



SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI MIEJSKIEGO ZAKŁADU GOSPODARKI LOKALAMI W ZŁOTOWIE W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

ORAZ

PRZEDSTAWIENIE ZADAŃ I PLANÓW REMONTOWO-INWESTYCYJNYCH NA 2024 ROK

Opracował:

KIEROWNIK

Jarosław Bobek
Jarosław Bobek

SIERPIEŃ 2023

1. INFORMACJE OGÓLNE

Miejski Zakład Gospodarki Lokalami, zgodnie z zapisami statutu jest komunalnym zakładem budżetowym Gminy Miasto Złotów, nad którym nadzór, z upoważnienia Rady Miejskiej, sprawuje Burmistrz Miasta Złotów. Zakład powstał na podstawie Uchwały Nr XV/94/91 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 28 maja 1991 roku w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie. Tą samą uchwałą nadano Statut Miejskiemu Zakładowi Lokalami w Złotowie. Aktualnie zakład działa na podstawie statutu nadanego Uchwałą Nr VIII/48/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie nadania statutu Miejskiemu Zakładowi Gospodarki lokalami w Złotowie.

Podstawą gospodarki finansowej zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody i wydatki stanowiące koszty działalności oraz stan środków obrotowych, który podlega rozliczeniu z budżetem miasta. Zatwierdzony przez Radę Miejską plan finansowy zakładu stanowi załącznik do uchwały budżetowej Gminy Miasto Złotów.

Zakład prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość na zasadach określonych w przepisach prawa powszechnego. Zakład działa na podstawie obowiązujących aktów prawnych.

Siedzibą Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami jest miasto Złotów, adres siedziby: 77-400 Złotów, al. Piasta 15a.

2. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działania zakładu jest wykonywanie zadań użyteczności publicznej w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem i lokalami użytkowymi oraz powierzonymi obiektami użyteczności publicznej i terenami Gminy Miasto Złotów.

Do zadań Zakładu należy w szczególności:

- 1) administracja obejmująca komunalne budynki mieszkalne, lokale użytkowe i powierzone obiekty użyteczności publicznej oraz administracja zlecona;
- 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należnych do wyposażenia lokalu lub budynku wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz powierzonych obiektów użyteczności publicznej;
- 3) zasiedlanie mieszkań, zawieranie umów najmu wg wskazań Burmistrza Miasta, załatwianie spraw związanych z ustaniem stosunku najmu, sporządzanie protokołów zdawczo- odbiorczych lokali;
- 4) załatwianie formalności związanych z dzierżawą terenów;
- 5) prowadzenie ewidencji zasobów lokalowych i terenów;
- 6) nadzorowanie utrzymania odpowiedniego stanu sanitarnego budynków, obiektów i terenów;
- 7) usuwanie awarii wewnętrznej sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, przewodów kominowych i obsługa techniczna wymienionych instalacji oraz wykonywanie prac na zlecenie najemców lub użytkowników lokali;
- 8) typowanie budynków i obiektów do remontów na podstawie okresowych przeglądów technicznych, określenia rzeczowego zakresu tych robót i prowadzenia remontów;
- 9) udział w odbiorach technicznych obiektów, budynków, mieszkań i lokali użytkowych oraz ich wyposażenia po remontach;
- 10) prowadzenie rozliczeń należności z tytułu czynszów, mediów dostarczanych do obiektów i budynków, zaliczek na remonty i bieżącą konserwację w nieruchomościach wspólnych oraz lokatorskich usług remontowych i opłat sanitarno-weterynaryjnych;

- 11) organizowanie deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji;
- 12) sporządzanie dokumentacji rozliczeniowej, sprawozdawczej i płacowej;
- 13) prowadzenie rozliczeń kaucji mieszkaniowych;
- 14) prowadzenie postępowań windykacyjnych i o eksmisję z lokali, obiektów – na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Złotów;
- 15) współdziałanie z przedstawicielami najemców z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 16) utrzymywanie czystości i porządku na zarządzanych nieruchomościach oraz dbanie o ich estetykę.

