

**ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
I MIESZKANIOWEJ W WARCIE**

URZĄD GMINY I MIASTA W WARCIE	
Wpłynęło dnia	07. 03. 2016
Znak sprawy	12.20 A

**CZEŚĆ OPISOWA**  
**DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**ZA ROK 2015**

*marzec 2016 r.*

**Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Warcie** jest samorządowym zakładem budżetowym Gminy i Miasta w Warcie działającym zgodnie z obowiązującym Statutem, przyjętym przez Radę Gminy i Miasta w Warcie uchwałą Nr LIX/292/10 z dnia 7 października 2010 r.

Przedmiotem działania Zakładu jest zaspokajanie materialno-bytowych potrzeb społecznych w sferze usług komunalnych, w zakresie:

1. administrowania i gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi,
2. utrzymania i konserwacji dróg, ulic, mostów, placów,
3. świadczenia usług w zakresie utrzymania porządku w gminie i mieście,
4. wywozu nieczystości stałych i płynnych od mieszkańców gminy i miasta,
5. zaopatrzenia w energię ciepłą,
6. lokalnego transportu zbiorowego tj. dowóz uczniów do szkół,
7. obsługi i utrzymania targowisk,
8. utrzymania i pielęgnacji zieleni gminnej,
9. utrzymania i konserwacji urządzeń sportowych i terenów rekreacyjnych,
10. utrzymania cmentarzy wojennych,
11. wykonywanie innych zleconych czynności, mających na celu zaspokojenie potrzeb wspólnoty.

Zakład wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając koszty działalności z przychodów własnych oraz dotacji.

### **ZATRUDNIENIE**

W 2015 roku w Zakładzie zatrudnionych było na podstawie umowy o pracę, przeciętnie 31 osób w wymiarze 30,3 etatów, w tym dwie osoby zaliczone do lekkiego stopnia niepełnosprawności.

W porównaniu do 2014 roku przeciętne zatrudnienie zmniejszyło się o 2 osoby, które były zatrudnione w ramach prac interwencyjnych na czas określony.

W 2015 roku 16 osób świadczyło pracę na rzecz Zakładu na podstawie umów cywilnoprawnych tj. umowy zlecenia lub o umowy o dzieło.

W 2015 roku podpisano z Powiatowym Urzędem Pracy w Sieradzu umowę na zorganizowanie stażu w ramach projektu pn. „Aktywizacja osób młodych pozostających bez pracy w powiecie sieradzkim” dla jednej osoby na okres 6 miesięcy.

Na dzień 31.12.2015 r. zatrudnienie w etatach przedstawiało się następująco:

Kobiety	5
Mężczyźni	26
<b>Razem</b>	<b>31</b>

W miarę potrzeb pracownicy Zakładu biorą udział w szkoleniach i kursach.

W 2015 r. jeden pracownik uczestniczył w szkoleniu podnoszącym kwalifikacje zawodowe.

Terminowo realizowano wszelkie świadczenia na rzecz pracowników, takie jak: wynagrodzenia, świadczenia z ZFŚS, nagrody jubileuszowe.

W 2015 r. wypłacono dla sześciu pracowników należne nagrody jubileuszowe na kwotę brutto 44.537,06 zł.

Zgodnie z ustawą z dnia 12 grudnia 1997 r. o dodatkowym wynagrodzeniu rocznym dla pracowników jednostek sfery budżetowej (Dz. U. z 1997 r. Nr 160, poz. 1080 z późn. zm.) pracownikom wypłacane jest dodatkowe wynagrodzenie roczne, które za 2015 r. wyniosło 82 994,01 zł brutto.

## **GOSPODARKA FINANSOWA**

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu Gminy i Miasta Warta, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem Gminy i Miasta Warta.

### ***Majątek trwały***

Na dzień 31.12.2015 r. majątek trwały brutto Zakładu wynosił **4 999 978,39 zł**, natomiast umorzenie majątku trwałego stanowi kwotę **3 430 622,76 zł** czyli 68,61 % wartości brutto.

Zgodnie z obowiązującą klasyfikacją środków trwałych z kwoty brutto środków trwałych, tj. **4 999 978,39 zł** należy wyodrębnić :

a) grunty /grupa 0/	-	7 400,00 zł
b) budynki i lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej /grupa 1 i 2/	-	3 259 193,16 zł
c) maszyny i urządzenia techn./grupa 3-6/	-	511 508,50 zł
d) środki transportu /grupa 7/	-	1 217 255,73 zł
e) inne środki trwałe /grupa 8/	-	4 621,00 zł

Wartość pozostałego majątku trwałego tj. wyposażenia, dla którego umorzenie stanowi 100% wartości wynosiła na dzień 31.12.2015 r. kwotę **55 935,76 zł**. Majątek ten zmniejszył się w porównaniu do 2014 roku o kwotę 900,00 zł. Wartości niematerialne i prawne stanowiły na dz. 31.12.2015 r. kwotę **6 205,25 zł**.

