

Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.

48-200 Prudnik ul. Przemysłowa 1



Informacja

O wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki

w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

SPIS TREŚCI

Rozdział I - Dane o Spółce

- 1.1. Nazwa i siedziba Spółki**
- 1.2. Przedmiot działalności**
- 1.3. Forma prawna Spółki**
- 1.4. Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki**
- 1.5. Rejestracja Spółki**
- 1.6. Kapitały i fundusze Spółki**

Rozdział II - Dane o członkach Zarządu, Rady Nadzorczej oraz prokurze.

- 2.1. Zarząd**
- 2.2. Rada Nadzorcza**
- 2.3. Walne Zgromadzenie**
- 2.4. Prokura**

Rozdział III - Dane o działalności Spółki

- 3.1. Sytuacja finansowa Spółki**
- 3.2. Gospodarka mieszkaniowa**
 - I Zasoby Komunalne**
 - II Czyny i ich realizacja**
 - III Polityka mieszkaniowa Gminy**
 - IV Windykacja Należności**
 - V Dział Techniczny**

3.3 HIGIENA KOMUNALNA

3.3.1 Dział Higieny komunalnej (Odpady)

3.3.2. Dział robót drogowych, utrzymania zieleni i czystości

3.3.3. Zarządzanie Cmentarzem Komunalnym

3.4. Zakupy inwestycyjne

3.5. Remonty wewnętrzne zaplecza Spółki

3.6. Informacje o załodze

3.6.1. Struktura zatrudnienia

3.6.2. Formy świadczenia pracy

3.6.3. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie

3.7. Banki obsługujące Spółkę

3.8. Kredyty, Leasing.

3.8.1. Umowy kredytowe

3.8.2. Umowy leasingowe

3.9. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

4 Podsumowanie

ROZDZIAŁ I – DANE O SPÓŁCE

1.1. Nazwa i siedziba Spółki, Firma:

Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.

Spółka może używać skrótów o brzmieniu ZUK Spółka z o.o.

Siedziba Spółki

Adres: 48-200 Prudnik ulica Przemysłowa 1 woj. Opolskie

tel: (77) 4363265, 4363349, 4363463, 4365070, 4363881, fax. (77) 4363265

e-mail: info@zukprudnik.pl; sekretariat@zukprudnik.pl <http://zukprudnik.pl>

Dane identyfikacyjne:

Statystyczny numer identyfikacyjny REGON: 530544646

Numer identyfikacji podatkowej NIP: 755-000-63-42

Urząd Skarbowy: Urząd Skarbowy w Prudniku 48-200 Prudnik ul. Kopernika 1a

KRS: 0000142489

1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest zaspokojenie potrzeb komunalnych dla ludności. W roku 2018 działalność Spółki znacząco się rozszerzyła w związku z nabyciem przez Spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa - aport w postaci zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku. Zgodnie ze Statutem Spółki głównymi przedmiotami działalności podstawowej wg PKD jest między innymi:

68 20. Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

43,99. Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane , gdzie indziej nie skasyfikowane

43.22. Z Wykonywanie instalacji wodno kanal., ciepłych, gazowych i klimatyzacji

38 11 Z Gospodarowanie odpadami

81 30 Z Działalność usługowa zw. z zagospodarowaniem terenów zielonych

81 21 Z Sprzątanie i czyszczenie obiektów

38 22 Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych

1.3. Forma prawna Spółki

Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą na podstawie przepisów prawa polskiego.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego o nazwie Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Prudniku na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51 poz. 298 z późn. zm.).

Akt przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w Jednoosobową Spółkę Gminy z o.o. pod firmą Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. sporządzony został dnia 23 grudnia 1991 roku (Repertorium A Nr 2613/91). W Maju 2018 roku Spółka w wyniku nabycia ZBK jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa znacząco powiększyła obszar swojej działalności o działalność dotyczącą budynków komunalnych.

1.4 Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki

Spółka działa na podstawie m. in. następujących aktów prawnych:

Ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz 1037 z późn. zm.),

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zm.)

Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. nr 171, poz 1397 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. poz. 43 z późn. zm.).

1.5. Rejestracja Spółki

Spółka została wpisana w dziale B pod numerem RHB – 1284 Rejestru Handlowego Sądu Rejonowego w Opolu Wydział V Gospodarczy, na podstawie prawomocnego postanowienia tegoż Sądu wydanego dnia 30 grudnia 1991 roku (Sygn. akt RHB-1284, Ns. Rej. H-813/91.).

1.6. Kapitały i fundusze Spółki

1.6.1. Rodzaje kapitałów i funduszy

Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:

1. Kapitał zakładowy,
2. Kapitał zapasowy,
3. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny,
4. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał własny Spółki wynosił 1 686 269,22 zł.

Kapitał własny tworzą:

1. Kapitał zakładowy - 1 652 500,00 zł,
2. Kapitał zapasowy - 1 142 216,52 zł,
3. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny - 106 985,43 zł,

Zmiany kapitału własnego Spółki w ostatnich czterech latach obrazuje tabela nr 1:

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015 r. (zł)	2016 r. (zł)	2017 r. (zł)	2018 r. (zł)
1	Kapitał zakładowy	454 500,00	454 500,00	454 500,00	1 652 500,00
2	Kapitał zapasowy	1 126 135,56	1 130 540,56	1 141 369,52	1 142 216,52
3	Kapitał rezerwowy	111 889,39	111 889,39	106 985,43	106 985,43
4	Wynik finansowy netto roku obr.	55 056,06	74 057,90	41 596,40	-
5	Strata z lat ubiegłych	- 121 079,42	- 70 428,36	- 42 295,46	65 636,43
6	KAPITAŁ WŁASNY	1 626 501,59	1 700 559,49	1 702 155,89	1 686 269,22

1.6.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 1 652 500 zł słownie: (milion sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych i dzielił się na 1 817 udziałów po 909,00 zł każdy).

1.6.3. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2018 r. kapitał zapasowy Spółki wynosił 1.142 216,52 zł.

1.6.4. Kapitał rezerwowy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan kapitału rezerwowego wynosił 106 985,43 zł.

1.6.5. Fundusz świadczeń socjalnych

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego obciążającego koszty działalności Spółki. Jest to fundusz celowy tworzony i wykorzystywany zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. Nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późn. zm.) oraz regulaminem ustalonym przez Zarząd.

Funduszu świadczeń na koniec w 2018 roku wyniósł 209 044,45 zł .

ROZDZIAŁ II - DANE O CZŁONKACH ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ PROKURZE

2.1. Zarząd

Zarząd Spółki jest jednoosobowy, powoływany na trzyletnią kadencję. Zarząd Spółki w osobie Prezesa, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu. We wszystkich umowach między Spółką, a Prezesem Zarządu oraz sporach Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Zarząd podejmuje uchwały a w szczególności w sprawach:

1. sprawozdań, wniosków i innych spraw przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
2. udzielania prokury,
3. zwoływania zwyczajnych i nadzwyczajnych posiedzeń Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 31 maja 2018 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Wojciech Dancewicz. Od 01.06.2018 r do 31.12.2018 r. funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Władysław Podróżny.

2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Zgodnie z Aktem Notarialnym Rada Nadzorcza składa się z członków w liczbie od 3 do 5, w tym dwóch wybieranych jest przez pracowników Spółki. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Adam Szlęzak | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Lidia Pawlikowska-Ozimek | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. Bogusław Wołczyk | - Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Paweł Wołak | - Członek Rady Nadzorczej (przedst. załogi) |
| 5. Zdzisław Jatkiewicz | - Członek Rady Nadzorczej (przedst. załogi) |

W miesiącu grudniu rezygnację z funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył Pan Adam Szlęzak. Rada Nadzorcza od stycznia 2019 roku działała w czteroosobowym składzie.

2.3. Walne Zgromadzenie

Zgromadzenie wspólników obraduje jako zgromadzenie zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje corocznie Zarząd. Powinno ono odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

W 2018 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Jednoosobowej Spółki Gminy Prudnik z o.o. Zakład Usług Komunalnych odbyło się w dniu 30 maja .

2.4. Prokura

Zarząd Spółki uchwałą z dnia 23 października 2002 r ustanowił prokurę samoistną. Na stanowisko prokurenta został powołany Pan Czesław Bieniarz Główny Księgowy, który tą funkcję pełni do chwili obecnej.

ROZDZIAŁ III - DANE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

3.1 Sytuacja finansowa Spółki

W 2018 roku Spółka nasza osiągnęła sprzedaż globalną w kwocie 11 826 887,47 zł ponosząc koszty sprzedaży w wysokości 13 107 956,63 zł. Na całokształcie naszej działalności Spółka osiągnęła stratę w wysokości brutto 1 281 069,16 zł. Na powyższy wynik wpływ miała podwyżka cen odpadów komunalnych na RIPOK-u w Domaszkowycach oraz zmiana sposobu zarządzania gminną substancją mieszkaniową, która nastąpiła od maja 2018 roku. Poniżej przedstawione zostały szczegółowe dane w tym zakresie.

Zgodnie ze statutem naszej Spółki w 2018 r świadczyliśmy następujące usługi i osiągnęliśmy następujące przychody netto ze sprzedaży:

- Działalność związaną z użytkowaniem oraz zarządzaniem budynkami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi Gminy Prudnik	- 5 405 140,65 zł
- Higiena Komunalna (odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik, obsługa składowiska, prowadzenie PSZOKu, dzierżawa pojemników itp)	- 4 109 528,91 zł
- Drogownictwo (budowa, przebudowa, remonty bieżące dróg, placów, chodników, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego, przebudowa przepustów)	- 222 184,16 zł
- Zieleń (utrzymanie czystości na zieleńcach, koszenie trawników, utrzymanie żywopłotów, pielęgnacja nasadzeń),	- 196 697,77zł
- Utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku	- 882 191,52 zł
- Prowadzenie Cmentarza Komunalnego	- 159 067,78 zł
- Dzierżawa środków trwałych	- 17 040,00 zł
- Utrzymanie czystości i porządku na terenie Gminy Prudnik	- 836 036,68 zł
Razem:	- 11 826 887,47 zł

3.1.1 Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki: w 2018r Spółka nabyła w aporcie zorganizowaną część przedsiębiorstwa po zlikwidowanym Zarządzie Budynków Komunalnych w Prudniku. Działalność Spółki powiększyła się o utrzymania substancji mieszkaniowej i budynków Gminy Prudnik. Sytuacja opisana jest w punkcie 3.2.

