

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**



ZGKiM Sokółka

**ZAKŁAD**

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

**ZA 2025 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 2025 r. po odliczeniu osób przebywających na urlopie macierzyńskim lub absencji zasiłkowej dłuższej niż 14 dni wynosiło 8,92 etatów i było niższe jak w 2024 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 31.12.2025r.
<b>Grunty</b>	<b>grupa 0</b>	<b>1 744 892,01</b>
Budynki mieszkalne	grupa I	7 227 214,16
Budynki gospodarcze	grupa I	34 763,38
Budynki pozostałe	grupa I	17 326,07
Budynki użytkowe	grupa I	16 825,83
<b>Razem grupa I</b>		<b>7 296 129,44</b>
Budowle	grupa II	259 850,49
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	grupa IV	15 774,36
Urządzenia techniczne	grupa VI	6 797,13
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	grupa VIII	283 847,82
<b>Razem grupa II- VIII</b>		<b>566 269,80</b>
<b>OGÓŁEM</b>		<b>9 607 291,25</b>

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce posiada w administrowaniu 344 lokali stanowiących gminny zasób komunalny, w tym 8 kontenerów mieszkalnych nietrwale związanych z gruntem.

***STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH***

W 2025 r. do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wpłynęło 40 wniosków o przydział mieszkań. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obradowała raz i zaopiniowała pozytywnie wnioski 3 rodzin. W 2025 r. przydzielono mieszkania komunalne 5 rodzinom z list z poprzednich lat.

Zawarto ogółem 10 umów o najem lokalu mieszkalnego, 21 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 2025 r. do ZGKiM Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 49 osób.

Osoby odbywające prace społecznie użyteczne stanowią istotne wsparcie przy realizacji bieżących zadań wykonywanych przez ZGKiM w Sokółce. W większości angażowane są do prac porządkowych na terenach zarządzanych przez Zakład, w tym do utrzymania czystości oraz pielęgnacji przynależnych terenów zielonych. Część osób uczestniczy również w pracach remontowych wykonywanych w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu komunalnego, z wykorzystaniem materiałów zakupionych przez ZGKiM. Osoby te brały udział m.in. w uprzątnięciu lokali zwalnianych przez najemców oraz wykonywaniu podstawowych prac remontowo-porządkowych przygotowujących lokale do dalszego użytkowania.

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 27 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 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
	Działalność podstawowa :			
	1) lokale mieszkalne i media	2 652 368,16	3 038 378,29	- 386 010,13
	2) amortyzacja środków trwałych	0,00	381 115,58	- 381 115,58
	3) dotacje podmiotowa	83 778,21	0,00	+ 83 778,21
	4) lokale użytkowe, garaże, grunty	526 592,63	259 587,21	+ 267 005,42
<b>I</b>	<b>Wynik na działalność podstawowej</b>	<b>3 262 739,00</b>	<b>3 679 081,08</b>	<b>- 416 342,08</b>
	Działalność pozostała :			
	1) pozostałe przychody operacyjne	866 227,29	0,00	+ 866 227,29
	2) pokrycie amortyzacji	374 397,76	0,00	+ 374 397,76
	3) pozostałe koszty operacyjne	0,00	405 981,30	- 405 981,30
<b>II</b>	<b>Wynik na działalność operacyjnej</b>	<b>4 503 364,05</b>	<b>4 085 062,38</b>	<b>+ 418 301,67</b>
	Działalność finansowa :			
	1) przychody finansowe	62 314,10	0,00	+ 62 314,10
	2) koszty finansowe	0,00	1 002,53	- 1 002,53
<b>III</b>	<b>Strata brutto</b>	<b>4 565 678,15</b>	<b>4 086 064,91</b>	<b>+ 479 613,24</b>
	Podatek dochodowy CIT	0,00	28 370,00	- 28 370,00
<b>IV</b>	<b>STRATA NETTO</b>	<b>4 565 678,15</b>	<b>4 114 434,91</b>	<b>+ 451 243,24</b>

Na 2025 rok zaplanowano przychody w wysokości 4 455 384,01 zł. Wykonanie planu na 31.12.2025 r. wyniosło 4 572 648,19 zł, co oznacza iż plan został zrealizowany w 102,63 %, porównując wykonanie przychodów w roku 2025 do wykonania w roku 2024. Rok 2025 zakład zakończył zyskiem netto w kwocie 451 243,24.

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 3 178 960,79 złotych. Wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 349 799,21 zł. Kształtowały się następująco:

1	najem lokali mieszkalnych	1 616 143,89
2	najem lokali użytkowych	502 329,52
3	najem garaży	11 752,20
4	najem gruntów komunalnych	4 543,37
5	inne	9 151,42
6	centralne ogrzewanie	694 581,46
7	zimna woda i kanalizacja	326 604,38
8	nieczystości płynne	13 854,55
<b>Razem</b>		<b>3 178 960,79</b>

W 2025 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	5 395,51
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	940 313,31
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	60 357,03
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	174 134,64
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy oraz F.S.	15 097,30
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	101 344,29
§ 4210	Zużycie materiałów i wyposażenia	90 728,94
§ 4260	Zakup energii	1 083 813,53
§ 4270	Zakup usług remontowych	210 075,50
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	1 367,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	281 775,53
§ 4360	Opłaty z tyt. zakupu usług telekomunikacyjnych	4 337,44
§ 4400	Opłaty za administr. i czynsze za budynki, lokale..	187 132,83
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	15 541,05
§ 4430	Różne opłaty i składki	24 363,54
§ 4440	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalny	24 292,73
§ 4480	Podatek od nieruchomości	62 894,00
§ 4520	Opłaty na rzecz budżetów j.s.t	11 552,33
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących członkami ...	3 449,00
§ 4720	Amortyzacja	381 115,58
<b>RAZEM</b>		<b>3 679 081,08</b>

