacja energetyczna budynków w dzielnicy Niedobczyce obejmująca termomodernizację budynków mieszkalnych przy:

- ul. Gen. Andersa 18, 20 i 28,

-ul. Hetmańskiej 5a oraz Hetmańskiej 7a i b.

Zmodernizowane zostaną węzły ciepłe w budynkach przy ulicy Andersa 8, Barbary 19 i Rymera 42. Zlikwidowana zostanie kotłownia węglowa przy ul. Hetmańskiej 5 wraz z wymianą instalacji c.o.

łącznie do roku 2023 nastąpi likwidacja palenisk węglowych w ponad 70 budynkach.

Aktualnie prowadzona jest inwentaryzacja lokali w Boguszowicach.

Wykaz budynków przeznaczonych do termomodernizacji na lata 2018-2024 – Program Ograniczenia Niskiej Emisji

lp.	ETAP 1: lata 2019 – 2020	ETAP 2 : lata 2019 – 2021	ETAP 3 : lata 2020 – 2022	ETAP 4 : lata 2021-2023	ETAP 5 : lata 2022-2024
1	Plac Żołnierza 4	Lompy 1 a,b	Patriotów 20 a,b	Żurawia 7 a,b,c	Kadetów 4 a,b,c,d
2	Plac Pokoju 2 a,b	Śniadeckiego 2 a,b	Patriotów 22 a,b,c	Plac Pokoju 3 a,b	Kadetów 6 a, b, c, d, e
3	Żurawia 1	Kuboszka 1 a,b	Kuboszka 5 a,b,c,d,e	Bogusławskiego 1 a,b	Patriotów 6 a,b
4	Żurawia 4	Lompy 3 a,b	Lompy 15 a,b,c,d	Patriotów 9 a,b,c	Patriotów 4 a,b,c
5	Żurawia 6	Lompy 5 a,b	Pierwszej Brygady 1 a,b,c,d	Śniadeckiego 5	
6	Bogusławskiego 16	Śniadeckiego 1 a,b	Lompy 14 a,b,c,d,e	Patriotów 14 a,b,c,d	
7	Bogusławskiego 20	Śniadeckiego 3 a,b	Lompy 12 a,b,c,d	Patriotów 8 a,b,c	
8	Bogusławskiego 22	Śniadeckiego 6 a,b	Rostka 1 a,b,c	Patriotów 10 a,b	
9	Bogusławskiego 3 a,b	Astronautów 2 a,b,c	Rostka 2 a,b,c	Patriotów 12 a,b,c	
10	Elsnera 2 a,b	Śniadeckiego 4 a,b,c,d	Lompy 6 a,b,c,d		
11	Bogusławskiego 5	Wazów 3 a,b,c	Kadetów 3 a,b,c,d		
12	Bogusławskiego 10	Patriotów 2 a,b,c			
13	Bogusławskiego 12	Lompy 4 a,b,c			
14	Bogusławskiego 14	Czwartaków 2 a,b,c			
15	Bogusławskiego 9 a,b	Lompy 2 a,b,c			
16	Bogusławskiego 11 a,b	Czwartaków 4 a,b			
17	Bogusławskiego 26 a,b,c				
18	Grażyńskiego 3 a,b				
19	Bogusławskiego 2 a,b,c				
20	Plac Żołnierza 2 a,b				
21	Żurawia 5 a,b				
22	Plac Żołnierza 1 a,b				
23	Patriotów 3 a,b				
24	Patriotów 1 a,b,c,d				