3.1.2 Przewidywany rozwój jednostki : Spółka po przejęciu działalności mieszkaniowej wykonuje odpłatne użytkowanie nieruchomości Gminnych oraz zarządza gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, ponadto prowadzi również dotychczasową działalność komunalną odbioru i transportu odpadów z terenów Gminy, utrzymania zieleni, robót drogowych, sprzątania

budynków i utrzymania czystości na drogach i placach gminnych. W najbliższym czasie nie przewidujemy dalszego poszerzenia działalności.

3.1.3 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa : za rok 2018 ponieśliśmy stratę brutto w wysokości 1281069,16zł. Na stratę złożyła się strata na sprzedaży podstawowej głównie na obiorze i transporcie odpadów komunalnych w wysokości 850 221,22zł oraz strata na działalności mieszkaniowej 756 645,82zł. Strata na działalności mieszkaniowej poniesiona została głównie na utrzymaniu budynków i mieszkań gminnych przekazanych Spółce w użytkowanie i wyniosła 853875,15 zł. Na działalności mieszkaniowej (przekazanych budynków i mieszkań gminnych w użytkowaniu) Spółka posiada zapis w umowie z Gminą Prudnik, że w przypadku poniesienia kosztów przewyższających przychody czynszowe za wynajem lokali Gmina pokryje je podwyższając kapitał zakładowy Spółki. Sprawa odbioru odpadów już częściowo rozwiązana poprzez podwyższenie przychodów za odbiór i transport odpadów aneksem nr 3 do umowy nr ZP-I.272.28.2017.

Biorąc powyższe pod uwagę sytuacja finansowa Spółki na działalności odbioru odpadów z Gminy w roku 2019 ulegnie poprawie.

3.1.4 Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka :

Spółka nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego oraz przyjętych celach zarządzania ryzykiem finansowym ponieważ Spółka wykonuje usługi w 90% dla Gminy Prudnik, która jest właścicielem 100% udziałów Spółki. Gmina powierzyła Spółce własne zadania, przekazała na podstawie umowy w użytkowanie gminnych nieruchomości. Wszystkie większe zadania są wykonywane na podstawie umowy z Gminą. Spółka nie zaciąga kredytów na prowadzenie działalności.

3.1.5 Wskaźniki finansowe i niefinansowe efektywności związane z działalnością Spółki :

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest zaspakajanie potrzeb komunalnych. Spółka wykonując odbiór i transport odpadów komunalnych, nie rentowne użytkowanie mieszkań czynszowych, obsługa składowiska komunalnego, często po kosztach (administracja Cmentarzem Komunalnym, zarządzanie lokalami i budynkami użytkowymi) nie jest w stanie na dzień dzisiejszy generować zysków a tym samym ma utrudnione zadanie na akumulowanie środków finansowych na odtwarzanie środków trwałych potrzebnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

3.2 GOSPODARKA MIESZKANIOWA

Informując o wynikach i sytuacji finansowej nie sposób jest określić stanu zasobów komunalnych na które jako spółka jesteśmy zobowiązani ponosić wszelkie koszty utrzymania.

I. ZASOBY KOMUNALNE

1. Gminna substancja lokalowa

Dnia 30 kwietnia 2018r. zlikwidowany został zakład budżetowy Zarząd Budynków Komunalnych stanowiący gminną jednostkę organizacyjną, który był zarządcą gminnego zasobu lokalowego. Umową, aktem notarialnym z dnia 02.05.2018r. Gmina Prudnik przeniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa zlikwidowanego zakładu budżetowego na rzecz spółki Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki Gminy z o.o.

Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła zgodę na obciążenie odpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym - użytkowaniem, na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Usług Komunalnych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. Spółka stała się użytkownikiem budynków stanowiących własność Gminy Prudnik oraz lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

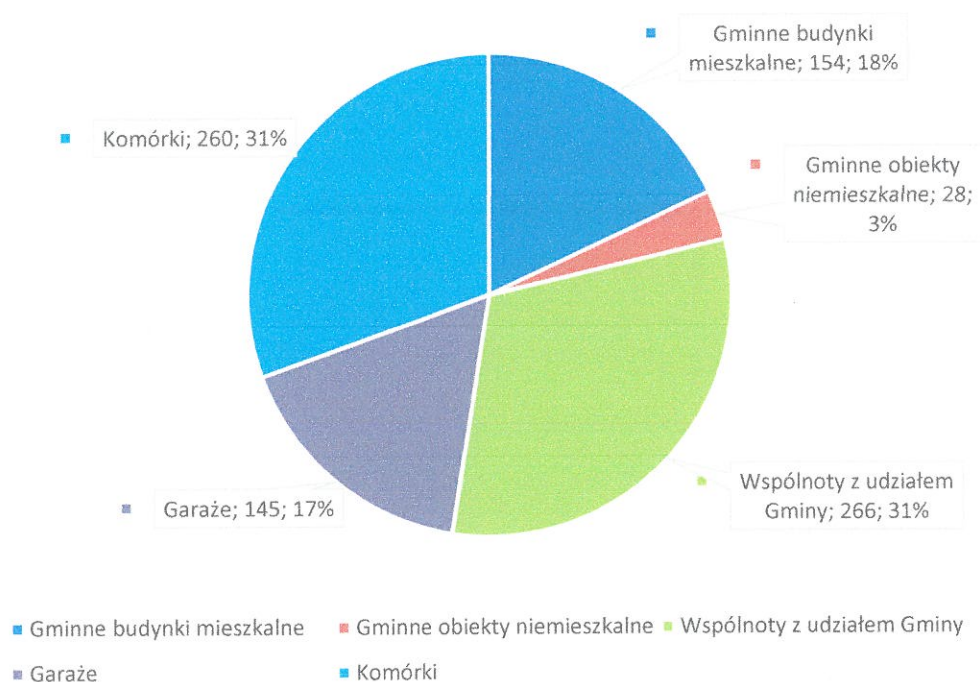
Ponadto umową z dnia 1 czerwca 2018r. Gmina Prudnik zleciła spółce odpłatne wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

Lp.	Nieruchomości zarządzane	Powierzchnia m ²
	Wieża Woka Plac Zamkowy - budynek użytkowy	208,14
	Mieszkowice 145 - budynek użytkowy	323,47
	Czyżowice 57 - budynek użytkowy	98,20
	Kościuszki 1A - budynek użytkowy	2468,83
	Mickiewicza 1 - budynek użytkowy	1031,05
	Nyska 17 A, B, C, D - budynki użytkowe	20748,76
	Skowrońskiego 22 - lokal mieszkalny	48,00
	Garaże (9 sztuk)	154,64
	Młyńska 10A - budynek mieszkalny	59,57
	Chrobrego 22- budynek mieszkalny	255,98
	Kolejowa 44 - budynek mieszkalny	408,28
	Nyska 15 - budynek użytkowy	692,00
	Stara 8 - budynek użytkowy	303,45
	Młyńska 44 - budynek mieszkalny	261,94
	Meblarska 4 - budynek użytkowy	1427,00
	Dworzec autobusowy z całą infrastrukturą	157,52
	Razem:	28960,04

Łącznie ilość i powierzchnia lokali użytkowanych i zarządzanych wynosi:

Lokale w użytkowaniu				Lokale zarządzane				Ogółem			
Mieszkalne		Użytkowe		Mieszkalne		Użytkowe		Mieszkalne		Użytkowe	
Ilość	Pow. m ²	Ilość	Pow. m ²	Ilość	Pow. m ²	Ilość	Pow. m ²	Ilość	Pow. m ²	Ilość	Pow. m ²
1873	91808,23	96	13129	16	1033,77	41	27926,27	1889	92842	137	41055,27

Budynki

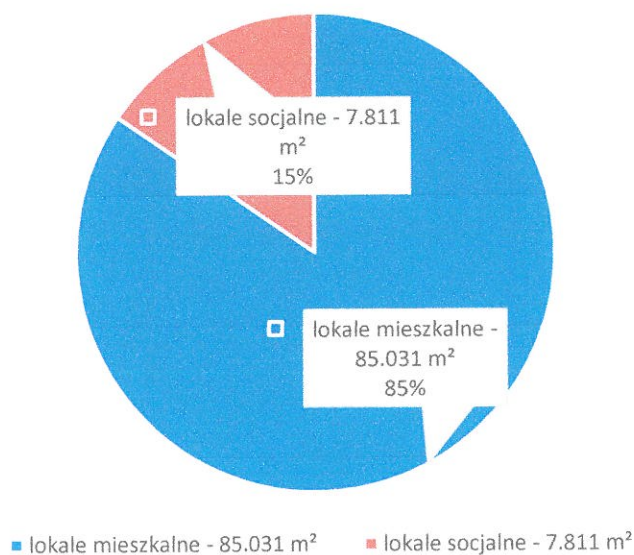


Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

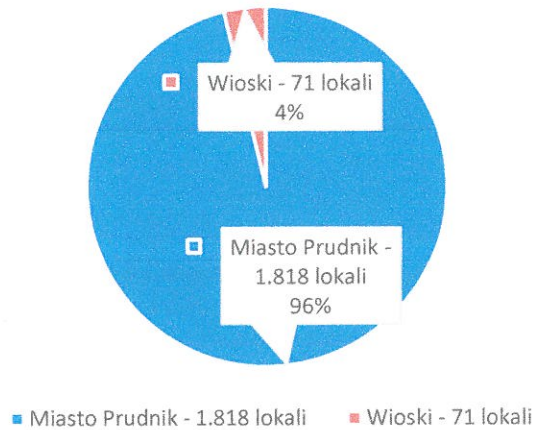
- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - **246** wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - **18** wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - **2** wspólnoty

2. Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

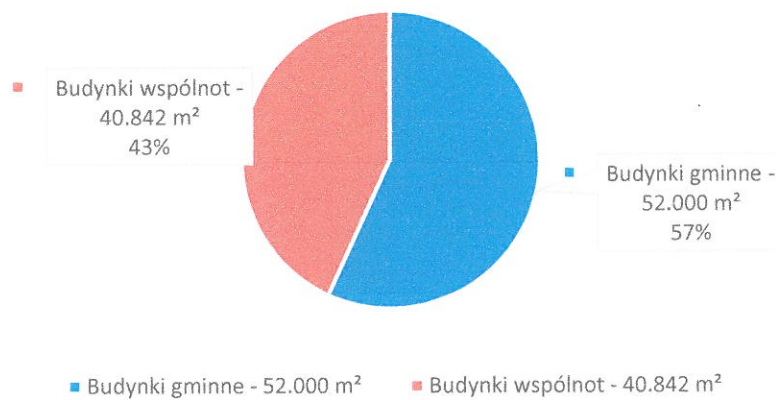
Lokale



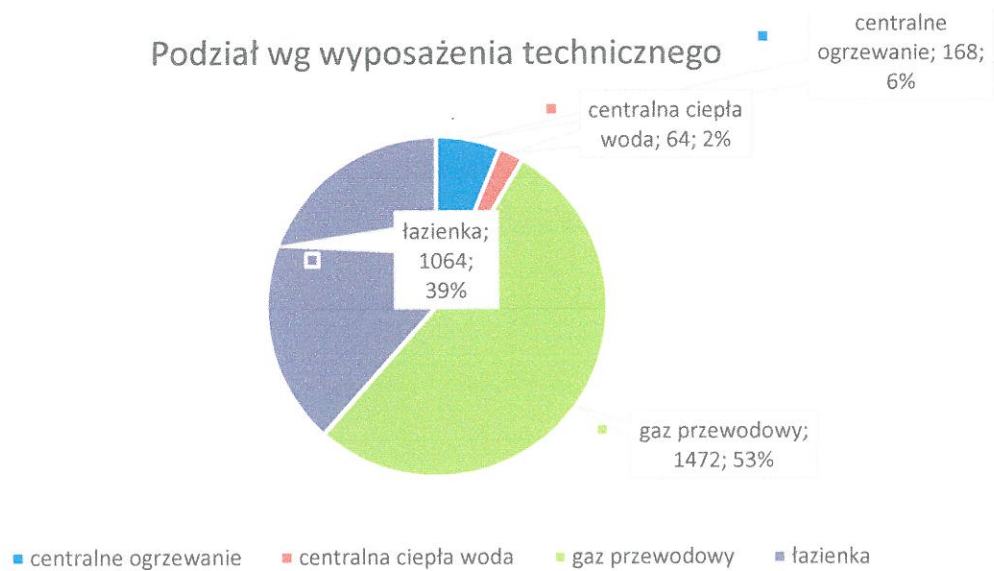
Miejsce położenia lokali



Podział wg własności budynków



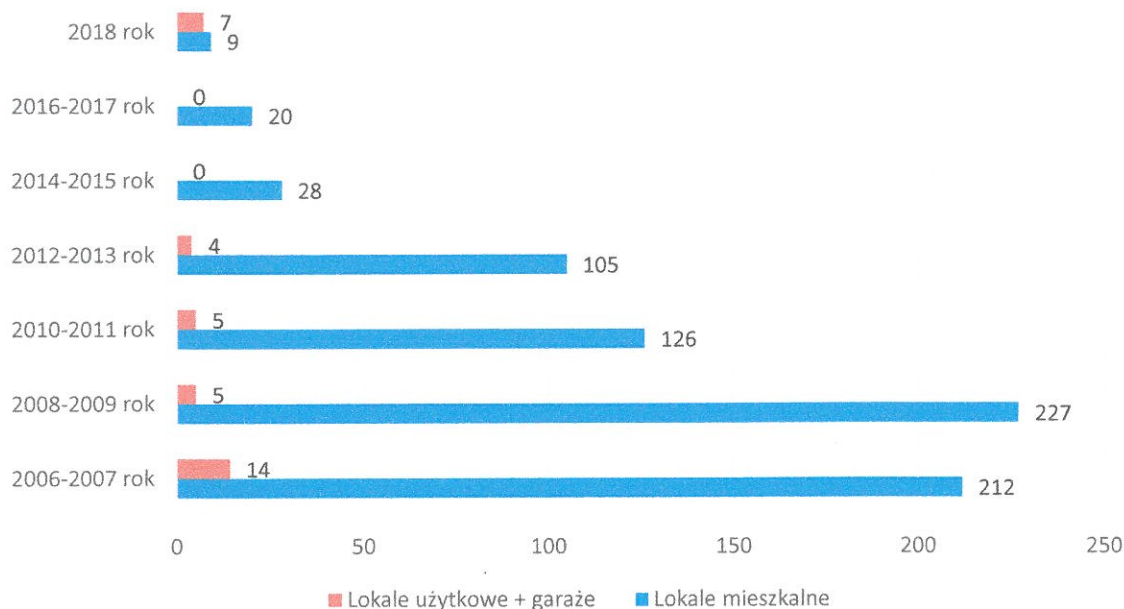
Podział wg wyposażenia technicznego



3. Sprzedaż gminnych lokali .

Liczba i powierzchnia lokali w gminnym zasobie ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych.

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali przedstawiała się następująco :



Obecnie ilość prowadzonych przez Wydział Mienia Gminy Urzędu Miejskiego sprzedaży jest coraz mniejsza, co jest uwarunkowane mniej korzystnymi bonifikatami obowiązującymi od 2012r. Najwyższą bonifikatę jaką Gmina może udzielić jest 70% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta jest odpowiednio mniejsza. Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących dotychczas 100 % własności gminy, gdyż ZUK wnosi zaliczki od dużej liczby lokali gminnych, które pozostają w tych wspólnotach.

4. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie praw lokatorów wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali ponoszonymi przez wynajmującego są :

- koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- zarządzanie nieruchomościami
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości składają się wydatki:

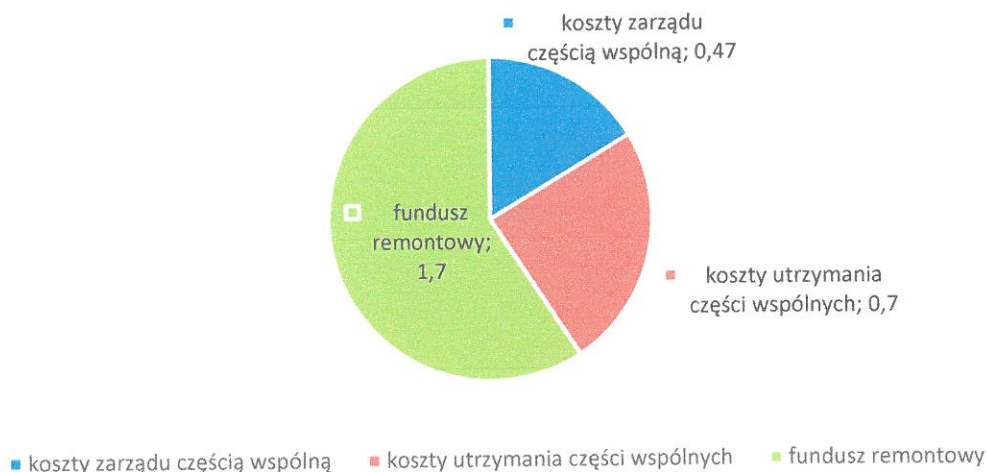
energia elektryczna na klatkach schodowych, usługi kominiarskie, ubezpieczenie budynków,

podatek od nieruchomości, utrzymanie czystości w budynkach, inne koszty (deratyzacja, eksmisje, koszty sądowe, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych itp.)

5. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z umowa użytkowania spółka została zobowiązana do wnoszenia w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych opłat - zaliczek według wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu :

Średnie zaliczki wnoszone do wspólnot



W wielu lokalach gminnych w budynkach wspólnot średnia stawka czynszu jest niższa lub niewiele wyższa od kwot wnoszonych do tych wspólnot. Dotyczy to lokali najtańszych o minimalnym stopniu wyposażenia, a także socjalnych. Z liczby 825 lokali gminnych w budynkach wspólnot 24 z nich to lokale socjalne o łącznej powierzchni 606 m², ze stawką czynszową 0,79 zł za 1m² powierzchni. Na wniosek najemców dokonywane są zmiany kwalifikacji lokali socjalnych w budynkach wspólnot na lokale mieszkalne. Dotyczy to przypadków, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego przekracza kwotę uprawniającą do najmu socjalnego. Działania te mają wpływ na zmniejszenie różnicy pomiędzy przychodami, a kwotami wnoszonymi przez ZUK na konta wspólnot. Oprócz w/w zaliczek kwot ZUK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię ciepłą, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

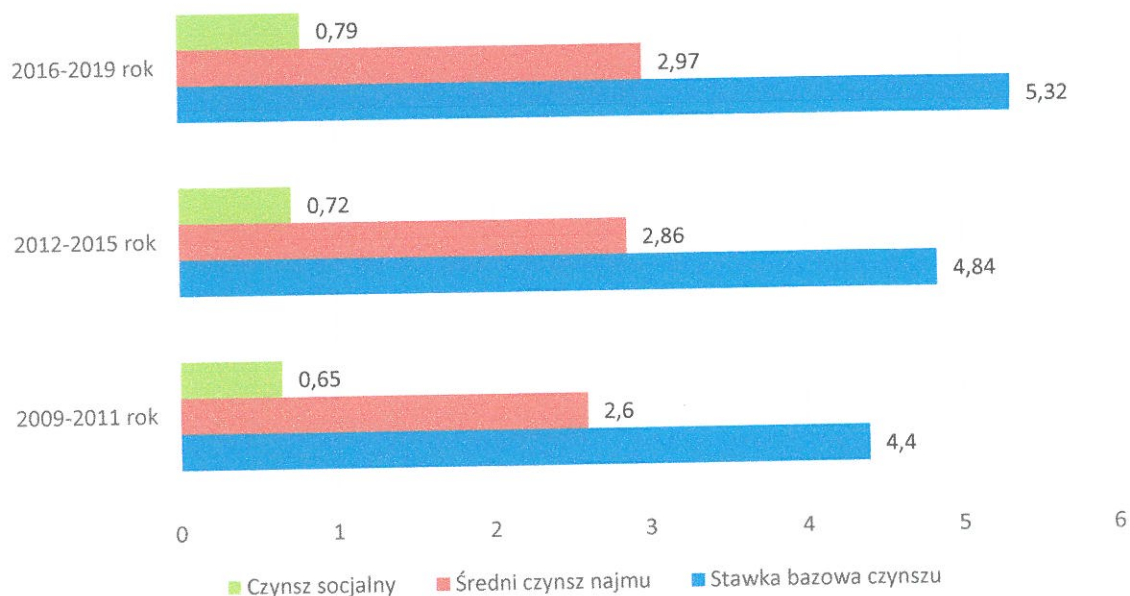
Ogółem miesięcznie przekazywane na rzecz wspólnot mieszkaniowych zaliczki i opłaty wynoszą ponad 200 627 zł (rocznie 2 407 530 zł).

II. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów .

W uchwalonym w listopadzie 2013r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 Rada Miejska określiła zasady polityki czynszowej stanowiące, że :

1. stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Prudnika
 2. stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego
 3. stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2014-2018 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie w III kwartale 2019r. wskaźnik ten wynosi 3.065,36 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to 7,66 zł/m².
- Ustalona Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Prudnik, stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych oraz średnia stawka czynszu w ostatnich latach kształtowały się następująco :



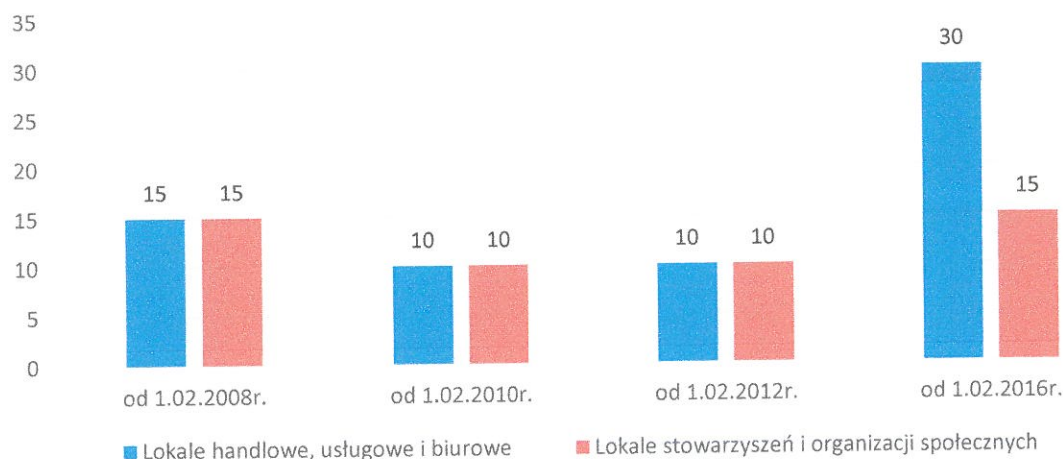
W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2014-2018 ustalono, że wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych nastąpi o 10%. Zarządzeniem Burmistrza Prudnika z dnia 12 października 2015r. stawka czynszu uległa podwyższeniu o 10% i wynosi do nadal 5,32 zł.

2. Czynsze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Nr 258/2015 Burmistrza Prudnika z dnia 14 grudnia 2015r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik. Zarządzenie

uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe, usługowe i biurowe w różnych strefach położenia.

W minionych latach procentowy wzrost stawek czynszu przedstawiał się następująco :



Średnie stawki netto czynszu za najem lokali użytkowych wynoszą:

- za lokal gastronomiczne - 15,24 zł/ m²
- za lokale usługowe - 5,43 zł/ m²
- za lokale biurowe - 11,16 zł/ m²
- za lokale biurowe organizacji społecznych - 3,29 zł/ m²

2. Czynsze, a koszty utrzymania zasobów lokalowych .

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają m.in. również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego, w którym ponad 70 % budynków liczy sobie ponad 100 lat. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej. Na dzień 31.12.2018 r. *średni czynsz* wyniósł ok. 2,97 zł/m².

W 2018 roku *średni koszt utrzymania 1m²* powierzchni substancji gminnej wyniósł około 4,69 zł. Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na:

- wydatki na bieżącą eksploatację nieruchomości
- wydatki na utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- wydatki na utrzymanie części wspólnych budynków

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego.

Różnica pomiędzy średnim faktycznym kosztem utrzymania jednego metra kwadratowego a średnim czynszem wynosi 1,72 z ł. Jest to różnica którą ZUK musi ponieść dla utrzymania w miarę możliwości należytego bezpiecznego stanu budynków i lokali mieszkalnych.

Średni miesięczny przypis czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych w ostatnich latach przedstawiał się następująco :



3. „Odpracowanie” zaległości czynszowych.

W ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych została wprowadzona możliwość „odpracowania długu”, którego zasady określono Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik w formie świadczenia rzeczowego.

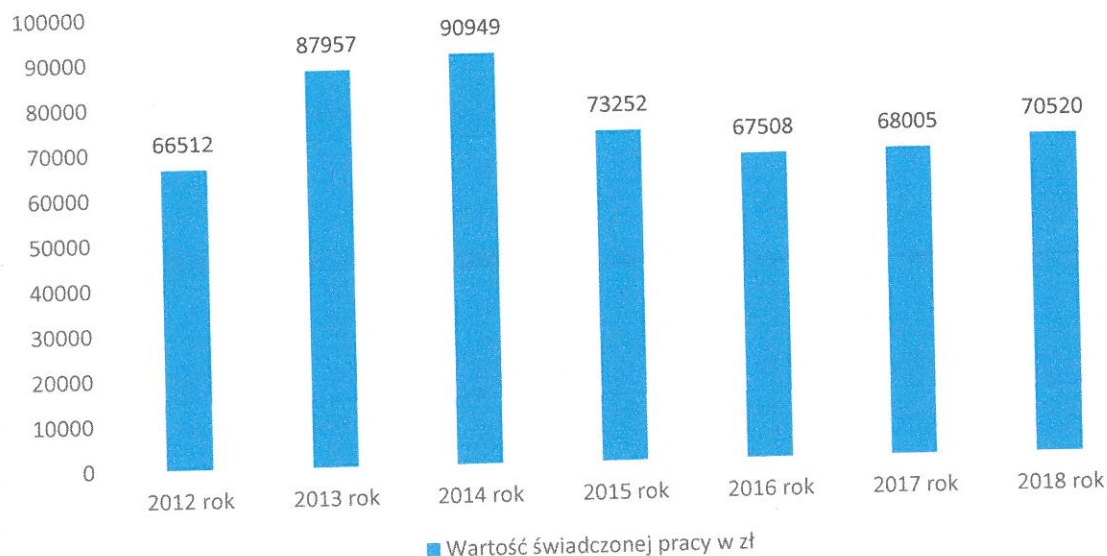
Z dłużnikiem, który wyrazi wolę odpracowania zadłużenia czynszowego zawierane jest porozumienie, w którym określa się, że zapłata czynszu zamiast w pieniądzu nastąpi w formie świadczenia rzeczowego, czyli pracy. Osoby odpracowujące czynsz wykonują:

- drobne prace remontowe
- prace porządkowe (utrzymanie czystości miasta oraz klatek schodowych)
- inne czynności uzgodnione z wynajmującym np. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień, odczytywanie wodomierzy itp.

Cytowanym wyżej zarządzeniem określono stawki za 1 godzinę pracy, według których świadczenie rzeczowe przeliczane jest na wynagrodzenie.

W poszczególnych latach odpracowanie zaległości czynszowych kształtowało się następująco:

Wartość świadczonej pracy w zł



Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących dłużników.

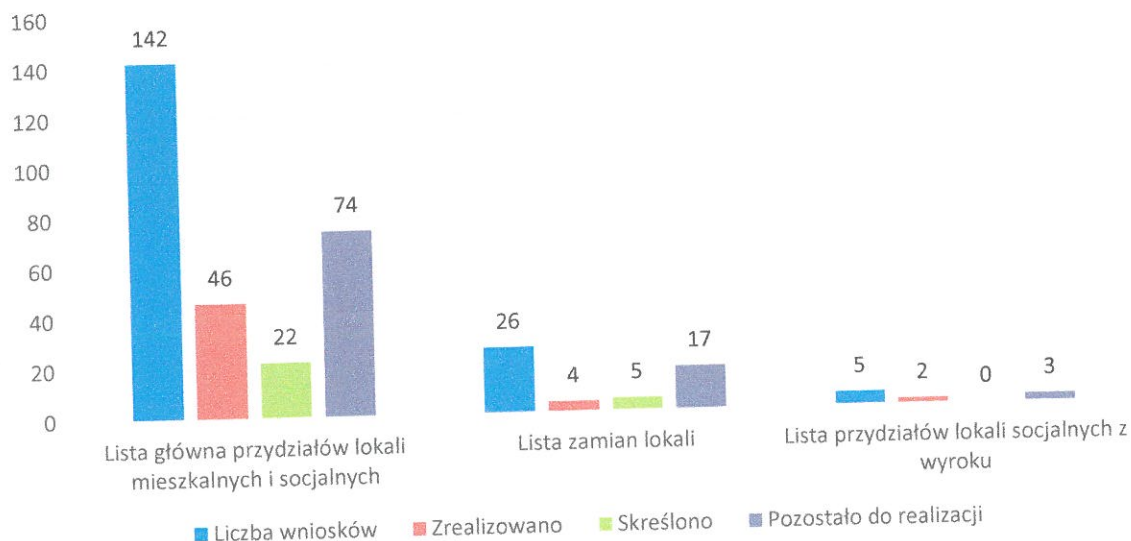
III. POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY

1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów .

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Tworzenie list przydziałów lokali mieszkalnych, w tym również socjalnych i zamiennych, a także list zamian następuje w oparciu o przepisy Uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik.