3. DANE O OBIEKTACH, BUDYNKACH, LOKALACH ADMINISTROWANYCH PRZEZ MZGL

- I. Na dzień 30.06.2023 r. MZGL administrował **118 budynkami** mieszkalno-użytkowymi, w których struktura własności przedstawiała się następująco:
- 1) **34 budynki** stanowiące 100% własność Gminy Miasto Złotów obejmujące 153 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 7 020,30 m²;
 - 2) **24 budynki** to współwłasność Gminy Miasto Złotów oraz osób prywatnych, które wykupiły lokale. Budynki te obejmują 552 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 23 629,66 m², z czego 119 lokale to własność Gminy (pow. 5 142,32 m²) a 433 lokale to własność osób prywatnych (pow. 18 487,34 m²);
 - 3) **60 budynków** Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale Gminy w łącznej liczbie 138 o powierzchni użytkowej 7 209,39 m², pozostałe 336 lokale o pow. 17 897,47 m² stanowią własność prywatną członków wspólnot;
 - 4) w **8 budynkach** poza administracją MZGL (obecnie wspólnoty) znajduje się 19 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, o łącznej powierzchni użytkowej 841,69 m².
- II. Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych to **56 598,51 m²** z tego:
- 1) lokale stanowiące własność Gminy Miasto Złotów: **20 213,70 m²**;
 - 2) lokale stanowiące własność osób fizycznych: **36 384,81 m²**.
- III. Ilość lokali mieszkalnych to **1 198** z tego:
- 1) lokale stanowiące własność Gminy Miasto Złotów: **429**;
 - 2) lokale stanowiące własność osób fizycznych: **769**.
- IV. Ilość lokali użytkowych: **46 lokali** o łącznej powierzchni **2 710,34 m²** z tego:
- 1) lokale stanowiące własność Gminy Miasto Złotów: **7 o pow. 322,83 m²**;
 - 2) lokale stanowiące własność osób fizycznych: **39 o pow. 2 387,51 m²**.
- V. Pozostałe dane:
- 1) powierzchnia pomieszczeń gospodarczych: **1 338,97 m²**;
 - 2) powierzchnia garaży: **196,84 m²**;
 - 2) powierzchnia terenu pod garażami oraz pomieszczeniami gospodarczymi i szopami: **2 488,55 m²**;
 - 3) powierzchnia ogrodów przydomowych: **7 453,25 m²**.

4. UREGULOWANIA WEWNĘTRZNE ZAKŁADU ORAZ STAN ZATRUDNIENIA

- I. Bieżącą organizacją pracy Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami zarządza Kierownik Zakładu wydając odpowiednie zarządzenia. W pierwszym półroczu 2023 roku wydano 4 zarządzenia dotyczące bieżącej działalności finansowej, majątkowej oraz kadrowej zakładu. Dotyczyły one:

- 1) wprowadzenia „Regulaminu udzielania przez Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane o wartości nie przekraczającej kwoty 130 000 złotych”;
- 2) wprowadzenia „Regulaminu wynagradzania pracowników Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie”;
- 3) refundacji kosztów zakupu okularów korygujących wzrok pracownikom zatrudnionym na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe w Miejskim Zakładzie Gospodarki Lokalami w Złotowie;
- 4) zmiany regulaminu wynagradzania pracowników MZGL.

II. Stan zatrudnienia w zakładzie na dzień 30.06.2023 r. przedstawiał się następująco:

- 1) ilość osób zatrudnionych na pełen etat na umowę o pracę na czas nieokreślony – finansowanie ze środków własnych: 8 osób;
- 2) ilość osób zatrudnionych na ½ etatu na umowę o pracę na czas nieokreślony – finansowanie ze środków własnych: 1 osoba;
- 3) ilość etatów nieobsadzonych: 2 etaty w pełnym wymiarze + ½ etatu.

W ciągu I półrocza 2023 roku nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze zatrudnienia Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie.