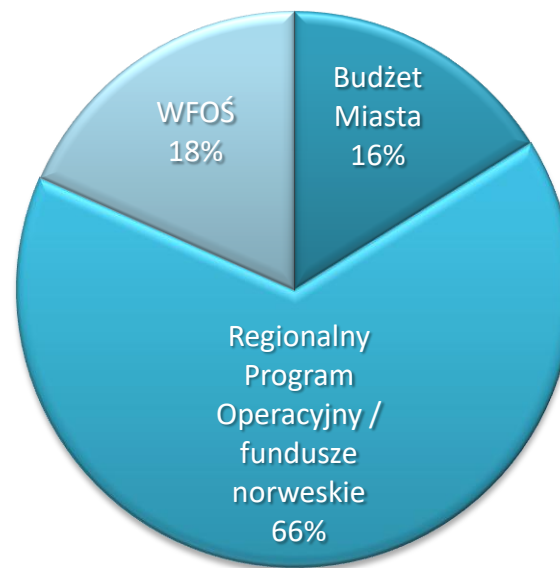


Modernizacja energetyczna

W 2017 roku wykonano dokumentację projektowo-kosztorysową I i II etapu modernizacji energetycznej obejmujących 40 budynków. Łączna wartość I i II etapu to 258.867,50 zł.

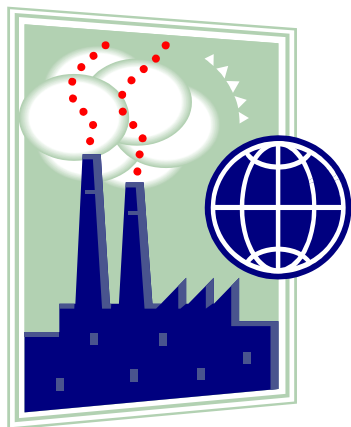
Dzięki zwiększeniu zaangażowania środków finansowych, przyspieszono realizację dokumentacji dla kolejnych, 24 budynków. Pierwotnie zadanie zaplanowane do realizacji na lata 2020-2023.

Struktura finansowania modernizacji energetycznej w latach 2019-2023



Modernizacja energetyczna

Efekt ekologiczny



W wyniku realizacji Programu Ograniczenia Niskiej Emisji przewiduje się uzyskanie następującego efektu ekologicznego:

- ilość zlikwidowanych palenisk węglowych: **1 073 szt.**
- ograniczenie pyłu PM10: **32 872,08 kg/rok (~33 t/rok)**
- ograniczenie pyłu PM2.5: **31 995,10 kg/rok (~32 t/rok)**
- ograniczenie emisji CO2: **5 250 067,95 kg/rok (5 tyś t/rok)**

Modernizacja energetyczna

Rozbudowa sieci ciepłowniczej

Wszystkie budynki objęte Programem Ograniczenia Niskiej Emisji posiadają przyłączenie do sieci gazowej. Jednocześnie ZGM prowadzi rozmowy z Polską Grupą Górniczą na temat rozbudowy istniejącej sieci i przyłączenia 64 budynków do sieci ciepłowniczej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.



Pustostany



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

Odzyskiwanie pustostanów

Biorąc pod uwagę poziom wiedzy lokatorów (sąsiadów) na temat rzeczywistej sytuacji konkretnego lokalu mieszkalnego, wdrożono anonimowy formularz do zgłoszenia potencjalnego pustostanu na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej www.zgm.rybnik.pl

Umożliwia on dokonanie anonimowego zgłoszenia i daje szansę na odzyskanie mieszkań nieużytkowanych.

Do tej pory wpłynęło 6 zgłoszeń, weryfikowanych aktualnie przez Zakład.



Zakład
Gospodarki
Mieszkaniowej

CZCIONKA

A- A A+

KONTRAST



WIDOK

START

STREFA NAJEMCY

LOKALE I MIESZKANIA

ZALEGŁOŚCI

E-KARTOTEKA

ZGŁOŚ PUSTOSTAN

Zgłoś pojawienie się potencjalnego pustostanu w budynkach Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Adres potencjalnego pustostanu

Od jakiego czasu lokal jest nie zamieszkały

Od jakiego czasu sporadycznie ktoś zamieszkuje lokal

WYŚLIJ



Odzyskiwanie pustostanów

Lokale odzyskane do remontu wykonywanego we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji



Odzyskiwane przez ZGM Mieszkania często są zdevastowane. W celu przywrócenia lokalu do „czynnego” zasobu, mieszkania takie przeznaczone są do remontu przez przyszłych lokatorów.

