

URZĄD MIEJSKI W SOKÓŁCE
WPŁYNĘŁO
KANCELARIA OGÓLNA

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

24. 06. 2024

Ilość załączników

10385/2024

Nr. Dz.

Podpis

Sokółka 24.06.2024r.

URZĄD MIEJSKI

Pl. Kościuszki 1
16-100 Sokółka

DN.0711.2.2024.MG

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce w załączeniu przesyła
sprawozdania z działalności Zakładu za 2023 rok.

Dyrektor

mgr inż. Mariusz Gurzyński

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI



ZGKiM Sokółka

ZAKŁAD **GOSPODARKI KOMUNALNEJ** **I MIESZKANIOWEJ W SOKÓŁCE**

ZA 2023 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(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 Gminy. 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 2023r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 9,00 etatów i było niższe o 0,10 etatu niż w roku 2022.

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 31.12.2023r.
Grunty	grupa 0	1 753 161,45
Budynki mieszkalne	grupa I	7 622 426,93
Budynki gospodarcze	grupa I	37 464,19
Budynki pozostałe	grupa I	21 069,38
Budynki użytkowe	grupa I	19 269,69
Razem grupa I		7 700 230,19
Budowle	grupa II	298 965,11
Kotły i maszyny energetyczne	grupa III	1 071,10
Urządzenia techniczne	grupa VI	9 196,11
Środki transportu	grupa VII	51 081,64
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	440 073,38
Razem grupa II- VIII		800 387,34
OGÓŁEM		10 253 778,98

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce posiada w administrowaniu 351 lokali stanowiących gminny zasób komunalny oraz 8 kontenerów mieszkalnych nietrwale związanych z gruntem.

STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

W 2023r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęły 34 wnioski o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała dwa razy i zaopiniowała pozytywnie wnioski 12 rodzin. W 2023r. przydzielono mieszkania komunalne 4 rodzinom.

Zawarto ogółem 15 umów o najem lokalu mieszkalnego, 20 umów na najem socjalny lokali i 14 umów na najem pomieszczenia tymczasowego oraz 1 umowa 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 prowadzi politykę zamiany mieszkań i stopniowe wyłączania 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 2023r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 43 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 przez osoby skierowane przez sąd w ramach prac społecznie użytecznych na nieruchomościach zarządzanych przez ZGKiM obejmowały m.in.:

- remont lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Białostocka 32 w Sokółce;
- remont lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Centrum 7 w Sokółce;
- montaż stojaków na rowery i koszy parkowych przy ul. Majowa 4;
- naprawa ściany zewnętrznej w budynku wielorodzinnym przy ul. 1 Maja 5 w Sokółce;
- naprawa kominów na poddaszu w budynku wielorodzinnym przy ul. 3 Maja 13C w Sokółce;

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 2023

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	2 114 336,39	2 596 811,74	- 482 475,35
	2) amortyzacja środków trwałych	-	381 484,24	- 381 484,24
	3) dotacje podmiotowa	40 270,65		+ 40 270,65
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	493 598,55	225 225,66	+ 268 372,89
I	Wynik na działalność podstawowej	2 648 205,59	3 203 521,64	- 555 316,05
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjne	357 906,14		+ 357 906,14
	2) pokrycie amortyzacji	378 689,75		+ 378 689,75
	3) pozostałe koszty operacyjne		332 847,88	- 332 847,88
II	Wynik na działalność operacyjnej	3 384 801,48	3 536 369,52	- 151 568,04
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	46 744,33		+ 46 744,33
	2) koszty finansowe			
III	Strata brutto	3 431 545,81	3 536 369,52	- 104 823,71
	Podatek dochodowy CIT		24 443,00	- 24 443,00
IV	STRATA NETTO	3 431 545,81	3 560 812,52	- 129 266,71

Przychody zakładu na 2023 rok zaplanowane zostały w kwocie 3.461.270,65zł. Na dzień 31.12.2023 roku wykonanie wyniosło 3.431.545,81zł, co oznacz iż plan został zrealizowany w 99,14 %. Porównując wykonanie przychodów w roku 2023 do wykonania w roku 2022, które wynosiło 3.241.271,00zł, odnotowano wzrost wykonania przychodów o 190.274,81zł. Po mimo znacznego wzrostu przychodów rok 2023 został zamknięty stratą w wysokości 129.266,71zł.

