

Zakład Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
16-100 Sokółka, Pl. Kościuszki 15
tel. 85 711 22 08, NIP 545 000 09 94

GR + Rozliczenie
20.06.2021

P. B. Filipowicz + F
2021.06.28

URZĄD MIEJSKI W SOKÓŁCE
WPŁYNEŁO
KANCELARIA OGÓLNA

22.06.2021

Sokółka 20.06.2021r.

Ilość załączników
Nr. Dz. 9218/2021
Podpis

URZĄD MIEJSKI

Pl. Kościuszki 1
16-100 Sokółka

DN.0711.2.2021.MG

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce w załączeniu przesyła sprawozdania z działalności Zakładu za 2020 rok.

Dyrektor

mgr inż. Marcin Gurzyński

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

ZAKŁADU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
I MIESZKANIOWEJ W SOKÓLCE

ZA 2020 ROK

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce jest zakładem budżetowym powołanym uchwałą Nr XV 77/91 z dnia 19.04.1991r. działa na podstawie:

1. Uchwały Nr XV/77/91 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 kwietnia 1991r. w sprawie powołania Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.
2. Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)
3. Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2008r. Nr 223, poz. 1458 z późn. zm.)
4. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.)
5. Ustawy z dnia 2 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych (Dz. U. z 2010r. Nr. 241, poz. 1616 z późn. zm.)
7. Statutu nadanego Uchwałą Rady Miejskiej w Sokółce Nr XV/110/2019 z dnia 12 listopada 2019r. w sprawie statutu samorządowego zakładu budżetowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

Zakład nie ma osobowości prawnej i rozlicza się z całości dochodów i wydatków z budżetem miasta. Terenem działania jest miasto i gmina Sokółka.

Przedmiotem działania Zakładu jest administrowanie budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi stanowiącymi własność lub współwłasność gminy Sokółka, administrowanie placem targowym przy ul. Piłsudskiego 1 - do 30.04.2020r., zarządzanie i utrzymanie cmentarza znajdującego się na działce Nr 1210 obręb 34 miasto Sokółka.

Przeciętne zatrudnienie w 2020r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 9,83 etatu i było niższe o 1,31 etatu niż w roku 2019.

Z chwilą rozpoczęcia prowadzenia działalności statutowej zakład otrzymał składniki majątkowe przekazane do realizacji wykonywanych przez niego zadań statutowych, takie jak budynki mieszkalne, użytkowe, lokale mieszkalne i użytkowe oraz infrastrukturę techniczną budynków. Majątek ten stanowi własność komunalną Gminy Sokółka i przekazany został do Zakładu na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa do zarządzania i administrowania.

Środki trwałe w stosunku do których zakład wykonuje uprawnienia właścicielskie

Nazwa grupy	Numer grupy	Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2020r.
Grunty	grupa 0	1 770 784,66
Budynki mieszkalne	grupa I	8 524 104,17
Budynki gospodarcze	grupa I	43 180,11
Budynki pozostałe	grupa I	25 010,15
Budynki użytkowe	grupa I	22 935,48
Razem grupa I		10 386 014,57
Budowle	grupa II	357 637,04
Kotły i maszyny energetyczne	grupa III	3 570,46
Środki transportu	grupa VII	134 669,74
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	578 471,72
Razem grupa II- VIII		1 074 348,96
OGÓLEM		11 460 363,53

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce administruje 373 lokalami stanowiącymi gminny zasób komunalny oraz 8 kontenerami mieszkalnymi nietrwale związanymi z gruntem.

STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

W 2020r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęło 46 wniosków o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała 2 razy i zaopiniowała pozytywnie wnioski 16 rodzinom. W 2020r. przydzielono mieszkania komunalne 14 rodzinom.

Zawarto ogółem 30 umów o najem lokalu mieszkalnego, 18 umów na najem socjalny lokali i 9 umów na najem pomieszczenia tymczasowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka obecnie zabezpiecza potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej. Problemem jest nadal zły stan techniczny części budynków w centrum miasta. W tym zakresie, ZGKiM prowadzi politykę zamiany mieszkań i stopniowe wyłączenia budynków w złym stanie technicznym z zasobów mieszkaniowych.