Wychodząc na przeciw oczekiwaniom mieszkańców, którzy bardzo często zgłaszają deklarację wyremontowania mieszkań we własnym zakresie, wprowadzono możliwość uzyskania mieszkania pod warunkiem jego wyremontowania.



Odzyskiwanie pustostanów

Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji



Korzyści :

- skrócenie okresu pozostawiania mieszkania jako pustostanu,
- remont mieszkania zgodny z oczekiwaniami przyszłego najemcy,
- najemca posiada określone dochody (jeden z warunków wynajęcia mieszkania), które w przyszłości umożliwiają mu opłacanie mieszkania.

Zagrożenia

- niezgodne z umową wykonanie remontu,
- nieterminowe wykonanie remontu.

Roczny budżet Zakładu, daje szanse na wyremontowanie i przekazanie Najemcom średnio około 30 mieszkań.

Odzyskiwanie pustostanów

W 2017 roku podpisano 46 umów
o remont kapitalny,
a zainteresowanych było 162
wnioskodawców.

- Aktualnie na liście pustostanów znajduje się 216 lokali, z czego:
- 18 mieszkań, zlokalizowanych jest w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
 - 32 mieszkania w budynkach przeznaczonych do sprzedaży,
 - 32 mieszkania w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego,
 - 20 mieszkań podlegających aktualnie remontowi,
 - 9 mieszkań podlegających programowi rewitalizacji technicznej.

Pozostałe mieszkania objęte są programem odzyskiwania pustostanów, tj.:

- określany jest niezbędny zakres remontu, który będzie podstawą przeznaczenia lokalu do remontu przez najemcę,
- trwa analiza techniczna możliwości zasiedlenia lokalu (dotyczy to m.in. mieszkań, w których występuje brak wentylacji),
- przygotowywane są zakresy robót do wykonania przez Wykonawców zewnętrznych lub przez siły własne Zakładu, w miarę przyznanych środków z budżetu miejskiego.

W indywidualnych przypadkach czekamy na "uwolnienie" lokalu, w wyniku toczących się postępowań eksmisyjnych lub spadkowych.

W zasobie posiadamy również dwa mieszkania zarezerwowane dla repatriantów.



Nowe technologie



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

Nowe technologie



Rejestracja wizyt w budynkach za pomocą tagów NFC.

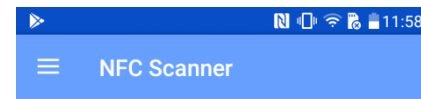
Pracownik przy pomocy smartphona wyposażonego w czytnik NFC rejestruje swoją obecność w danej lokalizacji.

Odczyty z wizji zapisywane są w formie arkusza z adresem, datą oraz godziną wizji.

W przypadku odczytu tag'ów przez osoby, które nie posiadają odpowiedniego do odczytu danych oprogramowania, uruchamia się strona internetowa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.