### **Zadłużenie gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych.**

Zaległości bieżące z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2025r. kształtowały się następująco:

*Tab. nr 1 Zaległości niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2025 r.*

<b>Należności z tytułu najmu:</b>	<b>Należność podstawowa</b>	<b>Należność odsetkowa</b>	<b><u>Razem:</u></b>
- lokali mieszkalnych	95 886,18	50 417,68	146 303,86
- lokali użytkowych	39 511,72	1 794,34	41 306,06
<b>Razem</b>	<b>135 397,90</b>	<b>52 212,02</b>	<b>187 609,92</b>

Zaległości za wynajem lokali mieszkalnych na koniec roku 2025 wyniosły 146 303,86 zł, a w lokalach użytkowych 41 306,06 zł co w łącznej kwocie daje 187 609,92 zł zadłużenia. 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.

Stan zaległości zasądzonych przedstawiono w tabeli nr 2.

*Tabela nr 2 zmiany wielkości zaległości zasądzonych w roku 2025*

<b>Rodzaj lokali gminnych</b>	<b>Saldo na dzień 31.12.2024</b>	<b>Wyroki zasądzone w 2025 r.</b>	<b>Splaty w 2025 r.</b>	<b>Saldo na dzień 31.12.2025</b>
Użytkowe	110 797,96	0,00	23 087,31	87 710,65
Mieszkalne	413 485,01	18 467,13	32 344,95	399 607,19
Wyroki karne	2 940,00	-	-	2 940,00
<b>Razem</b>	<b>527 222,97</b>	<b>18 467,13</b>	<b>55 432,26</b>	<b>490 257,84</b>

Zaległości zasądzone za najem lokali komunalnych na dzień 31.12.2025 r. wyniosły 490 257,84 zł i były niższe w porównaniu z rokiem 2024 o 36 965,13 zł.

Zaległości z tytułu nieopłaconego czynszu za lokale mieszkalne ukształtowały się na poziomie 399 607,19 zł.

Zmiany wielkości zadłużenia w latach 2024-2025 przedstawiono w tabeli poniżej:

Tab. nr 3 Stan zadłużenia ogółem w latach 2024-2025.

Rodzaj zadłużenia	Rok 2024	Rok 2025	+ wzrost - spadek
<b>Zaległości niezasądzone:</b>			
- z tyt. najmu lokali mieszkalnych	158 944,74	146 303,86	- 12 640,88
- z tyt. najmu lokali użytkowych	24 493,28	41 306,06	+16 612,78
<b>Razem zaległ. niezasądzone</b>	<b>183 638,02</b>	<b>187 609,92</b>	<b>3 971,90</b>
<b>Zaległości zasądzone:</b>			
- z tyt. najmu lok. mieszkalnych	413 485,01	396 667,19	- 16 817,82
- z tyt. najmu lok. użytkowych	110 797,96	87 710,65	- 23 087,31
- z tyt zniszczenia mienia komunaln.	2 940,00	-	- 2 940,00
<b>Razem zaległ. zasądzone:</b>	<b>527 222,97</b>	<b>484 377,84</b>	<b>- 42 845,13</b>
<b>Ogółem:</b>	<b>710 860,99</b>	<b>671 987,76</b>	<b>- 38 873,23</b>

Łączne zaległości z tytułu najmu lokali komunalnych na dzień 31.12.2025r. wyniosły 671 987,76 zł. Zmniejszyły się w porównaniu do analogicznego okresu z roku 2024 o 38 873,23 zł. Dynamika wzrostu zadłużenia liczona stosunkiem zaległości z roku 2025 do roku 2024 była ujemna i wyniosła 94,53%.

Zaległości niezasądzone za wynajem lokali mieszkalnych zmniejszyły się w stosunku do roku 2024 o 12 640,88 zł, wzrosły natomiast o 16 612,78 zł zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych. W styczniu 2026 roku zadłużenie za najem lokali użytkowych została spłacona w kwocie 19 826,93 zł.

Zadłużenie zasądzone za najem lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 16 817,82 zł, a w lokalach użytkowych o 23 087,31 zł.

### **Windykacja należności**

Windykacja należności jest trudnym i złożonym problemem. W celu zapobieżenia wzrostowi zadłużenia i odzyskania należności w roku 2025 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 45 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,
  - 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 19 357,21 zł oraz odsetek jednemu najemcy lokalu użytkowego z lat ubiegłych w kwocie 18 090,37 zł,
- b) Na etapie sądowym:**
- sporządzenie i skierowanie o do Sądu Rejonowego w Sokółce 3 pozwów o eksmisję z zajmowanego lokalu.
  - sporządzenie 5 pozwów o zapłatę należności za wynajem lokali mieszkalnych na ogólną wartość 30 414,53 zł oraz dla 1 najemcy lokalu użytkowego na kwotę 8 622,90 zł.

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.

Sporządził  
p.o. Dyrektora  
Krzysztof Auchimowicz  
p.o. Dyrektora  
Krzysztof Auchimowicz