Zmiany ilościowe w 2020r. :

- przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na pomieszczenia tymczasowe: 1 lokal mieszkalny przy ul. Barlickiego 4, 1 lokal mieszkalny przy ul. Białostocka 86 oraz lokal mieszkalny przy ul. Białostockiej 134.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej został wyznaczony na potrzeby Sądu Rejonowego w Sokółce jako podmiot, w którym są wykonywane prace społecznie użyteczne. W 2020r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 57 osób.

Osoby te w większości są wsparciem przy wykonywanych robotach porządkowych na terenach zarządzanych przez ZGKiM. Część z tych osób wykonuje roboty remontowe na materiałach zakupionych przez ZGKiM w lokalach z gminnego zasobu komunalnego:

- malowanie klatki schodowej w budynku wielorodzinnym przy ul. Białostocka 32;
- dostosowanie lokalu do najmu po zmarłym najemcy przy ul. Białostocka 91;
- wymiana wykładzin w korytarzu w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 5;
- remont lokalu przy ul. Majowa 4;
- dostosowanie lokalu do najmu po zmarłym najemcy przy ul. 1 Maja 48;
- roboty budowlane w lokalach mieszkalnych przy ul. Nowa 7B;
- roboty budowlane, naprawcze w budynku gospodarczym przy ul. Kryńska 18;
- roboty budowlane w lokalach mieszkalnych przy ul. Sienna 4.

Nakłady finansowe na zakup materiałów na wykonanie w/w robót budowlanych to 11.258,98zł.

Roboty wykonane systemem zleconym na nieruchomościach zarządzanych przez ZGKiM obejmowały:

- naprawę dachu przy ul. Białostocka 91, ul. Nowa 7A i Grodzieńska 77;
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Lelewela 1B;

Gospodarka finansowa w zakładzie budżetowym prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych, dla samorządowych zakładów budżetowych.

Podstawą gospodarki finansowej samorządowego zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia oraz rozliczenia z budżetem Gminy Sokółka.

Samorządowy zakład budżetowy odpłatnie wykonuje zadania, pokrywa koszty swojej działalności z przychodów własnych.

W księgach rachunkowych zakładu są ewidencjonowane wszystkie przychody i koszty związane z umowami najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych komunalnego zasobu Gminy Sokółka.

Podstawą prawną przychodu jest zawarta umowa najmu, tytuł prawny lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

RACHUNEK WYNIKÓW ZA 2020

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	1 653 529,24	1 608 035,71	+ 45 493,53
	2) amortyzacja środków trwałych		354 849,72	- 354 849,72
	3) dotacje podmiotowa	30 869,73		+ 30 869,73
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	438 784,17	539 620,06	- 100 835,89
	5) ryneček Piłsudskiego	2 346,00	2 000,00	+ 346,00
I	Wynik na działalność podstawowej	2 125 529,14	2 504 505,49	- 378 976,35
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjnej	708 069,61		+ 708 069,61
	2) pozostałe koszty operacyjne		252 388,38	-252 388,38
II	Wynik na działalność operacyjnej	2 833 598,75	2 756 893,87	+ 76 704,88
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	24 463,36		+ 24 463,36
	2) koszty finansowe		90 161,29	- 90 161,29
III	Strata brutto	2 858 062,11	2 847 055,16	- 11 006,95
	Podatek dochodowy CIT		0	0
IV	STRATA NETTO	2 858 062,11	2 847 055,16	- 11 006,95

Na 2020r. przychody zaplanowano w kwocie 2.708.870zł. Plan przychodów zrealizowano w 105,51%, tj. o 149.192,11zł więcej, niż zakładano. Pomimo wyższego wykonania planowanych

przychodów, zamknięto rok stratą w wysokości 11.006,95zł. W minionym roku został zakupiony samochód dostawczy PEUGEOT boxer z podwójną kabiną – 7 miejscowy. Zakup sfinansowano z dotacji celowej. Rok 2020 był rokiem pandemii wirusa COVID-19, który miał również wpływ na przychody i koszty funkcjonowania zakładu. W związku z pandemią Burmistrz Sokółki wydał zarządzenie w sprawie czasowego odstąpienia od dochodzenia należności z tytułu czynszu za lokale użytkowe. Zarządzenie obowiązywało od 14 marca do 30 czerwca 2020r. Najemcy lokali użytkowych wchodzący w skład zasobu Gminy Sokółka, których płynność finansowa uległa pogorszeniu mogli ubiegać się o odstąpienie od dochodzenia w całości lub w części czynszu, odroczenie terminu zapłaty należności lub przesunięcia termin wpłaty należności o dwa miesiące z dołu. Z tej formy pomocy skorzystała większość uprawnionych najemców lokali użytkowych na łączną wartość 24 103,55 zł, tj. :