ID	IdTag	Date	Time	Adres	U
1	04caf182784c80	2017-10-10	09:31:15	Zebrzydowicka 31a	zgm.ry
2	0414e882784c81	2017-10-10	09:44:38	Hibnera 44a	zgm.ry
3	0404ec82784c81	2017-10-10	10:15:07	Mikołowska 130	zgm.ry
4	04c2e982784c80	2017-10-10	10:18:37	Stawowa 11	zgm.ry
5	0465e782784c80	2017-10-10	10:29:30	Mikołowska 134	zgm.ry
6	04a5ea82784c80	2017-10-10	10:38:29	Ogrodowskiego 1a	zgm.ry
7	0413f482784c81	2017-10-10	10:38:24	Ogrodowskiego 3a	zgm.ry
8	0435f182784c81	2017-10-10	10:39:17	Ogrodowskiego 5a	zgm.ry
9	04c9e882784c80	2017-10-10	10:40:35	Ogrodowskiego 7a	zgm.ry
10	044ef282784c80	2017-10-10	10:41:40	Ogrodowskiego 9a	zgm.ry
11	045ee882784c81	2017-10-10	10:43:06	Ogrodowskiego 9	zgm.ry
12	044cee82784c81	2017-10-10	10:44:41	Ogrodowskiego 7	zgm.ry
13	04d2e482784c80	2017-10-10	10:46:22	Ogrodowskiego 5	zgm.ry
14	0419e782784c81	2017-10-10	10:47:51	Ogrodowskiego 3	zgm.ry
15	04dcf082784c80	2017-10-10	10:49:06	Ogrodowskiego 1	zgm.ry
16	04cee682784c80	2017-10-10	10:59:48	Przemysłowa 22	zgm.ry
17	043ef582784c81	2017-10-10	11:06:34	Stoneczna 8	zgm.ry
18	04eff982784c80	2017-10-10	11:08:16	Stoneczna 12	zgm.rybnik.pl
19	04df682784c80	2017-10-10	11:09:45	Stoneczna 14	zgm.rybnik.pl
20	043afe82784c81	2017-10-10	11:18:35	Mikołowska 31	zgm.rybnik.pl



045fe982784c80 10-10-2017 10:18:01 Content: Piownik 13 ;...
04efe782784c80 10-10-2017 10:49:17 Content: Paderewskiego 37c ;...
047fba72df4c81 10-10-2017 11:06:24 Content: Hetmańska 1a ;...
045cc172df4c81 10-10-2017 11:07:20 Content: Hetmańska 1c ;...

Nº: 4



Własność: ZGM Rybnik	WŁASNOŚĆ: ZGM Rybnik
Własność: ZGM Rybnik	WŁASNOŚĆ: ZGM Rybnik
Własność: ZGM Rybnik	WŁASNOŚĆ: ZGM Rybnik

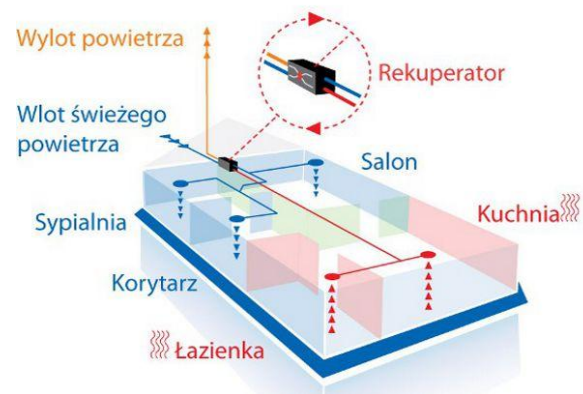


Nowe technologie

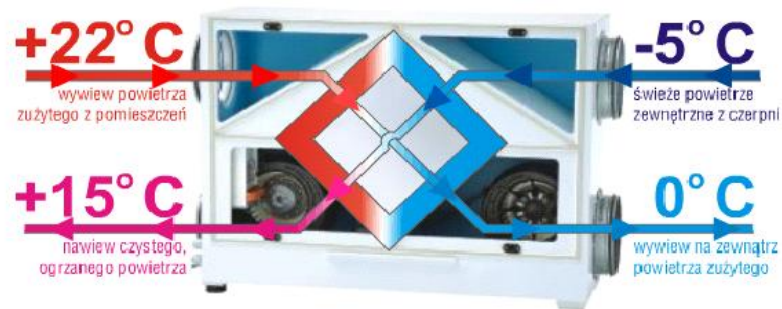
Rekuperacja - odzysk ciepła, wentylacja mechaniczna

Wprowadzenie takiego rozwiązania jest alternatywą do wentylacji grawitacyjnej w którą nie zawsze zostały wyposażone kamienice. Mieszkanie aby mogło spełniać minimalne standardy musi zostać wyposażone w sprawnie działającą wentylację potrzebną do wymiany powietrza w mieszkaniu. Wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła pozwala nam na remont mieszkań i przekazanie ich na rynek nowym najemcom. Zaletą takiego rozwiązania jest dostarczanie do mieszkania powietrza ogrzanego w wyniku jego przepływu przez wymiennik krzyżowy.

