

URZĄD MIEJSKI W SOKÓLCE
W P Ł Y N Ę Ł O
KANCELARIA OGÓLNA

Zakład Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
16-100 Sokółka, Pl. Kościuszki 15
NIP 545-000-09-94, Reg. 000151851

28. 07. 2023

Sokółka 27.07.2023r.

Ilość załączników
Nr. Dz. 12800/2023
Podpis

URZĄD MIEJSKI

~~p. G. Filipowicz + F~~
p. B. Kłias
do w.w. p. E. Kulikowskiego
Barpięża Sokółka
p. D. Sapronik
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sokółce
2023.07.31

Pl. Kościuszki 1
16-100 Sokółka

GP
30.07.2023

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce w załączeniu przesyła sprawozdania z działalności Zakładu za 2022 rok.

Dyrektor:

mgr inż. Marcin Gurzyński

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI



ZGKiM Sokółka

ZAKŁAD **GOSPODARKI KOMUNALNEJ** **I MIESZKANIOWEJ W SOKÓLCE**

ZA 2022 ROK

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniaowej 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 Mieszkaniaowej 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 Mieszkaniaowej w Sokółce(zmiana Uchwała Nr XLIV/289/2021 z dnia 18 listopada 2021r.).

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, zarządzanie i utrzymanie cmentarza znajdującego się na działce Nr 1210 obręb 34 miasto Sokółka.

Przeciętne zatrudnienie w 2022r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 9,10 etatu i było niższe o 0,11 etatu niż w roku 2021.

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 31.12.2022r.
Grunty	grupa 0	1 811 769,45
Budynki mieszkalne	grupa I	7 995 717,28
Budynki gospodarcze	grupa I	38 887,65
Budynki pozostałe	grupa I	22 382,97
Budynki użytkowe	grupa I	20 491,62
Razem grupa I		8 077 479,52
Budowle	grupa II	318 522,42
Kotły i maszyny energetyczne	grupa III	1 904,22
Urządzenia techniczne	grupa VI	10 395,60
Środki transportu	grupa VII	78 944,34
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	518 186,16
Razem grupa II- VIII		927 952,74
OGÓŁEM		10 817 201,71

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 2022r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce wpłynęły 33 wnioski o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała jeden raz i zaopiniowała pozytywnie wnioski 5 rodzin. W 2022r. przydzielono mieszkania komunalne 5 rodzinom.

Zawarto ogółem 16 umów o najem lokalu mieszkalnego, 27 umów na najem socjalny lokali i 12 umów na najem pomieszczenia tymczasowego oraz 2 umowy najmu lokalu zamiennego.

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 w Sokółce prowadzi politykę zamiany mieszkań i stopniowe wyłączenia budynków w złym stanie technicznym z zasobów mieszkaniowych.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce został wyznaczony na potrzeby Sądu Rejonowego w Sokółce jako podmiot, w którym są wykonywane prace społecznie użyteczne. W 2022r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 28 osób.

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

Roboty wykonane systemem zleconym na nieruchomościach zarządzanych przez ZGKiM obejmowały:

- naprawę stropodachu przy Osiedle Zielone 3B;
- wykonanie oświetlenia placu przy Plac Kościuszki 15;
- naprawa dachu ul. Lelewela 1;
- naprawa komina ul. Białostocka 61;
- naprawa dachu i wiatrolapu ul. Nowa 7B
- naprawa przyłącza energetycznego ul. Grodzieńska 31

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 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	1 925 703,77	2 325 983,52	-400 279,75
	2) amortyzacja środków trwałych		376 614,63	-376 614,63
	3) dotacje podmiotowa	29 772,98		+29 772,98
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	488 179,43	220 199,53	+267 979,90
I	Wynik na działalność podstawowej	2 443 656,18	2 922 797,68	-479 141,50
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjne	403 220,12		+403 220,12
	2) pokrycie amortyzacji	376 614,63		+376 614,63
	3) pozostałe koszty operacyjne		365 844,19	-365 844,19
II	Wynik na działalność operacyjnej	3 223 490,93	3 288 641,87	-65 150,94
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	17 780,07		+17 780,07
	2) koszty finansowe		2 623,55	-2 623,55
III	Strata brutto	3 241 271,00	3 291 265,42	-49 994,42
	Podatek dochodowy CIT		26 822,00	-26 822,00
IV	STRATA NETTO	3 241 271,00	3 318 087,42	-76 816,42