5. PLAN FINANSOWY – INFORMACJA O PRZYCHODACH I KOSZTACH

I. Podstawą gospodarki finansowej zakładu jest roczny **plan finansowy** obejmujący przychody własne za wykonane usługi, koszty i inne obciążenia oraz stan środków obrotowych na początek i koniec okresu, w ramach uchwalonego budżetu na dany rok budżetowy. Projekt planu finansowego na dany rok opracowuje Kierownik Zakładu wraz z głównym księgowym, a po weryfikacji dokonanej przez Burmistrza Miasta Złotowa i uchwaleniu budżetu Kierownik wprowadza niezbędne poprawki i zatwierdza plan finansowy. Zakład stosuje w planowaniu, ewidencji i sprawozdawczości dla poszczególnych rodzajów przychodów i kosztów podziałki określone w przepisach o ich klasyfikacji.

Plan finansowy na rok 2023 zakłada przychody w kwocie 5 723 800,00 zł., stan środków obrotowych na początek roku 477 300,00 zł. oraz koszty i inne obciążenia w wysokości 5 908 700,00 zł..

Na dzień 30 czerwca 2023 r. wykonanie w/w przychodów wyniosło 2 538 497,83 zł., stan środków obrotowych wynosił 674 706,63 zł. a poniesione koszty zamknęły się w kwocie 2 341 117,64 zł..

II. **Przychody** osiągnięte w I półroczu 2023 r. obejmują opłaty czynszowe, zaliczki na remonty oraz zaliczki na media dostarczane do lokali.

Koszty poniesione w I półroczu 2023 roku to w szczególności:

- 1) media dostarczane do lokali takie jak energia cieplna, energia elektryczna, woda ciepła i zimna na kwotę **1 205 594,93 zł**,
- 2) usługi obce takie jak ścieki, wywóz nieczystości stałych, utrzymanie terenów zielonych, omiatanie chodników, ścieki, deratyzacja, przeglądy instalacji gazowej i elektrycznej, przeglądy kominiarskie itp. na kwotę **407 904,30 zł**,
- 3) usługi remontowe obejmujące: roboty budowlane, roboty dekarские, hydrauliczne, drobne naprawy w kwocie **154 394,31 zł**,
- 4) pozostałe koszty, w tym: płace + pochodne, wydatki osobowe, materiały i wyposażenie, usługi telekomunikacyjne, zdrowotne, koszty podróży służbowych, ZFŚS, podatek od towarów i usług, podatek od nieruchomości, różne opłaty i składki, koszty postępowania sądowego, kary i odszkodowania oraz amortyzacja łącznie na kwotę **573 224,10 zł**..

III. Wydatki za wykonane usługi remontowe to:

- | | | |
|---|---|----------------|
| 1) roboty dekarские i ogólnobudowlane | - | 15 642,57 zł.; |
| 2) roboty hydrauliczne i elektryczne | - | 20 121,61 zł.; |
| 3) roboty zduńskie i stolarskie | - | 3 103,01 zł.; |
| 4) różne naprawy | - | 6 567,83 zł.; |
| 5) roboty własne | - | 3 122,55 zł.; |
| 6) fundusz remontowy Wspólnot | - | 94 791,92 zł.; |
| 7) wykonanie remont przyłączy wod.-kan. | - | 11 044,82 zł. |

IV. Oprócz remontów budynków zakład nasz – zgodnie z obowiązującymi przepisami - dokonuje przeglądów i badań, w tym:

- 1) przeglądy kominiarskie – 4 razy w 2023 roku dokonane będzie czyszczenie przewodów dymowych i spalinowych oraz 1 raz w roku przewodów wentylacyjnych, w I półroczu 2023 roku na ten cel wydatkowano łączną kwotę 35 835,80 zł.;
- 2) przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji – do dnia 30.06.2023 r. nie wydatkowano jeszcze środków na ten cel.

Koszty usług związanych z bieżącym utrzymaniem budynków przedstawiały się następująco:

- 3) na odbiór ścieków z budynków do kanalizacji sanitarnej wydatkowano kwotę 192 533,14 zł.;
- 4) na oczyszczanie chodników, sprzątanie i utrzymanie terenów zielonych oraz sprzątanie mieszkań wydatkowano kwotę 21 283,88 zł.;
- 5) na eksploatację bieżącą i koszty administracyjne wydatkowano kwotę 112 923,82 zł.;
- 6) sprzątanie klatek schodowych kosztowało 37 167,66 zł.;
- 7) na usługi prawne wydano kwotę 8 160,00 zł..