W 2018r. na listach przydziałów i zamian oczekiwały łącznie 173 osoby/rodzin.

Realizacja list za 2018 rok



W ramach ruchu ludności w 2018r. uzyskano 61 wolnych lokali mieszkalnych, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian oraz osoby, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego. Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców - 33 lokale
- po wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) – 10 lokali
- po eksmisji dłużników ZUK – 8 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale – 19 lokali

Znaczną liczbę pośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po osobach starszych, przeważnie po ich zgonach lub umieszczeniu w domach pomocy społecznej. Są to lokale w złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów remontowych obciążających wynajmującego polegających na wymianie podstawowych elementów technicznych lokali.

Remont własny lokali mieszkalnych

ZUK przyjmując wsparcie prorodzinnej polityki mieszkaniowej gminy Prudnik systematycznie wspiera młode rodziny w zakresie możliwości pozyskania mieszkań. Od 2012 roku, 62 lokale mieszkalne przyznano w ramach wynajmu do remontu własnego przez przyszłych najemców. Ponad 60 % z tej wielkości przypadło młodym rodzinom z dziećmi. Dzięki tej decyzji uzyskały mieszkania, a ZUK pozyskał lokatorów, którzy w dłuższej perspektywie stanowią znaczący element rozwoju i realizację priorytetu zapewnienia mieszkań młodym ludziom.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2018 roku wynajęto lokale socjalne z następujących tytułów:

- 9 lokali osobom z prawem do lokalu socjalnego (eksmisje z powództwa osób prywatnych i prawnych) – w tym: z listy 2, pozostałe wg bieżących potrzeb
- 9 lokali osobom oczekującym na liście osiagającym niskie dochody – z listy głównej
- 6 lokali dłużnikom ZUK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego przekwaterowanym dobrowolnie do wskazanego lokalu socjalnego – wg bieżących potrzeb
- 10 lokali wynajęto na rzecz dotychczasowych najemców lokali socjalnych na inny lokal socjalny (np. mniejszy lub większy lub o innej lokalizacji).

Wymienione wyżej lokale socjalne wynajmowano m.in. w budynku socjalnym w Łące Prudnickiej, a także wolnych lokalach socjalnych uzyskanych w drodze przekwaterowania dotychczasowych najemców do innych lokali socjalnych. Sytuacje takie dotyczyły najemców nie stosujących się do przepisów regulaminu porządku domowego: zakłócających spokój, niszczących mienie w lokalu i częściach wspólnych.

IV. Windykacja należności czynszowych

Trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzi do sytuacji, że najemcy nie wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne.

Z roku na rok ściągalsność należności czynszowych jest coraz trudniejsza. Praca komórki windykacji sprowadza się do egzekwowania:

- zaległości w lokalach mieszkalnych,
- zaległości w lokalach użytkowych,
- zaległości za zwolnione lokale mieszkalne,
- zaległości za zwolnione lokale użytkowe.

Działalność windykacyjna w Zakładzie Usług Komunalnych to podejmowanie czynności formalnych i prawnych w celu odzyskania od dłużnika wszelkich należności pieniężnych lub eksmisji dłużnika. Postępowanie windykacyjne prowadzi się w taki sposób, aby nie doprowadzić do przedawnienia należności, oraz zapobiec nowemu zadłużeniu. Pracownicy ds. windykacji czynszowych kontrolują terminowość realizacji należności poprzez analizę kont najemców, według stanu na koniec miesiąca. Należności stają się wymagalne w dniu następnym po upływie terminu płatności.

Zakład Usług Komunalnych prowadzi działania windykacyjno-informacyjne w oparciu o generowaną korespondencję kierowaną do użytkowników lokali. Windykacja rozpoczyna się, jeśli jest to możliwe, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z dłużnikiem obejmujące ustalenie przyczyn zadłużenia, zapoznanie się z sytuacją majątkową dłużnika oraz ewentualne zobowiązanie do jego spłaty.

Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- **postępowanie wstępne** (przesądowe) obejmujące działania prewencyjne mające na celu zapobiegania narastania długu i opóźnień w bieżących płatnościach;
- **postępowanie sądowe** obejmujące skierowanie do sądu sprawy o zapłatę, a po uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty lub wyroku skierowanie należności do egzekucji komorniczej.

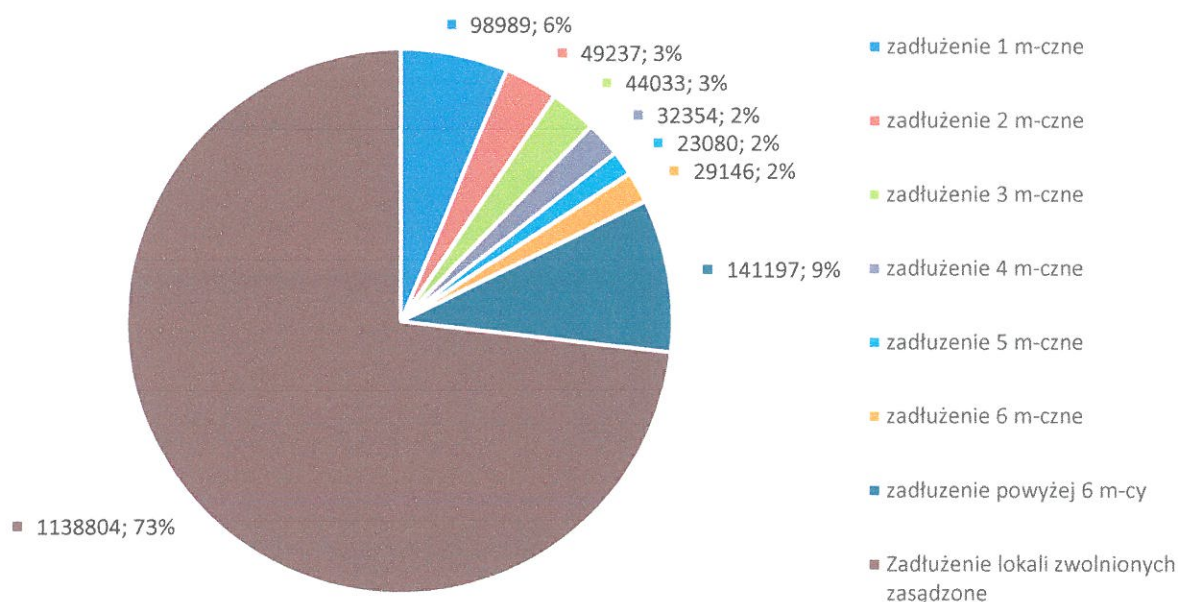
Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości. Po bezskutecznym wezwaniu dłużnika do zapłaty, pracownik windykacji kompletuje dokumentację i przekazuje Radcy Prawnemu, celem złożenia pozwu o zapłatę.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem wynoszą: 1.724,455 zł , w tym :

1) lokale mieszkalne ogółem	1.556,840 zł
w tym:	
a) <u>lokale objęte umowami najmu</u>	1.389,222 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	1.138,804 zł
b) lokale zwolnione	54.376 zł
c) po zgonach najemców	38.695 zł
2) lokale użytkowe ogółem	167.618 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	22.911 zł
b) lokale zwolnione	144.707 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	144.707 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2018 r.

Rozkład zadłużenia



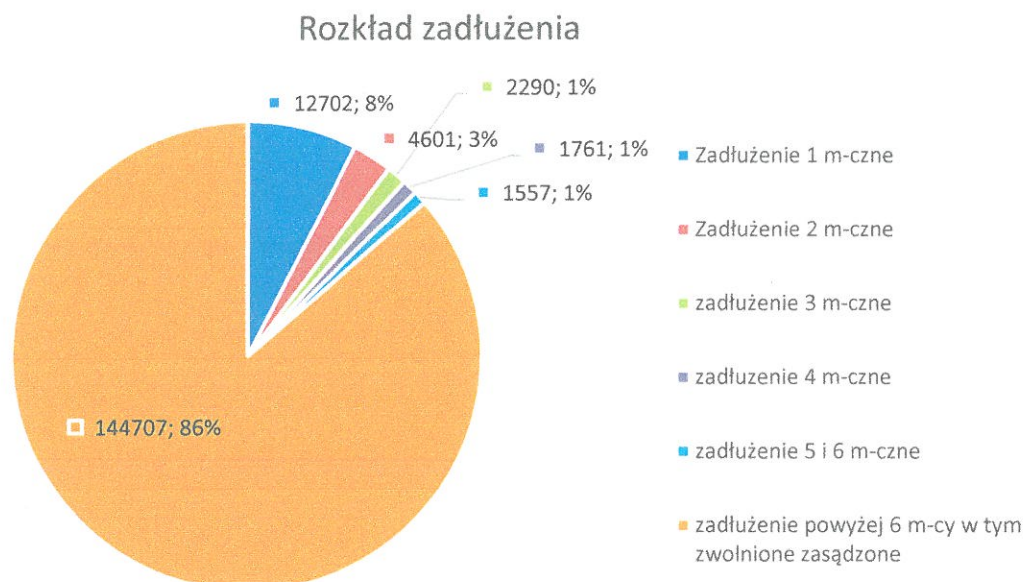
Dłużnikami ZUK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu i można przypuszczać, że ich zaległości będą rosły. Jedyne źródłem ich dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z opieki społecznej, zasiłek rodzinny lub renta socjalna. W wielu przypadkach są to pojedynczy najemcy lub rodziny zajmujące lokale jedno i dwu izbowe.

Najbardziej zagrożoną grupą są dłużnicy o niskich dochodach otrzymujący dodatek mieszkaniowy w wysokości niższej niż miesięczny wymiar czynszu. W takich przypadkach aby nie utracić uprawnień do dalszych jego wpłat, najemca zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę. Brak dopłaty przez kolejne dwa miesiące powoduje wstrzymanie dodatku. W 2018 roku z tego powodu wstrzymano 166 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 119 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im ponownie wypłaty świadczeń.

W 2018 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 588.683,12 zł. Średnio miesięcznie z pomocy skorzystało 374 najemców lokali mieszkalnych.