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 2 607 934,94 złote. Kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	1 304 523,09
2	najem lokali użytkowych	471 340,20
3	najem garaży	10 184,40

4	najem gruntów komunalnych	3 806,16
5	inne	9 588,75
6	centralne ogrzewanie	580 769,02
7	zimna woda i kanalizacja	218 268,69
8	nieczystości płynne	9 454,63
Razem		2 607 934,94

W 2023 roku koszty działalności według paragrafów klasyfikacji budżetowej wyniosły :

<i>Paragraf</i>	<i>Nazwa</i>	<i>kwota</i>
§ 3020	Wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	1 662,49
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	762 578,06
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	59 394,72
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	161 643,45
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Solidar.	13 551,92
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	149 769,51
§ 4210	Zużycie materiałów i wyposażenia	80 078,11
§ 4260	Zakup energii	912 283,52
§ 4270	Zakup usług remontowych	171 920,58
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	487,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	205 004,79
§ 4360	Opłaty z tyt. zakupu usług telekomunikacyjnych	4 742,14
§ 4400	Opłaty za administr. i czynsze za budynki, lokale..	167 235,84
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	10 890,72
§ 4430	Różne opłaty i składki	23 439,09
§ 4440	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalny	16 097,89
§ 4460	Podatek dochodowy od osób prawnych	24 443,00
§ 4480	Podatek od nieruchomości	61 912,00
§ 4520	Opłaty na rzecz budżetów j.s.t	302 009,10
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	5 015,58
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących członkami ...	1 700,00
§ 4720	Amortyzacja	386 002,71
RAZEM		3 521 862,22

Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych.

Zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2023r. kształtowały się następująco:

Tab. nr 1 Zaległości bieżące i niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2023 r.

Należności z tytułu najmu:	Należność podstawowa	Należność odsetkowa	<u>Razem:</u>
- lokali mieszkalnych	98 778,80	68 934,96	167 713,76
- lokali użytkowych	50 116,41	7 685,01	57 801,42
Razem	148 895,21	76 619,97	225 515,18

Na koniec roku sprawozdawczego ZGKiM posiadał 56 prawomocnych nakazów zapłaty za lokale mieszkalne, 12 wyroków z nakazem eksmisji z zasądzonymi kosztami procesu, 3 z kosztami zasądzonymi na rzecz Gminy w wyniku prowadzonej interwencji ubocznej oraz 9 nakazów zapłaty za lokale użytkowe.

Zmiany wielkości zadłużenia w latach 2022-2023 przedstawiono w tabeli poniżej:

Tab. nr 2 Stan zadłużenia ogółem w latach 2022-2023.

Rodzaj zadłużenia	Rok 2022	Rok 2023	+ wzrost - spadek
Zaległości niezasądzone:			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	165.687,72	167 713,76	+2 026,04
- z tyt. najmu lokali użytkowych	82.708,85	57 801,42	-24 907,43
Razem zalegl. niezasądzone	248 396,57	225 515,18	- 22 881,39
Zaległości zasądzone:			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	485 454,46	432 974,02	- 52 480,44
- z tyt. najmu lok. użytkowych	107 259,11	107 259,11	0
Razem zalegl. zasądzone:	592 713,57	540 233,13	-52 480,44
Ogółem:	841 110,14	765 748,31	-75 361,83

Z zestawienia wynika, iż zaległości na koniec roku 2023 w łącznej kwocie 765.748,31zł zmniejszyły się w porównaniu do analogicznego okresu z roku 2022 o 75.361,83zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2023 do roku 2022 była ujemna i wyniosła 91,04 %. Największe zmiany odnotowano w przedziale zaległości zasądzonych za wynajem lokali mieszkalnych. Na zmniejszenie zadłużenia o 52.480,44zł miały głównie wpłaty z egzekucji komorniczej jak i dokonane dobrowolnie przez samych dłużników. Wpływ na zmniejszenie zaległości miały również umorzenia długu dwóm zmarłym najemcom w poprzednich latach na mocy (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....).

