

30. 05. 2025

liczba załączników 2025
Nr Urz.
Podpis *[signature]*

*do w. a. p. B. Klin
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sokółce
p. B. Filipowicz
10.05.06.01*

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI



ZGKiM Sokółka

ZAKŁAD

GOSPODARKI KOMUNALNEJ

I MIESZKANIOWEJ W SOKÓŁCE

ZA 2024 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. 2024.0.1465 t.j.)
3. Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. 2024.1135 t.j.)
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. 2003.199.1937)
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 2024 r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 9,00 etatów i było takie same jak w 2023 r.

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 31.12.2024r.
Grunty	grupa 0	1 747 136,99
Budynki mieszkalne	grupa I	7 482 238,37
Budynki gospodarcze	grupa I	36 040,73
Budynki pozostałe	grupa I	18 591,66
Budynki użytkowe	grupa I	18 047,76
Razem grupa I		7 554 918,52
Budowle	grupa II	279 407,80
Kotły i maszyny energetyczne	grupa III	237,98
Urządzenia techniczne	grupa VI	7 996,62
Środki transportu	grupa VII	23 218,94
Narzędzia,przrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	361 960,60
Razem grupa II- VIII		672 821,94
OGÓŁEM		9 974 877,45

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce posiada w administrowaniu 350 lokali stanowiących gminny zasób komunalny, w tym 8 kontenerów mieszkalnych nietrwale związanych z gruntem.

STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

W 2024r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęły 34 wnioski o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała raz i zaopiniowała pozytywnie wnioski 7 rodzin. W 2024r. przydzielono mieszkania komunalne 3 rodzinom.

Zawarto ogółem 20 umów o najem lokalu mieszkalnego, 24 umów na najem socjalny lokali i 15 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 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 2024r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 47 osób.

Osoby te w większości są wsparciem przy wykonywanych pracach 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. 1 – go Maja 25 w Sokółce;
- remont dwóch lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Majowa 8 w Sokółce;
- remont dwóch lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Majowa 4 w Sokółce;
- remont lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 5 w Sokółce;
- remont lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Grodzieńska 77 w Sokółce;
- naprawa elewacji budynku wielorodzinnego przy ul. 3 Maja 13 w Sokółce;
- naprawa dachu w budynku gospodarczym przy ul. Białostocka 86 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 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	2 322 656,76	2 819 829,75	- 497 172,99
	2) amortyzacja środków trwałych	0,00	385 064,94	- 385 064,94
	3) dotacje podmiotowa	60 357,65	0,00	+ 60 357,65
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	506 504,82	255 580,31	+ 250 924,51
I	Wynik na działalność podstawowej	2 889 519,23	3 460 475,00	- 570 955,77
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjne	400 606,16	0,00	+ 400 606,16
	2) pokrycie amortyzacji	377 751,98	0,00	+ 377 751,98
	3) pozostałe koszty operacyjne	0,00	371 979,89	- 371 979,89
II	Wynik na działalność operacyjnej	3 667 877,37	3 832 454,89	- 164 577,52
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	58 449,69	0,00	+ 58 449,69
	2) koszty finansowe	0,00	2 548,12	- 2 548,12
III	Strata brutto	3 726 327,06	3 835 003,01	- 108 675,95
	Podatek dochodowy CIT	0,00	23 862,00	- 23 862,00
IV	STRATA NETTO	3 726 327,06	3 858 865,01	- 132 537,95

Na 2024 rok zaplanowano przychody w wysokości 3.822.157,65 zł. Wykonanie planu na 31.12.2024 r. wyniosło 3.734.279,61 zł, co oznacza iż plan został zrealizowany w 97,70 %. Porównując wykonanie przychodów w roku 2024 do wykonania w roku 2023. Po mimo znacznego wzrostu przychodów, rok 2024 został zamknięty stratą w wysokości 132.537,95 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 2.829.161,58 złotych. Wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 221.226,65 zł. Kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	1 439 553,49
2	najem lokali użytkowych	482 370,18
3	najem garaży	11 344,92
4	najem gruntów komunalnych	3 547,89
5	inne	10 137,83
6	centralne ogrzewanie	597 731,60
7	zimna woda i kanalizacja	272 955,67
8	nieczystości płynne	11 520,00
Razem		2 829 161,58