Problemem Zakładu Usług Komunalnych są dłużnicy zalegający powyżej 6 miesięcy. Są to osoby, które nie płacą czynszu od dłuższego czasu. Ponad 50% to rodziny wielodzietne, gdzie nadużywany jest regularnie alkohol, są to najczęściej rodziny bez stałego dochodu, jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z Opieki Społecznej lub renta socjalna. Pracownicy ds. windykacji czynszowych na bieżąco współpracują z pracownikami Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku.

Zaległość w lokalach użytkowych objętych umowami oraz lokalach zwolnionych przedstawia się następująco:



W lokalach użytkowych bieżącą windykację czynszów można uznać za zadowalającą. Wpłaty najemców analizowane są na bieżąco tak aby nie dopuścić do powstania zaległości większej niż 2-3 krotny okres płatności. Do wszystkich dłużników kierowane są upomnienia i przypomnienia o istniejącym zadłużeniu w opłatach. Związane jest to z faktem, że w przypadku niewielkich lokali handlowych lub usługowych prowadzonych przez najemcę, jego działalność stanowi jedyne miejsce pracy i źródło utrzymania rodziny.

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

- nastąpi zgon najemcy lokalu,
- koszty sądowe i komornicze za ściągnięcie długu mogą być wyższe od zaległości,
- pozostałe do spłaty zaległości są nieściągalne.

Na przestrzeni 2018 roku w stosunku do osób zalegających z opłatami czynszowymi komórka windykacji ZUK prowadziła czynności zmierzające do odzyskania lub zmniejszenia zaległych sum, polegające na:

- wysłaniu upomnień pisemnych -1248 pism w lokalach mieszkalnych i 64 pisma w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu - 39 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 52 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 30.720,94 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 17 najemców, w tym wykonano 4 eksmisje do lokali socjalnych,

V. DZIAŁ TECHNICZNY (mieszaniowy)

STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

3.2. 11. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych obowiązków jako zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad 75% gminnej substancji lokalowej to budynki stare, pochodzące z początku ubiegłego stulecia, dlatego też zapewnienie bezpiecznego w nich zamieszkiwania staje się z roku na rok trudniejszym zadaniem z uwagi na rosnącą dekapitalizację substancji mieszkaniowej.

Informacje o stanie technicznym gminnego zasobu uzyskiwane są z wykonywanych corocznych przeglądów budynków. Wyniki tych przeglądów są podstawą do sporządzenia planów remontów na kolejne lata. W efekcie przeglądów uzyskujemy opinie techniczne o konieczności remontów w budynkach gminy.

ZUK - zarządca zasobów gminnych zlecił wykonanie w 2018r. przeglądów stanu technicznego sprawności budynków względem przepisów ustawy Prawo Budowlane w następującej ilości:

- przegląd roczny instalacji gazowej - budynków mieszkalnych 61, w tym 382 lokali,
- przegląd roczny przewodów kominowych - budynków mieszkalnych 64, w tym 415 lokali,
-
- przegląd roczny budowlany- budynków mieszkalnych 63,
-
- przegląd 5-cio letni - budynków mieszkalnych 88, w tym 676 lokali

Do najczęstszych usterek technicznych i zaleceń po przeglądach należy zaliczyć:

- zły stan techniczny elewacji - brak tynków, zmurszałe cegły, spękania i zarysowania ścian- dotyczy to w szczególności zapleczy ulic: Chrobrego, Młyńskiej, Szkolnej, Kościuszki, Traugutta, Nyskiej i budynków wiejskich - Moszczanka nr 16, 252, tj. w 85 budynków o złym stanie technicznym,
- zły stan piwnic i poddaszy (nierówne posadzki, zmurszałe tynki),
- wymiany instalacji wodno -kanalizacyjnych,
- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych - w 29 % zasobów mieszkaniowych
- problemy z wentylacją w mieszkaniach pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy z przewagą w lokalach jednoizbowych. Łącznie brakuje ~ 669 szt. Wentylacji,

- zużyte i nieszczelne z uwagi na długi okres użytkowania przewody kominowe zarówno w budynku jak i ponad dachem - w 24 % zasobów mieszkaniowych,
- ugięcia stropów między kondygnacjami oraz zużyte podłogi w lokalach mieszkalnych w 20% zasobów mieszkaniowych,
- zły stan techniczny klatek schodowych, które wymagają remontu kapitalnego polegającego na wymianie instalacji elektrycznej, stolarki okiennej, drzwiowej, biegów schodowych i malowaniu – w 30 % zasobów mieszkaniowych tj. 46 klatek schodowych o złym stanie technicznym
- zły stan dachów w 20 % budynków mieszkalnych, co wiąże się z potrzebą przeprowadzenia remontu i konserwacji pokryć dachowych z wymianą rynien i rur spustowych, wymianą skorodowanych obróbek blacharskich elementów sztukatorskich elewacji.

Potrzeby remontowe i stopień pilności ich wykonania związane są przede wszystkim z zapewnieniem bezpieczeństwa najemcom. Dlatego też na pierwszym miejscu stawialiśmy na budowę nowych przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, budowę i remont pieców kaflowych lub zmianę sposobu ogrzewania oraz bieżące naprawy dachów i kominów. Pozostałe zadania, w tym naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące remonty w lokalach i budynkach, realizowane były w miarę posiadanych środków finansowych.

3. Wykonane zadania remontowe w 2018 roku

Zakład Usług Komunalnych w Prudniku działalność remontową prowadzi na podstawie planu remontów, jak również w oparciu o uchwały podjęte przez wspólnoty mieszkaniowe. Realizacja zadań remontowych wykonana jak przedstawia poniższe zestawienie:

Koszty remontów w budynkach użytkowych wyniosły **1 200 617,21 zł**

Koszty remontów w budynkach zarządzanych wyniosły

stawienie kosztów ZUK robót remontowych w budynkach

w budynkach w zarządzaniu 483 854,19 zł

Ogółem jest 1 684 471,40 zł

Na przestrzeni 2018r. Rejon Obsługi Technicznej usunął ogółem 270 awarii, dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych.

3.2. 12. Prace remontowe wykonane przez służby techniczne ZUK w 2018 roku

3.2.12.1. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI GAZOWYCH

W zasobach ZBK brak jest budynków, w których występowałby I stopień pilności wymiany instalacji gazowej. Jest to efekt pracy naszych służb technicznych.

Niezależnie od powyższego są jeszcze budynki z instalacją gwintowaną w pojedynczych lokalach mieszkalnych w ilości ~ 29 szt. oraz budynki z instalacją spawaną, gdzie piony i liczniki przechodzą przez lokale mieszkalne co jest niezgodne z przepisami. Realizacja wymiany tych instalacji wymaga wykonania projektu budowlanego.

3.2. 2.2. REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2018 roku wykonywane były na klatkach schodowych, w wolnych lokalach mieszkalnych, lokalach zamieszkałych, na strychach i w piwnicach budynków mieszkalnych. Usuwano także awarie zgłaszane telefonicznie przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych organizowanych przez Gminę Prudnik.

Wymieniono całkowicie instalację elektryczną na nową w 12 lokalach mieszkalnych, pozostałe prace obejmowały naprawy instalacji w lokalach i wspólnych częściach budynków wraz z wymianą osprzętu. Dokonywano również w szerokim zakresie zmian ogrzewania na elektryczne.

Ogółem wykonano roboty elektryczne na kwotę 249 094,37 zł. (netto).

3.2.13.3 WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

Instalacja wodna w naszych zasobach ma zamontowane liczniki dla budynków co usprawnia rozliczenie poboru wody na bieżąco, wykonywana jest również ich legalizacja. Jednak istnieje znaczna potrzeba dalszego wyposażania lokali mieszkalnych w liczniki wody co spowoduje miarodajny i rzeczywisty sposób rozliczenia poboru wody w zależności od faktycznego zużycia.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wodno - kanalizacyjnych (czyszczenie kanalizacji, przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej itp.). Wykonano całkowitą wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w 2 budynkach wraz z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych, w pozostałych przypadkach wymieniane są instalacje w lokalach mieszkalnych lub w poszczególnych pomieszczeniach

ZUK realizuje również obsługę awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach

administrowanych przez PTBS i innych zarządców wspólnot w częściach wspólnych .

Ogółem wykonano roboty wodno-kanalizacyjne na kwotę **117 651,46 zł (netto)**.

3.2.14.4. REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonano całościową wymianę pokrycia dachowego w jednym budynku oraz w 36 budynkach przeprowadzono bieżącą naprawę pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich.

Ogółem wykonano roboty dekarские na wartość **140 823,83zł. netto**

3.2.15.5 REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWCZEGO LOKALI MIESZKALNYCH

ZBK wychodząc naprzeciw przepisom związanym z ochroną środowiska i pozytywnym załatwieniem wniosków najemców dotyczących zmiany sposobu ogrzewania mieszkań, wyraził zgodę na wykonanie ogrzewań gazowych i refundację kosztów w zamian za budowę pieców kaflowych, które były zakwalifikowane do budowy.

W 2018 roku zmianę systemu ogrzewania na elektryczne wykonano w 6 lokalach mieszkalnych. Ponadto nasi lokatorzy zmienili system grzewczy z piecowego na CO gazowe w 11 lokalach. ZUK opracowuje wraz z ZEC i PTBS plan wymiany źródeł ciepła na ogrzewanie miejskie (ZEC-u).

3.2.16.6 WYKONANIE NOWYCH PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH I SPALINOWYCH Z WYPROWADZENIEM PONAD DACH:

Zarząd Budynków Komunalnych w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Dużym problemem dla nas jako zarządcy z uwagi na zarządzanie starymi zasobami (75 % budynków wybudowanych przed II wojną) jest zmiana przepisów Prawa Budowlanego mówiąca o tym, że w pomieszczeniach bez instalacji gazowej, ale wyposażonych w piece kaflowe wymagana jest wentylacja .

W 2018 roku wykonano 12 nowych kominów systemowych oraz 31 nowych przewodów wentylacyjnych, dokonano również napraw istniejących przewodów kominowych.

Łącznie brakuje ~ 665 szt. wentylacji.