Przychody zakładu na 2022 rok zaplanowane zostały w kwocie 3.140.772,99 zł. Na dzień 31.12.2022 roku wykonanie wyniosło 3.252.728,93 zł, co oznacza iż plan został zrealizowany w 103,56 %. Porównując wykonanie planu przychodów w roku 2022 do wykonania w roku 2021, które wynosiło 2 987 196,89 zł, odnotowano wzrost wykonania przychodów o 265.532,04 zł.

Przychody według klasyfikacji budżetowej w paragrafie 075 „Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze” wyniosły 2.413.883,20 złotych. Kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	1 246 699,74
2	najem lokali użytkowych	469 353,94
3	najem garaży	8 574,04
4	najem gruntów komunalnych	4 146,27

5	inne	5 646,72
6	centralne ogrzewanie	440 557,06
7	zimna woda i kanalizacja	231 247,42
8	nieczystości płynne	7 658,01
Razem		2 413 883,20

W 2022 roku koszty działalności według paragrafów klasyfikacji budżetowej wyniosły :

<i>Paragraf</i>	<i>Nazwa</i>	<i>kwota</i>
§ 3020	Wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	527,72
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	719 558,70
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	52 604,79
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	144 956,19
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Solidar.	10 818,26
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	122 174,71
§ 4210	Zużycie materiałów i wyposażenia	111 270,39
§ 4260	Zakup energii	742 547,37
§ 4270	Zakup usług remontowych	164 050,73
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	548,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	193 706,88
§ 4360	Opłaty z tyt. zakupu usług telekomunikacyjnych	4 755,72
§ 4400	Opłaty za administr. i czynsze za budynki, lokale..	151 495,63
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	8 825,50
§ 4430	Różne opłaty i składki	29 030,44
§ 4440	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalny	15 133,03
§ 4460	Podatek dochodowy od osób prawnych	26 822,00
§ 4480	Podatek od nieruchomości	54 425,00
§ 4520	Opłaty na rzecz budżetów j.s.t	312 567,52
§ 4580	Pozostałe odsetki	2 623,55
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	10 254,82
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących członkami ...	1 945,00
§ 4720	Amortyzacja	381 133,10
RAZEM		3 261 775,05

II

Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych

Zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2022r. kształtował się następująco:

Tab. nr 1 Zaległości bieżące i niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2022 r.

Należności z tytułu najmu:	Należność podstawowa	Należność odsetkowa	Razem:
- lokali mieszkalnych	92 982,83	72 704,89	165 687,72
- lokali użytkowych	66 380,77	16 328,14	82 708,91
Suma	159 363,60	89 033,03	248 396,63

Na koniec roku sprawozdawczego istniały również zaległości zasądzone na kwotę 592.713,57 zł. ZGKiM posiadał 58 prawomocnych nakazów zapłaty za lokale mieszkalne, 16 wyroków z nakazem eksmisji z zasądzonymi kosztami procesu oraz 9 nakazów zapłaty za lokale użytkowe. Łączne zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 841.110,14 zł.

Zmiany wielkości zadłużenia w latach 2021-2022 przedstawiono w tabeli poniżej:

Tab. nr 2 Stan zadłużenia ogółem w latach 2021-2022.

Rodzaj zadłużenia	Rok 2021	Rok 2022	+ wzrost - spadek
Zaległości niezasądzone:			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	179.721,68	165.687,72	- 14.033,96
- z tyt. najmu lokali użytkowych	41.332,17	82.708,85	+41.376,68
Razem zalegl. niezasądzone	221.053,85	248.396,57	+ 27 342,72
Zaległości zasądzone:			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	497 384,63	485 454,46	- 11 930,17
- z tyt. najmu lok. użytkowych	100.327,84	107 259,11	+ 6 931,27
Razem zalegl. zasądzone:	597 712,47	592 713,57	-4 998,90
Ogółem:	818 766,32	841 110,14	+ 22 343,82

Z zestawienia wynika, iż zaległości na koniec roku 2022 w kwocie 841.110,14 zł były wyższe w porównaniu do analogicznego okresu z roku 2021 o 22.343,82 zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2022 do roku 2021 wyniosła

102,73%. Największe zmiany o 41.376,68 zł odnotowano w pozycji zaległości niezasądzonych za wynajem lokali użytkowych. Także zaległości zasądzone za lokale użytkowe wzrosły o 6.931,27 zł. Dla 1 z najemców, który nie wywiązywał się z uregulowania zaległego czynszu pozyskano prawomocny nakaz zapłaty.