6. DZIAŁAŁNOŚĆ W ZAKRESIE ADMINISTROWANIA ZASOBEM

Działalność Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami skupia się przede wszystkim na bieżącym administrowaniu nieruchomościami polegającym na obsłudze i nadzorowaniu wykonania umów na usługi związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminnego zasobu. Działania te obejmują naliczanie opłat za korzystanie z lokali, opłacanie usług związanych z utrzymaniem zasobu, rozliczanie zużytych mediów oraz bieżącą wymianę elementów budynków i lokali zużytych podczas codziennej eksploatacji.

Zarówno wszystkie przeglądy jak i większe remonty odnotowywane są w ksiązkach obiektu, które zgodnie z prawem budowlanym prowadzone są dla wszystkich budynków będących w naszym zarządzie.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych budynków sporządzany jest plan remontów oraz wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny. Wyodrębniane są również budynki, których remont jest nieopłacalny zarówno pod względem technicznym jak i ekonomicznym.

Zakład działając w imieniu Gminy Miasto Złotów zasiedlił w pierwszej połowie 2023 r.

5 lokali mieszkalnych nowymi lokatorami.

Zawarta została w ciągu I półroczu 2023 r. jedna umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu mieszkalnego na koszt własny przyszłego najemcy. Programem „Mieszkanie za remont” objęty został lokal przy ul. Bohaterów Westerplatte 6/32.

W 2023 r. działania remontowo-inwestycyjne Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami skupione były przede wszystkim na wykonaniu przyłączy budynków wielorodzinnych do sieci ciepłowniczej.

Przyłącza budynków do sieci ciepłowniczej 2023

Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali mieszkalnych
Szpitalna 10	245,54	4
Aleja Piasta 13	332,86	5
Królowej Jadwigi 58	542,93	11
Mickiewicza 13a	186,20	5
RAZEM	1307,53	25

7. INFORMACJA O WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

Zaległości wobec MZGL na dzień **30.06.2023** roku z tytułu usług świadczonych na rzecz zasobu mieszkaniowego i niemieszkalnego wyniosły **1 495 870,70 zł.**

Opóźnienia w opłatach z tytułu czynszów, mediów oraz opłat wnoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych przekraczające wysokość trzykrotności miesięcznych należnych opłat dotyczą 133 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 1 396 071,78 zł.. Zdecydowaną większość zadłużonych lokali mieszkalnych stanowią lokale komunalne.

Kwota zaległości w opłatach za zasoby niemieszkalne wyniosła 83 329,31 zł. i składają się na nią:

- zaległości w opłatach za lokale użytkowe w wysokości 65 101,97 zł., dotyczące w większości kontrahentów, którzy zaprzestali działalności;
- zaległości w opłatach za najem garaży/terenów pod garaże w wysokości 4 898,68 zł.;
- zaległości w opłatach za najem pomieszczeń gospodarczych w wysokości 13 045,97 zł.;
- zaległości w opłatach za dzierżawę terenu pod ogródki przydomowe w wysokości 282,69 zł..

Działania egzekucyjne MZGL objęły w pierwszej kolejności wysłanie wezwań do zapłaty, za zwrotnym potwierdzeniem, do osób zalegających z opłatami. Wezwania wysyłane są 2-3 razy w roku. Ponadto do najbardziej opornych dłużników wysyła się upomnienia na bieżąco. W pierwszym półroczu 2023 r. wezwania do zapłaty wysłane zostały w łącznej ilości 81 szt.

Po upływie terminu zapłaty wyznaczonego w wezwaniach skierowanych zostało 15 pozwów na

kwotę 118 272,25 zł. (z odsetkami) do Sądu Rejonowego w Złotowie w postępowaniu upominawczym o zapłatę należności. Po upływie terminu płatności kolejnych wezwań będą kierowane następne pozwycie o zapłatę. Dodatkowo w okresie styczeń-czerwiec 2023 r. MZGL skierował do Sądu Rejonowego w Złotowie 3 pozwycie o eksmisję celem opuszczenia, opróżnienia i wydania lokali mieszkalnych.