Ogółem wykonano roboty związane z budową i naprawą przewodów kominowych na wartość **86 944,90 zł (netto)**.

Z uwagi na brak przewodów szczególnie wentylacyjnych ZUK buduje kominy wentylacyjne systemowe, również montujemy wkłady kominowe w przewodach z uwagi na nieszczelności kanałów dymnych, wentylacyjnych i spalinowych.

3.2.16.7. INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Wymiana stolarki okiennej

W 2018 roku ZBK wymienił stolarkę okienną w ilości 73 szt., w drodze przetargowej systemem zleconym wymieniono w lokalach mieszkalnych wg listy oczekujących na kwotę **97 314,48 zł. Brutto**. Wymienione okna w lokalach wyposażone są w nawiewniki ciśnieniowe zgodnie z obowiązującym przepisami. Jednak potrzeby w tym zakresie są bardzo duże na koniec roku 2018 lista osób oczekujących wynosiła 710 osób.

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2018 roku stolarze ZUK/ZBK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okiennic, dopasowania skrzydeł i ich oszklenia w lokalach u najemców schorowanych i starszych i na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach. Brygada stolarska wymieniła stolarkę drzwiową do budynku i lokali mieszkalnych w ilości 39 szt. Przeprowadzono również roboty naprawcze bram /drzwi wejściowych do budynku w ilości 48 szt. , stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych w ilości 20 szt.

Siłami własnymi wymieniono 37 sztuk okien strychowych i piwnicznych. Dokonano również napraw okien w 12 lokalach mieszkalnym oraz napraw okien piwnicznych, strychowych i na klatkach schodowych w ilości 26 szt.

Ponadto stolarze wykonali naprawę i wzmocnienie balustrad schodowych, uzupełnili brakujące i bardzo często wyłamane tralki, miejscowo wymienili stopnice. Wykonano także naprawę podłóg w wolnych lokalach mieszkalnych wraz z wyłożeniem wykładziny.

Ogółem wykonano roboty stolarskie o wartości **93 443,36 zł.**

Roboty zduńskie

W zakresie robót zduńskich wykonano budowy pieców kaflowych, trzonów kuchennych oraz napraw pieców:

- budowa pieców pokojowych i trzonów kuchennych w ilości - **44** szt.
- naprawy i przebudowy pieców i trzonów kuchennych w ilości - **41** szt.

Ogółem wykonano roboty zduńskie o wartości **167 078,98 zł.**

ZESTAWIENIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKONANYCH PRZEZ SPÓLKĘ ZUK W 2018r
(UMOWY NA PRACE REMONTOWE I BUDOWLANE)

L.p.	NAZWA ZADANIA	Kwota brutto
1	5	6
1	Remont mostku na ul. Polnej w Łące Prudnickiej	19 561,98
2	Bieżąca konserwacja klatki schodowej Wieży Woka w Prudniku	25 000,00
3	IV etap rewitalizacji infrastruktury śródmieścia Prudnika - zagospodarowanie terenu OPS	160 000,00
4	Utworzenie Klubu SENIORA+ w Prudniku	179 890,32
5	Dostawa i montaż sprzętu i wyposażenia Klubu SENIOR+ w Prudniku ul. Traugutta 10	43 000,00
6	Zwiększenie efektywności energetycznej nowej siedziby OPS w Prudniku ul. Traugutta 10	1 098 919,80
7	Remont korytarza i stolarki drzwiowej w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Moszczance	23 000,00
8	Odtworzenie oraz konserwacja odwodnień oraz rowów gminnych	4 755,55
9	Utrzymanie oznakowania poziomego w mieście Prudnik	25 190,40
10	Remont remizy OSP Rudziczka - dach	43 328,45
11	Remont ogrodzenia przy ul. Sportowej w Prudniku	40 838,05
12	Remont przepustów w Mieszkowicach	10 894,77
13	Budowa pochylni przeznaczonej dla osób niepełnosprawnych do budynku szkoły, Remont rynien na budynku szkoły	35 000,00
R A Z E M		1 709 379,32

Niepokojącą dla nas jest ilość stwarzanych przez najemców zagrożeń i samowoli budowlanych polegających na zmianie systemu ogrzewania mieszkania. Najemcy montują nietypowe piece, kominki, piece centralnego ogrzewania oraz piece zasilane butlą na gaz propan-butan, przekuwając samowolnie przewody dymowe bez żadnych stosownych uzgodnień, pomijając zarządcę i okręgowego mistrza kominiarskiego. Tego typu działania stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a zarządcę narażają na dodatkowe koszty. Problemem jest również stosowanie niewłaściwego opału.

Mając powyższa na uwadze należy rozważyć zmianę stawek czynszowych . jest to szczególnie istotne w kontekście nie tylko bardzo wiekowej substancji jaką dysponuje na dzień dzisiejszy ZUK ale również mając na uwadze rosnące zwłaszcza w ostatnich latach kosztach robocizny i materiałów budowlanych . Przykładowo poniżej przedstawiamy wzrost cen z tylko niektórych zakresów budownictwa mieszkaniowego którymi zajmuje się i jest zmuszona stosować nasza Spółka:

3.3.HIGIENA KOMUNALNA

3.3.1. Dział Higieny Komunalnej (Odpady)

W roku 2018 dział higieny komunalnej na rzecz Gminy Prudnik świadczył następujące usługi komunalne:

- odbieranie, transport oraz zagospodarowanie odpadów komunalnych,
- obsługa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Prudniku,
- administracja Składowiska Odpadów Komunalnych w Prudniku,
- obsługa linii sortowniczej,

W zakresie odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik w wyniku wygranych przetargów dot. Nieruchomości niezamieszkałych oraz na podstawie zamówienia in-haus dot. nieruchomości zamieszkałych świadczyliśmy następujący zakres usług:

- odbieranie oraz zagospodarowanie zmieszanych odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych,
- odbieranie oraz zagospodarowanie odpadów z selektywnej zbiórki pochodzących od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych,
- odbieranie i zagospodarowanie odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki przeterminowanych leków,
- odbiór i zagospodarowanie odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki chemikaliów,
- odbiór oraz zagospodarowanie odpadów wielkogabarytowych,
- odbiór oraz zagospodarowanie sprzętu elektrycznego (ZSEiE),
- prowadzenie biura obsługi klienta (wydawanie worków, kodów kreskowych).

Dla zapewnienia ciągłości świadczonych usług dział higieny w roku 2018 dysponował specjalistycznym sprzętem:

- pięcioma samochodami specjalistycznymi do odbioru odpadów komunalnych z pojemników PA-1100, L-110, MG - 120
- dwa samochody specjalistyczne do transportu odpadów wysegregowanych w tym 1 wyposażony w dźwignik HDS.

Wszystkie pojazdy specjalistyczne służące do transportu odpadów komunalnych są wyposażone w satelitarny system monitoringu pojazdów (GPS) który umożliwia trwałe zapisywanie, przechowywanie oraz odczytywanie danych o położeniu pojazdu, miejscach postoju oraz miejscach wyładunku odpadów.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku z terenu miasta i gminy Prudnik odebrano następujące rodzaje oraz ilości odpadów:

- | | |
|--|----------------|
| - 20.03.01. zmieszane odpady komunalne | - 5 698,82 Mg, |
| - 15.01.06. odpady selektywnie zebrane | - 428,38 Mg, |
| - 15.01.07. szkło zebrane selektywnie | - 282,90 Mg, |
| - 20.01.01. odpady ulegające biodegradacji (trawa) | - 1 180,48 Mg, |
| - 20.03.07. odpady wielkogabarytowe | - 269,89 Mg, |
| - 20.01.99. popiół zebrany w sposób selektywny | - 905,16 Mg, |

Koszty zagospodarowania odpadów przedstawiają się następująco:

20.03.01 zmieszane odpady komunalne oddane do zagospodarowania do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Domaszkowicach - koszt 1 532 355,71 zł,

20.01.01. odpady ulegające biodegradacji (trawa) oddane do zagospodarowania do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Domaszkowicach - kompostownia - koszt 160 545,28 zł, 20.03.07. odpady wielkogabarytowe 72 570,72 zł, 20.01.99 inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny (popiół) oddane do zagospodarowania Składowisko Odpadów Komunalnych w Prudniku - koszt 162 928,80 zł.

Na przestrzeni roku 2018 do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych mieszkańcom gminy Prudnik w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej wydano ogółem 338 945,00 tysięcy worków na ogólną wartość 91 810,80 zł.

W ramach zadania własnego Gminy Prudnik dział higieny obsługiwał Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych który był dostępny dla mieszkańców gminy Prudnik w okresie od 1 kwietnia do 30 września we wtorki, środy i piątki w godzinach od 8⁰⁰ do 16⁰⁰ w czwartki od 8⁰⁰ do 17⁰⁰ oraz w soboty od 8⁰⁰ do 14⁰⁰. W okresie od 1 grudnia do 31 marca od wtorku do piątku od godz. 8⁰⁰ do 16⁰⁰ oraz w ostatnią sobotę miesiąca od godz. 8⁰⁰ do 14⁰⁰. Przywożone odpady przez mieszkańców gminy Prudnik do PSZOK-u były przyjmowane nieodpłatnie.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku dział higieny zajmował się administrowaniem składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Prudniku. Właścicielem składowiska jest Gmina Prudnik która na podstawie umowy dzierżawy przekazała Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku składowisko odpadów. Na składowisku dysponowaliśmy kompaktorem do

zagęszczania i ubijania deponowanych odpadów, oraz koparką K611. Składowisko w Prudniku jest objęte stałym monitoringiem zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na składowisko w Prudniku przyjmowane są ograniczone rodzaje odpadów są to między innymi: popiół, gruz budowlany, ziemia, odpady z oczyszczania ulic i placów, odpady z oczyszczania studzienek kanalizacyjnych.

W roku 2018 dział higieny komunalnej obsługiwał linię sortowniczą gdzie frakcja odpadów wysegregowanych u źródła poddana została doczyszczaniu celem podziału odpadu na poszczególne frakcje. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku odzyskano następujące surowce wtórne:

15.01.01. Papier	- 103,80 Mg,
15.01.02. Plastik	- 56,00 Mg,
15.01.04. Metal	- 24,00 Mg,
19.12.12. pozostałości po sortowaniu	- 244,58 Mg.