- 1/ w miesiącu marcu 2020r. - 7 najemców na wartość 2 009,77zł
- 2/ w miesiącu kwietniu 2020r. - 11 najemców na wartość 12 223,38zł
- 3/ w miesiącu maju 2020r. - 10 najemców na wartość 9 870,40zł

Przychody według klasyfikacji budżetowej w paragrafie 0750 „dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych j.s.t.„ wyniosły 2.094.659,41 zł i kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	839 811,77
2	administrowanie wspólnotami	186 326,45
3	najem lokali użytkowych	420 982,72
4	najem garaży	9 225,46
5	najem gruntów komunalnych	4 989,40
6	inne	3 134,47
7	centralne ogrzewanie	384 217,32
8	zimna woda i kanalizacja	204 924,30
9	nieczystości płynne	2 438,57
10	legalizacja wodomierzy	7 762,03
11	Ryneczek Piłsudskiego	2 346,00
12	dzierżawa pojemników	28 500,92
	Razem	2 094 659,41

Koszty rodzajowe według paragrafów klasyfikacji budżetowej kształtowały się następująco:

<i>Paragraf</i>	<i>Nazwa</i>	<i>kwota</i>
§ 3020	wydatki osobowe nie zalicz. do wynagrodzeń	3 027,83
§ 4010	wynagrodzenia osobowe pracowników	629 815,50
§ 4040	dotatkowe wynagrodzenia roczne	47 181,74
§ 4110	składki na ubezpieczenia społeczne	112 634,36
§ 4120	fundusz pracy	13 842,36
§ 4170	wynagrodzenia bezosobowe	3 600,00
§ 4210	zużycie materiałów	136 898,40
§ 4260	zakup energii,wody,co i podgrzanie wody	624 838,75
§ 4270	remonty	111 593,27
§ 4280	zakup usług zdrowotnych	530,00
§ 4300	konserwacja	233 443,89
§ 4360	usługi telefonii komórkowej	4 176,65
§ 4400	opłaty za administrowanie i czynsze	131 691,55
§ 4410	podróże służbowe	7 446,36
§ 4430	różne opłaty i składki	29 597,25
§ 4440	odpis na z. f.ś. s.	16 014,08
§ 4480	podatek od nieruchomości	30 375,00
§ 4520	opłaty na rzecz budżetów j.s.t	206 429,80
§ 4610	koszty postępowania sądowego i prokura.	9 885,19
§ 4700	szkolenia	1 750,00
§ 4720	amortyzacja	354 849,72
RAZEM		2 709 621,70

Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych

Stan zaległości za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2020r. .
kształtował się następująco:

Zaległości za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych niezasądzonych na dzień 31.12.2020r.

Należności z tytułu najmu:	Należność podstawowa	Należność odsetkowa	<u>Razem:</u>
- lokali mieszkalnych	120 007,60	82 395,94	202 403,54
- lokali użytkowych	32 585,62	19 759,10	52 344,72
suma	152 593,22	102 155,04	254 748,26

Na koniec roku sprawozdawczego istniały również zaległości zasądzone na kwotę 556.575,23zł. ZGKiM posiadał 61 prawomocnych nakazów zapłaty w tym 8 wynikających

z nieopłaconych czynszów za wynajem lokali użytkowych. Łączne zadłużenie z tytułu najmu lokali gminnych na dzień 31.12.2020r. wynosiło 811.323,49zł (w tym niezasądzonych 257.748,26zł).

Zmiany w kształtowaniu się wielkości zadłużenia w latach 2019-2020 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Stan zadłużenia ogółem w latach 2019-2020.