W 2024 roku koszty działalności podstawowej według paragrafów klasyfikacji budżetowej kształtowały się następująco :

<i>Paragraf</i>	<i>Nazwa</i>	<i>kwota</i>
§ 3020	Wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	2 392,48
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	856 345,98
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	64 522,18
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	180 884,92
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy oraz F.S.	16 001,61
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	183 288,44
§ 4210	Zużycie materiałów i wyposażenia	60 928,81
§ 4260	Zakup energii	930 465,38
§ 4270	Zakup usług remontowych	243 803,40
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	574,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	234 731,37
§ 4360	Opłaty z tyt. zakupu usług telekomunikacyjnych	4 776,05
§ 4400	Opłaty za administr. i czynsze za budynki, lokale..	173 025,75
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	9 064,24
§ 4430	Różne opłaty i składki	20 044,26
§ 4440	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalny	21 754,26
§ 4480	Podatek od nieruchomości	58 624,00
§ 4520	Opłaty na rzecz budżetów j.s.t	11 574,93
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących członkami ...	2 608,00
§ 4720	Amortyzacja	385 064,94
RAZEM		3 460 475,00

Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych.

Zaległości bieżące z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2024r. kształtowały się następująco:

Tab. nr 1 Zaległości niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2024 r.

Należności z tytułu najmu:	Należność podstawowa	Należność odsetkowa	<u>Razem:</u>
- lokali mieszkalnych	93 916,14	65 028,60	158 944,74
- lokali użytkowych	23 738,80	954,48	24 693,28
Razem	117 654,94	65 983,08	183 638,02

Zaległości za wynajem lokali mieszkalnych na koniec roku 2024 wyniosły 158.944,74 zł.

Istnieje grupa najemców, która nie poczuwa się do obowiązku regulowania czynszu, nie podejmuje pracy, nie korzysta ze świadczeń socjalnych mając świadomość, że wyrok eksmisyjny nie oznacza wyeksmitowania dłużnika na bruk, gdyż komornik sądowy przeprowadzi eksmisję do lokalu zastępczego.

Zadłużenie bieżące za najem lokali użytkowych w kwocie 16.675,74 zł zostało spłacone w roku 2025. Jeden dłużnik nadal ma problemy ze spłatą należności uznając dług.

Stan zaległości zasądzonych przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2 zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2024

Rodzaj lokali gminnych	Saldo na dzień 31.12.2023	Wyroki zasądzone w 2024r.	Spłaty w 2024 r.	Saldo na dzień 31.12.2024
Użytkowe	107 259,11	21 094,62	17 555,77	110 797,96
Mieszkalne	432 974,02	47 743,16	67 233,26	413 485,01
Wyroki karne	-	2 940,00	-	2 940,00
Razem	540 233,13	71 777,78	84 789,03	527 222,97

Zaległości zasądzone za najem lokali komunalnych na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 527.222,97 zł i były niższe w porównaniu z rokiem 2023 o 13.010,16 zł.

Zaległości z tytułu nieopłaconego czynszu za lokale mieszkalne ukształtowały się na poziomie 413.485,01 zł, w tym 10.164,01 zł kosztów zasądzonych w wyrokach eksmisyjnych oraz 378,18 zł kosztów z interwencji ubocznych. Na dzień 31.12.2024r.

należności były zasądzone w 56 prawomocnych nakazach zapłaty, 19 wyrokami eksmisyjnymi, 3 wyrokami z interwencji ubocznych. W wyniku prowadzonych egzekucji w kancelarii komorniczej i dobrowolnych wpłat dłużników lokali mieszkalnych odzyskano 58.202,87 zł.

Na dzień 31.12.2024r. zaległości za lokale użytkowe w wysokości 110.797,96 zł zostały zasądzone dla 9 dłużników. Jeden z dłużników przystąpił do dobrowolnej egzekucji przedstawiając akt notarialny.

Zmiany wielkości zadłużenia w latach 2023-2024 przedstawiono w tabeli poniżej:

Tab. nr 3 Stan zadłużenia ogółem w latach 2023-2024.