Zaległości niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych wzrosły o 2.022,04zł. Zadłużenie za wynajem lokali użytkowych niezasądzone zmniejszyło się o 22.881,39zł. natomiast zasądzone pozostały na tym poziomie jak w roku ubiegłym i były równe kwocie 107.259,11zł.

Windykacja należności

Windykacja należności czynszowych jest dużym problemem w działalności Zakładu. W celu zapobieżenia wzrostowi zadłużenia w roku 2023 w ZGKiM prowadzono następujące działania:

a) Na etapie przedsądowym:

- utrwalanie zasad i obowiązku terminowego opłacania czynszu poprzez utrzymywanie stałych kontaktów telefonicznych i mailowych z dłużnikami, monitorowanie wpłat i przypominanie o terminach ich dokonywania,
- bieżące informowanie o zmianie wysokości naliczonego czynszu, drukowanie i dostarczanie najemcom wydruków naliczeń do skrzynek pocztowych i mailowych z dopisaniem informacji o stanie rozrachunków,
- bezpośredni kontakt z najemcą szczególnie z osobami starszymi, informowanie o terminach składania wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych,
- analizowanie przyczyn powstania zaległości, zebranie informacji o warunkach bytowych najemców i zmian w zakresie możliwości płatniczych dłużników, informowanie o możliwościach skorzystania z innych form spłaty zaległości np., odpracowanie zadłużenia,
- wystosowanie wezwań do zapłaty w liczbie 76 głównie z kancelarii radcy prawnego oraz pism wzywających do stawiennictwa w ZGKiM celu polubownego rozwiązania sprawy i uzgodnienia warunków i terminu spłaty zadłużenia, w tym wystawienie wezwań do zapłaty przed eksmisyjnych z jednomiesięcznym terminem do uregulowania zaległości, na podstawie których wypowiedziano 5 najemcom umowy najmu lokali mieszkalnych z

czego: z 2 podpisano umowę po uregulowaniu zaległości, z 1 podpisano umowę na najem socjalny lokalu dostosowując możliwości finansowe dłużnika do kosztów utrzymania lokalu, wobec 2 sporządzono pozwy o eksmisję,

- zawarcie z siedmioma dłużnikami lokali mieszkalnych umów na odpracowanie zadłużenia czynszowego na podstawie Zarządzenia Nr 317/2020 Burmistrza Sokółki z dnia 17.09.2020 r w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sokółka, w formie świadczeń niepieniężnych. Wartość podpisanych umów opiewała na sumę 53.117,73 zł. Dłużnicy przepracowali w minionym roku 505 godzin na wartość 11.506,80 zł,

- 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... 5 najemcom lokali mieszkalnych na łączną kwotę 45 840,85 zł,

b) Na etapie sądowym:

- pomimo prowadzonych działań przedsądowych sporządzano i skierowano do Sądu Rejonowego w Sokółce 7 pozwów o eksmisję z lokalu (w tym dla 2 dłużników zajmujących bezumownie lokal po wygaśnięciu umowy na najem socjalny) z czego 1 postępowanie zostało umorzone ze względu na zgon dłużnika, wobec 1 zalegającego z opłatami sąd oddalił powództwo uznając wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne,

- wystąpienie do Sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi 1 z dłużników lokalu użytkowego,

- sporządzanie i wystosowanie 11 wniosków o egzekucję należności do kancelarii komorniczej w stosunku do 10 dłużników, w tym dla 1 zalegającego za wynajem lokalu użytkowego,

- wystąpienie do sądu jako interwenient uboczny w celu zapobieżenia ewentualnego przyznania przez sąd lokalu socjalnego z zasobów Gminy w 6 toczących się sprawach eksmisję z powództwa prywatnego,

- sporządzenie wniosku o stwierdzenie stanu faktycznego wobec 1 z dłużników, który opuścił lokal.