<i>Rodzaj zadłużenia</i>	Rok 2019	Rok 2020	+ wzrost - spadek
Zaległości niezasądzone:			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	199 560,25	202 403,54	+ 2 843,29
- z tyt. najmu lokali użytkowych	47 016,36	52 344,72	+5 328,36
<i>Razem zaległ. niezasądzone</i>	246 576,61	254 748,26	+ 8 171,65
Zaległości zasądzone:			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	494 776,62	491 343,41	-3 433,21
- z tyt. najmu lok. użytkowych	55 946,28	65 231,82	+ 9 285,54
<i>Razem zaległ. zasądzone:</i>	550 722,90	556 575,23	+5 852,33
Ogółem:	797 299,51	811 323,49	+ 14 023,98

Z zestawienia wynika, iż zaległości na koniec roku 2020 w kwocie 811.323,49zł były wyższe w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019 o 14.023,98zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2020 do 2019 wyniosła 101,98%. Największe zmiany odnotowano w pozycji zaległości zasądzone za wynajem lokali użytkowych. Wzrost należności zasądzonych o 9.285,54zł. w roku 2020 był wynikiem zasądzenia i pozyskania prawomocnego nakazu zapłaty wobec 1 z byłych najemców lokalu użytkowego. Wśród najemców lokali użytkowych dla których zaległości nie zostały zasądzone odnotowano również wzrost zadłużenia o 5.328,36zł. Na dzień 31.12.2020r. zaległości w opłatach za w/w lokale wyniosły 52.344,72zł. Trzech najemców borykało się z terminowym regulowaniem czynszu, głównie z przyczyn panującej pandemii COVID-19. Dwóch z nich uregulowało całość zadłużenia w miesiącu marcu i kwietniu 2021r.

Zaległości bieżące - niezasądzone dla najemców lokali mieszkalnych wzrosły w roku 2020 o 2.843,29zł i były równe kwocie 202.403,54zł. Zadłużenie zasądzone za lokale mieszkalne natomiast uległo zmniejszeniu o 3.433,21zł i ukształtowało na poziomie 491.343,41zł.

Windykacja należności

Egzekwowanie należności jest ciągle najtrudniejszym problemem Zakładu. W celu egzekwowania należności i minimalizacji wzrostu zadłużenia w 2020r. podjęto następujące działania:

1. Na etapie przedsądowym:
 - a) bieżące monitorowanie wpłat i informowanie o stanie rozrachunków najemców telefonicznie i e-mail,
 - b) bezpośredni kontakt z najemcą i informowanie o konsekwencji braku wpłat,
 - c) analizowanie przyczyn powstania zaległości oraz informowanie o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym także związanymi z pandemią Covid-19,
 - d) dokonanie zamiany lokalu dla 1 najemcy w wyniku czego odzyskano 8.000zł zadłużenia,
 - e) przeprowadzenie zamiany 2 najemcom lokali mieszkalnych dostosowując ich możliwości płatnicze do płatności za lokal i podpisując za ich zgodą umowy najmu socjalnego lokalu,
 - f) wysłanie 173 wezwań do zapłaty i pism wzywających do stawiennictwa w ZGKiM w celu uzgodnienia warunków spłaty zadłużenia (w tym za pośrednictwem kancelarii prawnej i Biura Informacji Gospodarczej),
 - g) wystawienie wezwań do zapłaty z jednomiesięcznym terminem do uregulowania zaległości, na podstawie których wypowiedziano najemcom umowy najmu lokali mieszkalnych.

2. Na etapie sądowym:
 - a) sporządzanie i skierowanie do sądu pozwów o eksmisję z zajmowanego lokalu -dla 7 najemców lokali mieszkalnych (z czego 2 wycofano z uwagi na zgon jednego dłużnika i spłatę zaległości przez drugiego z najemców),
 - b) sporządzanie i skierowanie pozwów o zapłatę należności czynszowych dla 4 najemców lokali mieszkalnych i 1 najemcy lokalu użytkowego,
 - c) sporządzanie i wystosowanie wniosków o egzekucję należności do kancelarii komorniczej w stosunku do 13 dłużników, w tym dla 1 zalegającego za wynajem

lokalu użytkowego (należy nadmienić że wnioski te były umarzane przez komornika w latach ubiegłych),