Po uzyskaniu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym sprawy skierowane zostały do Komornika Sądowego celem ściągnięcia zasądzonych należności lub przeprowadzenia eksmisji. Ogółem na dzień **30.06.2023** roku **60** nakazów o zapłatę podlega egzekucji u Komornika Sądowego.

Komornik część nakazów zwrócił z powodu bezskutecznej egzekucji. Pozostałe nakazy realizowane są przez Komornika w formie miesięcznych wpłat. Jednak przekazywane kwoty w wielu przypadkach są bardzo niskie. Podkreślić należy, że ściąganie długów przez Komornika nie powoduje zmniejszenia zaległości, gdyż te same osoby nie płacą opłat bieżących na rzecz tutaj Zakładu.

Na podstawie decyzji Burmistrza Miasta Złotowa GNiE-GM.7146.1.2023 z dnia 23.05.2023 r. Miejski Zakład Gospodarki Lokalami dokonał umorzenia zaległych należności z tytułu opłat czynszowych w łącznej kwocie 270 030,56 zł.. Przesłanką umorzenia należności był § 3 ust. 4 Uchwały Nr XXXII/228/06 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 7 września 2006 r., tj. śmierć dłużników i fakt, że nie pozostawili oni spadkobierców odpowiadających za zobowiązania, a

należności nie można ściągnąć z masy spadkowej.

8. INFORMACJA O ZAMIERZENIACH INWESTYCYJNYCH W 2024 ROKU

W 2024 roku zamierzamy kontynuować szczególnie działania inwestycyjne polegające na podłączaniu do sieci ciepłowniczej kolejnych budynków i lokali mieszkalnych.

Jednakże w związku z utrzymującą się trudną sytuacją na rynku budowlanym zamierzone działania inwestycyjne mogą ulec na etapie wykonania ograniczeniu, głównie ze względu na dynamiczny wzrost cen.

W 2024 roku MZGL zamierza rozpocząć działania inwestycyjne wg załącznika:

Plan remontów na 2024 rok

	Rodzaj robót	Plan
I.	<i>Roboty budowlane</i>	120 000,00
	Remonty budynków	50 000,00
	Remonty lokali mieszkalnych	70 000,00
II.	<i>Roboty dekarские</i>	40 000,00
III.	<i>Wymiana stolarki</i>	50 000,00
IV.	Hydrauliczne - podłączenia do sieci c.o.	150 000,00
	Grochowskiego 2	30 000,00
	Mickiewicza 3	45 000,00
	Likwidacja kotłów bezklasowych	75 000,00
V.	Elektryczne	10 000,00
VI.	<i>Roboty własne</i>	30 000,00
VII.	<i>Roboty zdruńskie</i>	30 000,00
VIII.	<i>Roboty rozbiórkowe</i>	40 000,00
IX.	<i>Wpłaty fund. remont. do wspólnot</i>	230 000,00
	Razem	700 000,00

9. PODSUMOWANIE

Oceniając kondycję finansową zakładu należy zauważyć, że wszystkie zobowiązania z tytułu należnych podatków, opłat, składek na ubezpieczenia społeczne oraz zobowiązania wobec pracowników i dostawców regulowane są terminowo. Jednakże stan zadłużenia w opłatach czynszowych wobec Zakładu sprawia, że bieżące zobowiązania związane z zakupem usług, tj. woda, energia cieplna pokrywane są w ciągu roku w części ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

W związku ze zmniejszaniem się wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności o

lokale o wyższym standardzie, obniżeniu ulegają przychody zakładu. Tym samym zwiększa się udział stawki czynszowej, której wysokość nie pokrywa kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Sytuacja ta powoduje brak możliwości wykonywania modernizacji zasobu mieszkaniowego. W celu poprawy sytuacji należy w budżetach lat przyszłych Gminy Miasto Złotów zabezpieczyć środki na dotacje celowe służące modernizacji zasobu.

Celem Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie jest i pozostaje dalsze podnoszenie jakości świadczonych usług dla odbiorców oraz dbałość o ich maksymalne zadowolenie z obsługi.

Złotów, dnia 09.08.2023 r.