Przykładowy schemat wentylacji mechanicznej:



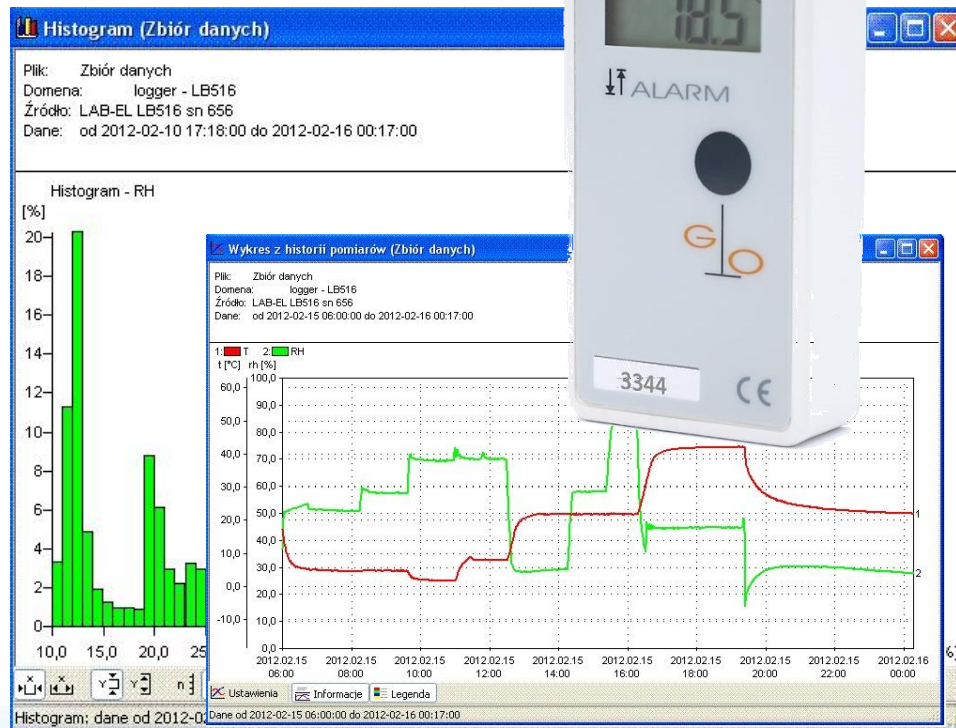
Odzysk ciepła poprzez wymiennik krzyżowy:



Nowe technologie

Rejestrator temperatury i wilgotności

Urządzenia pozwalające na rejestrację dobowego rozkładu temperatury oraz poziomu wilgotności w mieszkaniu. Urządzenia stosowane w sytuacjach spornych pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym. Zadaniem urządzeń jest rejestracja oraz późniejszy odczyt dobowej temperatury i wilgotności w określonej jednostce czasu.



Nowe technologie

Inspekcja obiektów przy pomocy bezałogowego statku powietrznego

Zakupiono urządzenie do dokonywania inspekcji w miejscach niedostępnych lub o utrudnionym dostępie, do których można dostać się wyłącznie przy użyciu podnośnika koszowego.

Konieczność dokonania szybkich oględzin oraz określenia zakresu niezbędnych napraw docelowych lub doraźnie zabezpieczających obiekt oraz jego otoczenie.

Urządzenie podnosi poziom bezpieczeństwa pracowników Zakładu.



widok komina oraz dachu, uzyskany z podobnego urządzenia

Nowe technologie

Komputerowe wspomaganie zarządzanie nieruchomościami w wersji mobilnej.

Rozpoczynamy testowanie oprogramowania, zaprojektowanego dla przeglądarek internetowych, do wspomagania zarządzania nieruchomościami w wersji mobilnej po to aby pracownicy ZGM mieli dostęp do danych o budynkach i najemcach nie tylko w siedzibach Zakładu ale również w terenie.