- d) podpisanie z 3 dłużnikami umowy o odpracowanie zaległości zgodnie z Zrządzeniem nr 317/2020 Burmistrza Sokółki z dnia 17.09.2020r.(łącznie uzyskano z tego tytułu 357zł),
- e) zrealizowanie 4 wyroków eksmisyjnych:
- podpisano umowy najmu socjalnego lokalu z 2 dłużnikami zasobu komunalnego i z 1 najemcą z prawem do lokalu socjalnego z wyroku eksmisyjnego z zewnątrz zakładu,
 - zawarto 1 umowę na lokal tymczasowy pozostawiając dłużnika w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
- f) wystąpiono do sądu w charakterze interwenienta ubocznego w celu zapobieżenia ewentualnego przyznania przez sąd lokalu socjalnego z zasobów Gminy w toczącej się sprawie eksmisyjnej z powództwa prywatnego.

Powyższe wiąże się z ponoszeniem kosztów postępowania egzekucyjnego. Mimo, iż działania generują znaczne koszty, są niezbędne, do zweryfikowania stanu posiadania i możliwości finansowych zadłużonych, przerywają jednocześnie bieg przedawnienia. W roku 2020 koszty postępowania sądowego i komorniczego wyniosły 9.855,19zł.

STAN ZALEGŁOŚCI ZASĄDZONYCH:

zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2020

Rodzaj lokali gminnych	Saldo na dzień 31.12.2019r.	Wyroki zasądzone w 2020r.	Spląty w 2020r.	Saldo na dzień 31.12.2020r.
Użytkowe	55.946,28	9.735,52	450,00	65.231,80
Mieszkalne	494.776,62	28.679,34	32.112,53	491.343,43
Razem:	550.722,90	38.414,86	32.562,53	556.575,23

Zaległości zasądzone za lokale mieszkalne wyniosły 491.343,43zł, za lokale użytkowe 65.231,80zł. Zakład na dzień 31.12.2020r. dysponował 61 prawomocnymi wyrokami i nakazami zapłaty w tym:

- a/ 53 - dla dłużników lokali mieszkalnych
- b/ 8- dla dłużników lokali użytkowych

Windykacja zaległości zasądzonych jest bardzo trudna. W 2020r. odzyskano łącznie kwotę 32.562,53zł zaległych należności, w tym 450zł z tytułu najmu za lokale użytkowe. Spłaty jakie miały miejsce w 2020r. były dokonywane dobrowolnie przez 19 dłużników, bezpośrednio na konto zakładu tj. z pominięciem kancelarii komorniczej. Wobec wszystkich w/w dłużników w latach ubiegłych postępowania komornicze zostały umorzone ze względu na brak środków umożliwiających egzekucję. W roku sprawozdawczym kancelaria egzekwowała zaległości w stosunku do 6 najemców przekazując na rzecz Zakładu kwotę 4.986,81zł .

Niestety po raz kolejny potwierdza się fakt ,iż z roku na rok ta sama grupa najemców generuje nowe zadłużenia. Są to osoby przez lata niepracujące, utrzymujące się jedynie z najniższych świadczeń socjalnych, często pochodzące z rodzin posiadających obciążenia alimentacyjne. Nie osiągają praktycznie żadnych dochodów. Egzekucja należności jest trudna, a w niektórych przypadkach niemożliwa. Jedynie dobrowolne wpłaty dłużników lub odpracowywanie zaległości mogły by poprawić sytuację w kwestii spłaty zadłużenia. Egzekucje komornicze na tą chwilę stają się praktycznie bezskuteczne.

Notoryczny brak lokali socjalnych i tymczasowych przez lata powodował, że nawet po uzyskaniu nakazów eksmisyjnych, eksmisje nie były przeprowadzane, a dłużnicy pozostawali w swoich miejscach zamieszkania nie opłacając czynszu.

W celu zapobieżenia wzrostu zadłużenia i uzyskiwania zaplanowanych przychodów, zakład musi zmaksymalizować działania na etapie przedsądowym:

- przeprowadzać zamiany lokali dostosowując możliwości finansowe lokatorów do wysokości czynszów w przypadku narastającego zadłużenia najemcy,
- zintensyfikować program odpracowywania zaległości czynszowych, wywiązując się jednocześnie z obowiązku zapewnienia potrzeb mieszkaniowych najuboższym,
- zacieśnić współpracę z Ośrodkiem Pomocy Społecznej i innymi instytucjami w szerszym stopniu.

Dyrektor

mgr inż. Marcin Gurzyński