Zaległości za wynajem lokali mieszkalnych zarówno zasądzonych jak i niezasądzonych uległy zmniejszeniu odpowiednio o 11.930,17 zł i 14.033,96 zł. Na zmniejszenie zadłużenia miały wpływ głównie spłaty, oraz umorzenia zaległych czynszów dla byłych 9 najemców lokali mieszkalnych na podstawie Uchwały nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania, rozkładania na raty.

Windykacja należności

Do najważniejszych problemów Zakładu w dalszym ciągu należy windykacja należności. W celu zmniejszenia zadłużenia oraz utrwalenia zasady terminowego wnoszenia bieżących opłat w roku 2022 prowadzono następujące działania:

a) Na etapie przedsądowym:

- utrzymywanie stałych kontaktów telefonicznych i mailowych z dłużnikami, monitorowanie wpłat i terminów ich dokonywania;
- bieżące informowanie o zmianie wysokości naliczonego czynszu poprzez drukowanie i dostarczanie najemcom wydruków naliczeń do skrzynek pocztowych i mailowych;
- bezpośredni kontakt z najemcą także w domach, szczególnie osób starszych, informowanie o terminach składania wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz możliwości skorzystania z innych form pomocy np. związanych z pandemią Covid 19;
- analizowanie przyczyn powstania zaległości, zebranie informacji o warunkach bytowych najemców i zmian w zakresie możliwości płatniczych dłużników;
- podpisanie umowy po wcześniejszym uzyskaniu nakazu eksmisji dla 1 z lokatorów dostosowując jego możliwości finansowe do kosztów utrzymania lokalu;

- wystosowanie wezwań do zapłaty w liczbie 96, głównie z kancelarii radcy prawnego oraz pism wzywających do stawiennictwa w ZGKiM celu polubownego rozwiązania sprawy i uzgodnienia warunków i terminu spłaty zadłużenia;
- wystawienie wezwań do zapłaty przed eksmisyjnych z jednomiesięcznym terminem do uregulowania zaległości, na podstawie których wypowiedziano 4 najemcom umowy najmu lokali mieszkalnych, z czego 1 uregulował swoje zaległości w trakcie biegu wypowiedzenia umowy oraz 2 najemcom których lokale znajdowały się w budynkach w złym stanie technicznym;
- umorzenie zaległości na podstawie Uchwały Nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania, rozkładania na raty... -9 najemcom lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 24.964,65 zł. oraz rozłożenie na raty spłaty zaległości 1 najemcy lokalu użytkowego w kwocie 41.376,68 zł.

b) Na etapie sądowym:

- sporządzanie i skierowanie do sądu pozwów o eksmisję z zajmowanego lokalu dla 2 najemców lokali mieszkalnych, w tym dla 1 zajmującego lokal bezumownie oraz dla 1 najemcy którego lokal znajdował w budynku o złym stanie technicznym;
- złożenie 3 pozwów o zapłatę zaległych czynszów dla 3 najemców lokali mieszkalnych na łączną kwotę 25.841,90 zł;
- złożenie pozwu o zapłatę zaległości dla byłego najemcy za wynajem lokalu użytkowego na kwotę 7.748,07 zł;
- sporządzanie i wystosowanie 27 wniosków o egzekucję należności do kancelarii komorniczej w stosunku do 20 dłużników, w tym dla 2 zalegających za wynajem lokali użytkowych;
- kontynuowanie umowy o odpracowanie zaległości z 2 z najemców zgodnie Zarządzeniem nr 317/2020 Burmistrza Sokółki z dnia 17.09.2020 r. w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka w formie świadczeń niepieniężnych. Z tej formy spłaty zaległości uzyskano kwotę 1.773 zł;
- wystąpienie do sądu jako interwenient uboczny w celu zapobieżenia ewentualnego przyznania przez sąd lokalu socjalnego z zasobów Gminy w 1 toczącej się sprawie o eksmisję z powództwa prywatnego.