Rodzaj zadłużenia	Rok 2023	Rok 2024	+ wzrost - spadek
Zaległości niezasądzone:			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	167 713,76	158 944,74	- 8 769,02
- z tyt. najmu lokali użytkowych	57 801,42	24 693,28	-33 108,14
Razem zaległ. niezasądzone	225 515,18	183 638,02	- 41 877,16
Zaległości zasądzone:			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	432 974,02	413 485,01	- 19 489,01
- z tyt. najmu lok. użytkowych	107 259,11	110 797,96	+ 3 538,85
- z tyt zniszczenia mienia komunaln.	-	2 940,00	+ 2 940,00
Razem zaległ. zasądzone:	540 233,13	527 222,97	-13 010,16
Ogółem:	765 748,31	710 860,99	-54 887,32

Łączne zaległości z tytułu najmu lokali komunalnych na dzień 31.12.2024r. Wyniosły 710.860,99 zł. Zmniejszyły się w porównaniu do analogicznego okresu z roku 2023 o 54.887,32 zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2024 do roku 2023 była ujemna i wyniosła 92,83%. Największe zmiany odnotowano w przedziale zaległości niezasądzonych za wynajem lokali użytkowych. Na zmniejszenie zadłużenia o 33.108,11 zł miały wpływ głównie wpłaty dokonane dobrowolnie przez 2 dłużników.

Zaległości niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych zmniejszyły się w stosunku do roku 2023 o 8.769,02 zł.

Zadłużenie zasądzone za najem lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 19.489,01 zł, wzrosły natomiast o 3.538,85 zł z tytułu najmu lokali użytkowych. W roku 2024 zakład

zasądził 2 wyroki z zakresu prawa karnego za zniszczone mienie gminne na kwotę 2.940 zł.

Windykacja należności

Windykacja należności jest trudnym i złożonym problemem. W celu zapobieżenia wzrostowi zadłużenia i odzyskania należności w roku 2024 w ZGKiM prowadzono następujące działania:

a) Na etapie przedsądowym:

- utrzymywanie stałego kontaktu z osobami mającymi problemy z terminowym opłacaniem czynszu, monitorowanie wpłat i przypominanie o terminach wpłat,
- 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 możliwościach i terminach składania wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych,
- analizowanie przyczyn powstania zaległości, zebranie informacji o warunkach bytowych najemców i możliwości płatniczych dłużników, informowanie o możliwościach skorzystania z innych form spłaty zaległości np., odpracowanie zadłużenia,
- wystosowanie wezwań do zapłaty w liczbie 65 głównie z kancelarii radcy prawnego oraz pism wzywających do stawiennictwa w ZGKiM celu polubownego rozwiązania sprawy w tym wystawienie wezwań do zapłaty przed eksmisyjnych z jednomiesięcznym terminem do uregulowania zaległości, na podstawie których wypowiedziano jednemu najemcy umowę najmu lokalu mieszkalnego,
- zawarcie z trzema 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. W minionym roku dłużnicy odpracowali zaległości na kwotę 18.763,10 zł . Dwie umowy zostały zakończone.
- 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 dwóm byłym najemcom lokali mieszkalnych na kwotę 15.101,13 zł oraz odsetek jednemu najemcy lokalu użytkowego z lat ubiegłych w kwocie 17.084,02 zł,

b) Na etapie sądowym:

- sporządzenie i skierowanie o do Sądu Rejonowego w Sokółce 5 pozwów o eksmisję z zajmowanego lokalu z tego dla 2 dłużników zalegających z opłatami oraz dla 3 zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
- sporządzenie 6 pozwów o zapłatę należności za wynajem lokali mieszkalnych na ogólną wartość 24.033,55 zł oraz dla 1 najemcy lokalu użytkowego na kwotę 8.785,88 zł, dla 1 z dłużników lokalu użytkowego uzyskano akt notarialny (dobrowolne poddanie się egzekucji),
- sporządzanie i wystosowanie 18 wniosków o egzekucję należności do kancelarii komorniczej w stosunku do 15 dłużników lokali mieszkalnych.

ZGKiM musi rozszerzyć działania na etapie przedsądowym aby zapobiec wzrostowi zadłużenia i uzyskać zaplanowane przychody z najmu mienia komunalnego.

W związku z powyższym 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,
- rozszerzyć program odpracowywania zaległości czynszowych jako alternatywy dla zmniejszania długu, proponując wykonanie prac porządkowo – konserwacyjnych,
- utrzymać 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. Marcin Gurzyński