W drugiej połowie 2018 roku wprowadzono stałą obsługę linii sortowniczej na PSZOK-u co pozwoliło uporać się z narastającymi odpadami segregowanymi dowożonymi na bieżąco z terenu gminy Prudnik.

3.3.2. Dział robót drogowych, utrzymania zieleni i czystości.

Dział robót drogowych utrzymania zieleni i czystości w roku 2018 świadczył usługi w zakresie budowy, przebudowy oraz remontów nawierzchni dróg, placów, chodników, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego, utrzymania terenów zielonych, utrzymania czystości na terenie gminy Prudnik i Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku w okresie letnim oraz zimowym.

Utrzymanie zieleni gminnej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 2 stycznia 2018 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac obejmował:

- koszenie trawników na terenie miasta i gminy,
- formowanie żywopłotów (cięcie),
- przegląd wymiana odeskowania, malowanie oraz mycie ławek,
- wiosenne napowietrzanie trawników,
- wiosenne oraz jesienne grabienie liści,
- pielęgnacja skwerów,
- nasadzenia oraz pielęgnacja ukwieceń,

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu zieleni gminnej Spółka otrzymała rekompensatę w wysokości 196 697,77 zł netto.

Utrzymanie czystości i porządku oraz utrzymanie gminnych urządzeń użyteczności publicznej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadania własnego gminy z dnia 2 stycznia 2018 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac w okresie od 2 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku obejmował:

- letnie oraz zimowe utrzymanie ulic, chodników parkingów, placów, alejek, przystanków komunikacji,
- bieżące opróżnianie koszy ulicznych,
- bieżące utrzymanie małej architektury,
- konserwacja wiat przystankowych,
- obsługa imprez masowych organizowanych przez gminę,
- bieżąca renowacja pomników i miejsc pamięci narodowej,
- wykonanie oświetlenia świątecznego na terenie miasta Prudnik
- bieżące wykonanie przeglądów urządzeń zabawowych,
- konserwacja oraz bieżące utrzymanie urządzeń fontannowych.

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania gminnych urządzeń użyteczności publicznej Spółka za okres od 2 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku otrzymała rekompensatę w wysokości 836 036,68 zł netto.

W roku 2018 Spółka świadczyła usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku w zakresie utrzymania czystości w budynkach i na terenach przydomowych, koszenie trawników, cięcie krzewów i żywopłotów, cięcia techniczne drzew. Z tytułu świadczonych usług Spółka osiągnęła przychód w wysokości 882 191,52 zł netto.

Na przestrzeni roku 2018 Spółka wykonywała drobne roboty drogowe takie jak przebudowa, remonty bieżące dróg, placów, chodników, utrzymanie oznakowania poziomego i pionowego. Wartość wykonanych robót wyniosła 222 184,16 zł.

3.3.3. Zarządzanie Cmentarzem Komunalnym

Spółka na przestrzeni roku 2018 administrowała Cmentarzem Komunalnym w Prudniku na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 2 stycznia 2018 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac obejmował:

prorowadzenie prawidłowej i racjonalnej gospodarki miejscami grzebalnymi, obsługa ludności związana z pochówkiem, ustalenie terminów i warunków pogrzebów, pobieranie opłat za korzystanie z cmentarza i urządzeń cmentarnych, prowadzenie dokumentacji cmentarnej, rejestr kart zgonów, nadzór nad kopaniem i budową grobów i pomników, sprzątanie alejek i zieleńców, koszenie trawy, wywóz nieczystości, zimowe utrzymanie alejek, utrzymanie kaplicy przycmentarnej, utrzymanie obiektów zabytkowych na cmentarzu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku na terenie Cmentarza Komunalnego w Prudniku przeprowadzono 302 pochówki.

W roku 2018 zakupiono materiały drogowe (kostka brukowa, obrzeża trawnikowe oraz materiały kamienne w celu wykonania nowych nawierzchni alejek oraz nowej nawierzchni przed budynkiem administracyjnym cmentarza ogółem zmodernizowano 1 353,00 m² nawierzchni.

Teren cmentarza wyposażony jest w 60 sztuk pojemników PA-1100 służących do gromadzenia odpadów które były na bieżąco opróżniane sprzętem specjalistycznym. Wprowadziliśmy sprzęt specjalistyczny służący do utrzymania czystości (zamiatarka mechaniczna, odkurzacz zaburtowy do zbierania zanieczyszczeń oraz liści. Spółka z upoważnienia Burmistrza Prudnika w imieniu Gminy pobierała opłaty za wszystkie czynności związane z pochówkiem wystawiając faktury VAT oraz odprowadzała gotówkę do kasy Urzędu. Wszystkie budynki przycmentarne jak również teren cmentarza został ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej.

Przychód Spółki za rok 2017 z tytułu opłat za korzystanie z kaplicy cmentarnej, wjazd na cmentarz, zezwolenie na budowy pomników, opłaty administracyjnej wyniósł 159 067,78 zł netto.

3.4. Zakupy inwestycyjne

W roku 2018 dokonano zakupów na kwotę 96 774,94 zł. Na wspomnianą kwotę głównie składają się zakupy pojemników na odpady komunalne na kwotę 74 700 zł oraz modernizacja samochodu Mercedes z HDS-em na kwotę 15 000zł.

3.5. Remonty wewnętrzne zaplecza Spółki

W roku 2018 przeprowadziliśmy remont wewnątrz budynku przy ulicy Piastowskiej 42 poprzez wykonanie remontu korytarzy dwóch klatek schodowych , wejścia do budynku, naprawę drogi dojazdowej . Dokonaliśmy napraw bieżących w pomieszczeniach gospodarczych oraz magazynowych. Jednak w tym zakresie istnieją duże potrzeby remontów jak i przebudowy budynków administracyjnych i gospodarczych zarówno na ul Przemysłowej jak i Piastowskiej.

3.6. Informacje o załodze

3.6.1. Struktura zatrudnienia

Stan zatrudnienia Spółki w latach 2015, 2016 , 2017 I 2018 przedstawia poniższa tabela:

ZATRUDNIENIE	2015	2016	2017	2018
Pracownicy ogółem	52	57	63	133
Umowy na czas nieokreślony	43	39	37	90
Umowy na czas określony	9	18	26	43
Umowy zlecenie	2	2	2	8

3.6.2. Formy świadczenia pracy

Podstawową formą zatrudnienia w Spółce jest umowa o pracę. Wykorzystywane są również sporadycznie również inne formy takie jak np: umowa zlecenie w przypadkach zastępstwa. Pracownicy są zatrudniani na podstawie umowy na czas nieokreślony. W przypadku pracowników nowo zatrudnionych, poprzedza ją umowa na czas próbny lub na czas określony. Liczba zatrudnionych na czas określony na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 43 osób.

W 2018 roku jako ZUK w Prudniku wsparliśmy w formie darowizny różne instytucje, kluby sortowe, stowarzyszenia itp. będące w potrzebie na łączną kwotę 8 800,00 zł. Nasze wsparcie obejmowało również rzeczową formę przy organizowaniu różnego rodzaju imprez organizowanych przez jednostki kultury nauki i sportu.

3.6.3. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie

Zasady wynagradzania w 2018 roku regulował Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy z dnia 7 kwietnia 1995 roku (z późn. zm.) zawarty pomiędzy Zarządem Spółki, a działającą na terenie Spółki organizacją związkową: Komisja Zakładowa NSZZ „Solidarność” Zakładu Usług Komunalnych Spółka z o.o.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie na dzień 31.12.2018 w tys. Wynosiło 2 928,64 zł. Należy podkreślić że Spółka uprawnionym pracownikom wypłaca nagrody jubileuszowe.

3.7. Banki obsługujące Spółkę

Podstawowy rachunek bieżący Spółki prowadzony jest w Banku Spółdzielczym w Prudniku nr 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001.

3.8. Kredyty, Leasing

3.8.1. Umowy kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów.

3.8.2. Umowy leasingowe

Spółka w 2017 roku zawarła umowę leasingową z Alior Leasing w Katowicach na zakup samochodu specjalistycznego do transportu odpadów komunalnych na kwotę 373 810,26 zł brutto. Na dzień 31 grudnia 2018 roku pozostała do spłaty kwota 260 467 zł. brutto.

3.9. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

Spółka w roku obrachunkowym 2018 była w posiadaniu trzech baz sprzętowo - transportowych:

1. Baza przy ulicy Piastowskiej 42


1. Baza przy ulicy Przemysłowej 1 nr działki 1771/82, KW 28967

2. Baza przy ulicy Chrobrego 34 nr działki 1801/27, KW 28967

4 Podsumowanie

Pomimo bardzo dużego i specyficznego obszaru działania Spółki w miarę możliwości finansowych, technicznych i kadrowych na bieżąco reagujemy na potrzeby mieszkańców i nowe wyzwania stawiane przed Spółką. W 2018 r. ZUK w Prudniku jako spółka komunalna skonsumował nie tylko znaczącą podwyżkę cen odpadów komunalnych na RIPOK-u w Domaszkowicach ale także zmiany organizacyjne poprzez przejęcie Zarządu Budynków Komunalnych. Obie te podstawowe działalności są z natury rzeczy bardzo wymagające, drażliwe bo dotyczą codziennego korzystania przez każdego z mieszkańców naszych zasobów. Jest to realizacja wielu zadań, które z gruntu rzeczy są czasochłonne i wymagające ciągłej, bo bieżącej obsługi codzienne nie zależnie od pory roku. Dlatego też nasze zadania traktujemy nie jako zwykłe obowiązki ale mamy na względzie fakt, iż jest to rodzaj misji, którą podejmujemy dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców naszej gminy.

Podsumowując działalność Spółki w roku obrachunkowym 2018 należy stwierdzić, że dołożyliśmy wiele starań i wysiłku aby sprostać oczekiwaniom naszym klientom oraz właściciela Spółki.


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podrózny

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1
tel./fax 77 436 32 65
NIP 756-000-63-42