Powyższe działania wiążą się z ponoszeniem znacznych kosztów. Są jednak niezbędne do zweryfikowania stanu posiadania zadłużonych, przerywają jednocześnie bieg przedawnienia i umożliwiając kontynuację egzekucji w latach następnych. W roku 2022 koszty postępowania sądowego i komorniczego były wyższe w stosunku do roku 2021 i ukształtowały się na poziomie 10.254,82 zł.

STAN ZALEGŁOŚCI ZASĄDZONYCH:

Tabela nr 3 zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2022

Rodzaj lokali gminnych	Saldo na dzień 31.12.2021	Wyroki zasądzone w 2022r.	Spląty w 2022r.	Saldo na dzień 31.12.2022
Użytkowe	100 327,84	8 830,73	1 899,46	107 259,11
Mieszkalne	497 384,63	31 118,21	43 048,38	485 454,46
Razem:	597 712,47	39 948,94	44 947,84	592 713,57

Zaległości zasądzone za lokale mieszkalne wyniosły 485.454,46 zł, za lokale użytkowe 107.259,11 zł. Na dzień 31.12.2022 r. Zakład dysponował 67 prawomocnymi wyrokami i nakazami zapłaty w tm:

- a/ 58 - dla dłużników lokali mieszkalnych;
- b/ 9- dla dłużników lokali użytkowych.

Windykacja zaległości zasądzonych jest trudna i rozłożona w czasie. Wszczynane postępowania egzekucyjne w kancelarii komorniczej w większości przypadków stają się bezskuteczne. Kończą się zwykle umorzeniem ze względu na brak środków z których można egzekwować należności. W roku 2022 r. na łączną kwotę 31.837,33 zł odzyskanych wierzytelności, komornik wyegzekwował 16.261,70 zł długu od 9 najemców lokali mieszkalnych. 19 dłużników dobrowolnie dokonywało spłaty zadłużenia, z pominięciem kancelarii komorniczej na kwotę 15.575,63 zł.

Podobnie jak w latach ubiegłych potwierdził się fakt, iż nowe zadłużenia w większości generują ci sami dłużnicy. Są wśród nich osoby przez lata niepracujące, często bez prawa do zasiłków, nie dających widoków na poprawę sytuacji w zakresie spłaty zaległych czynszów. Część z nich nie podejmuje pracy ponieważ nie poczuwa się do obowiązku wnoszenia nawet opłat bieżących. W takich przypadkach orzeczenie o opróżnieniu lokalu jest zasadne,

choć trudne w realizacji, poza tym zajmują już oni lokale o niskim standardzie. Egzekucja należności za pośrednictwem kancelarii komorniczej jest niemożliwa. Jedynie dobrowolne wpłaty lub odpracowywanie zaległości stają się skuteczną drogą w odzyskiwaniu należności.

Reasumując: ZGKiM w celu zapobieżenia wzrostowi zadłużenia i uzyskiwania zaplanowanych przychodów z najmu mienia komunalnego musi zintensyfikować działania na etapie przedsądowym:

- informować o możliwościach korzystania z dostępnych form pomocy przewidzianych prawem pozostającym w zwłóce z opłatami za czynsz z przyczyn obiektywnych dla każdego z dłużników indywidualnie,
- kontynuować proces zamiany lokali dostosowując możliwości finansowe lokatorów do kosztów utrzymania lokali,
- zintensyfikować program odpracowywania zaległości czynszowych, poprzez świadczenie prostych prac porządkowo - konserwacyjnych wywiązując się jednocześnie z obowiązku zapewnienia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom gminy,
- utrzymywać stały kontakt z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w celu ustalenia przyczyn nie opłacania czynszu oraz zaproponowania lokatorom odpowiedniej formy pomocy,
- zacieśnić współpracę z instytucjami zajmującymi się rodzinami tj. kuratorami sądowymi i PCPR.

Dyrektor
mgr inż. Mariusz Gurzyński