STAN ZALEGŁOŚCI ZASĄDZONYCH:

Tabela nr 3 zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2023

Rodzaj lokali gminnych	Saldo na dzień 31.12.2022	Wyroki zasądzone w 2023r.	Spłaty w 2023r.	Saldo na dzień 31.12.2023
Użytkowe	107 259,11	0	0	107 259,11
Mieszkalne	485 454,46	590	53 070,44	432 974,02
Razem:	592 713,57	590	53 070,44	540 233,13

Zaległości zasądzone za wynajem lokali gminnych na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 540.233,13zł i były niższe w porównaniu z rokiem 2022 o 52.480,44zł

Z tytułu nieopłaconego czynszu za lokale mieszkalne ukształtowały się na poziomie 432.974,02zł. Zakład dysponował 56 prawomocnymi nakazami zapłaty, 12 wyrokami z nakazem eksmisji i zasądzonymi kosztami procesu oraz 3 z kosztami zasądzonymi na rzecz Gminy w wyniku prowadzonej interwencji ubocznej. Wpływy z prowadzonej egzekucji z kancelarii komorniczej wobec 8 dłużników lokali mieszkalnych wyniosły 28.317,19zł. 10 z zalegających dobrowolnie dokonało wpłat na łączną kwotę 12.769,85zł. W roku 2023 umorzono kwotę 14.320,04zł dwóm zmarłym najemcom lokali mieszkalnych. 1 z najemców z zasądzonym zaległościami odpracował dług na kwotę 705zł. Dodatkowo w roku 2023 uzyskano kwotę 10.757,11zł odsetek naliczonych z egzekucji prowadzonych przez komornika z lat ubiegłych.

Na dzień 31.12.2023r. Zakład posiadał 9 nakazów zapłaty dla najemców lokali użytkowych pozyskanych w latach ubiegłych na kwotę 107.259,11zł.

Windykacja zaległości zasądzonych jest rozłożona w czasie, trudna w realizacji szczególnie w stosunku do byłych najemców, którym wypowiedziano umowę lub którzy opuścili lokale pozostawiając długi. W większości przypadków wszczynana egzekucja komornicza pozostaje bezskuteczna, z uwagi na sytuację materialną dłużników (często utrzymują się ze świadczeń socjalnych), a także z powodu braku możliwości uzyskania informacji o obecnym adresie zamieszkiwania dłużnika.

Brak lokali dla eksmitowanych osób stanowi duże utrudnienie w dochodzeniu należności. Duża grupa dłużników nie poczuwa się do obowiązku wnoszenia nawet opłat bieżących.

Nie podejmuje pracy mając świadomość, że orzeczenie sądu o eksmisji nie oznacza wyeksmitowania z zajmowanego lokalu.

Mimo podjętych działań, ZGKiM musi zintensyfikować działania na etapie przedsądowym. Aby zapobiec wzrostowi zadłużenia i uzyskać zaplanowane przychody z najmu mienia komunalnego należy:

- informować o możliwościach korzystania z dostępnych form pomocy przewidzianych prawem pozostającym w zwłoce z opłatami za czynsz z przyczyn obiektywnych dla każdego z dłużników indywidualnie, zwiększyć komunikatywność z dłużnikami,
- kontynuować proces zamiany lokali dostosowując możliwości finansowe lokatorów do kosztów utrzymania lokali,
- zintensyfikować program odpracowywania zaległości czynszowych jako alternatywy dla zmniejszania długu, proponując wykonanie prac porządkowo – konserwacyjnych,
- pogłębić współpracę z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w celu szybkiego rozpoznania przyczyn powstającego długu i zaproponowania odpowiedniej formy pomocy jako najskuteczniejszego sposobu przeciwdziałania powstaniu zaległości,
- zacieśnić współpracę z instytucjami zajmującymi się rodzinami tj. kuratorami sądowymi i Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w Sokółce.

Dyrektor
mgr inż. Mariusz Gurzyński