The image displays two versions of a web application interface for property management. On the left, a desktop browser window shows a dashboard with a sidebar menu containing options like 'Usterki', 'Raporty', 'Rejestr faktur', 'Kontrahenci', 'Budynki', 'Uprawnienia', 'Finanse', and 'Budynki i lokale'. The main content area includes a 'WYKAZ BUDYNKÓW' table with columns for 'Kod', 'Adres', and 'Operacje'. Below the table is a search bar and a '+ DODAJ BUDYNEK' button. On the right, a mobile phone screen shows the same application adapted for a smaller screen, with a 'NOWA USTERKA' form and a 'LISTA STATUSÓW' section. The mobile interface includes a 'DODAJ STATUS +' button and a list of status options: 'Nowa', 'Przyjęta', 'W realizacji', and 'Zrealizowana'. The desktop version also features a 'Uprawnienia' dialog box and a notification bell icon in the bottom right corner.

Kod	Adres	Operacje
098024	44-200 ul. Zebrydowicka 24	[trash icon]
064027	44-203 ul. Przemysłowa 27	[trash icon]
006018A	44-217 ul. Bohaterów Westerplatte 18A	[trash icon]
022044	44-217 ul. Hibnera 44	[trash icon]
003019	44-270 ul. Barbary 19	[trash icon]

Aplikacja w oknie przeglądarki komputerowej

i na smartfonie



Nowe technologie

System odczytu wodomierzy.

Sukcesywnie wymieniamy wodomierze, dla których kończy się okres legalizacji. Nowe urządzenia chcemy wyposażyć się w nowoczesny system zdalnego odczytu.

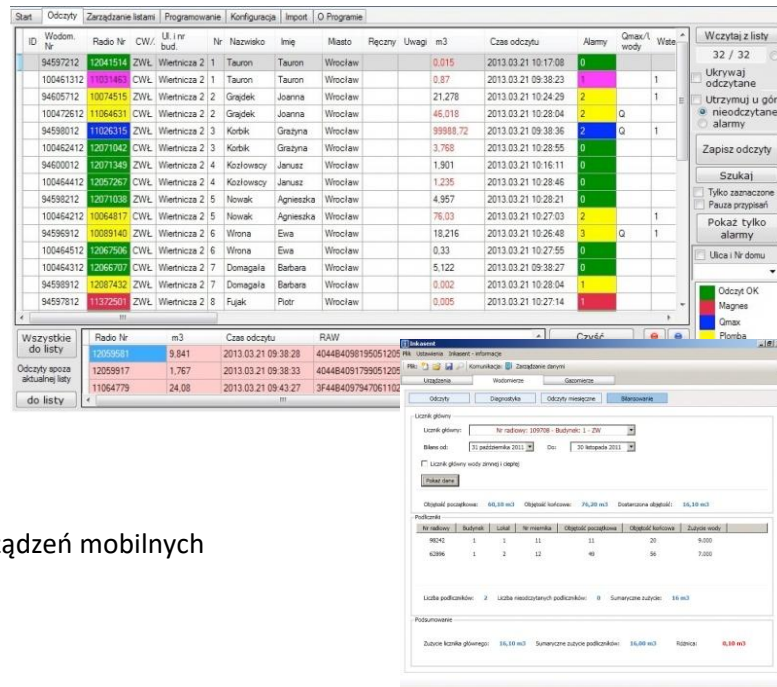
Podstawowymi korzyściami dla najemców będą odczyt bez konieczności wizyt pracowników ZGM oraz unikanie pomyłek ludzkich.

Dodatkowo samo odczyt będzie realizowany przez pracowników ZGM.



Funkcje które chcemy aby posiadał system do odczytów:

- odczyt przy pomocy urządzeń mobilnych
- wykrywanie:
 - wycieków,
 - braków zużycia,
 - przekroczenia przepływów maksymalnych,
 - wstecznego przepływu,
 - prób zakłócania pracy wodomierza magnesami,
 - uszkodzeń plomb.



Dziękujemy za uwagę



Rybnik, październik 2017 roku