### ***Majątek obrotowy***

Na dzień 31.12.2015 roku aktywa obrotowe wyniosły 421 026,43 zł, na co składają się:

• zapasy materiałów	-	15 911,07 zł
• należności krótkoterminowe	-	174 849,60 zł
• środki pieniężne w banku	-	230 009,26 zł
• środki pieniężne w kasie	-	256,50 zł

## **Zapasy**

Z zapasów ogółem, tj. **15 911,07 zł** przypada na :

- pojemniki na odpady komunalne - 1 377,00 zł
- sól drogowa - 6 315,00 zł
- butle stalowe - 698,60 zł
- materiały do wykonywania bieżących remontów ADM - 7 520,47 zł

## **Należności krótkoterminowe**

Należności na dzień 31.12.2015 roku wynoszą ogółem 174 849,60 zł,  
z kwoty tej należy wyodrębnić następujące pozycje:

- należności z tytułu pobranych pożyczek z fund. socjalnego - 22 975,00 zł
- należności od budżetu - 17 154,00 zł
- należności z tytułu dostaw i usług - 134 720,60 zł  
w tym :
  - należności z tytułu czynszów - 132 380,08 zł
  - należności za wykonane usługi i dostawy - 2 340,52 zł

## **Środki pieniężne**

**Środki pieniężne wyniosły na koniec 2015 roku kwotę 230 265,76 zł,  
na którą złożyły się:**

- środki pieniężne w kasie - 256,50 zł
- środki pieniężne na koncie funduszu świadczeń socjalnych - 20 840,50 zł
- środki pieniężne na bieżącym rachunku bankowym - 137 313,51 zł
- środki pieniężne z tytułu wpłaconych kaucji przez najemców lokali mieszkalnych - 44 080,78 zł
- fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych - 27 774,47 zł

## **Zobowiązania**

**Na zobowiązania ogółem w wysokości 372 848,38 zł składają się  
następujące pozycje:**

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług - 123 778,03 zł
- zobowiązania wobec budżetu - 45 137,53 zł
- zobowiązania z tytułu ZUS - 95 186,16 zł  
w tym „trzynastka” - 34 536,25 zł
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń - 100 018,23 zł  
w tym „trzynastka” - 57 354,64 zł
- kasa zapomogowo-pożyczkowa - 4 840,00 zł
- PZU - 1 774,80 zł
- Komornik - 2 113,63 zł

Wszystkie wymienione wyżej zobowiązania są zobowiązaniami bieżącymi prawidłowymi.

## Dział ADM

### Finanse

Przychody w tym dziale to opłaty związane z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, wnoszone przez najemców tych lokali. Mogą być one dodatkowo powiększane przez dotacje celowe związane np. z realizacją jakiegoś konkretnego przedsięwzięcia remontowego lub inwestycji.

**W roku 2015 takich dotacji nie było.**

Łączne przychody wg księgowanego przypisu opiewają na kwotę 897 885,34 zł, z czego na poszczególne składniki tych przychodów przypada:

### Zestawienie przypisu i wpłat za 2015 r.

Czynsz	Tv kabl.	Z.woda	Kanaliz.	Centr.ogrz	cwu-zm	cwu.stała	Śmieci	Lok.użyt.	L.uż.Vat	Garaże	Gar.Vat	Razem
29 127,85	21,28	4 654,02	8 884,71	18 049,64	3794,43	504,00	4632,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	74312,80
29 127,85	21,28	4 610,08	8 800,32	18 049,64	3794,43	504,00	4626,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	74178,47
28 235,28	21,28	4 746,13	9 061,63	18 049,64	3794,43	504,00	4638,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	73695,26
28 316,00	21,28	4 664,32	8 904,49	18 049,64	3794,43	504,00	4656,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	73555,03
28 319,88	21,28	4 612,81	8 805,55	18 049,64	3794,43	504,00	4638,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	73390,46
30 532,68	21,28	4 899,45	9 356,13	17 606,67	3794,43	504,00	4638,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	75997,51
30 526,78	21,28	4 779,11	9 224,02	17 606,67	3794,43	504,00	4638,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	75739,16
30 526,78	21,28	5 014,52	9 694,55	17 606,67	3794,43	504,00	4632,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	76439,10
30 526,78	21,28	4 746,91	9 179,82	17 606,67	3919,11	504,00	4626,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	75713,12
30 526,78	21,28	4 746,91	9 185,84	17 606,67	3856,77	504,00	4620,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	72723,46
30 492,97	21,28	4 768,22	9 202,68	17 606,67	856,77	504,00	4626,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	76365,53
30 448,33	21,28	5 031,93	9 655,68	17 606,67	3856,77	504,00	4596,00	3388,21	779,29	388,09	89,28	897885,34
<b>356707,96</b>	<b>255,36</b>	<b>57274,41</b>	<b>109955,42</b>	<b>213494,89</b>	<b>42844,86</b>	<b>6048,00</b>	<b>55566,00</b>	<b>40658,52</b>	<b>9351,48</b>	<b>4657,08</b>	<b>1071,36</b>	

Przypis podlega dwa razy w roku korekcie z tytułu rozliczeń opłat o charakterze zaliczkowym (c.o. i c.w.u.)

Porównanie należnego przypisu z wpłatami za rok sprawozdawczy ukazuje około 5,5 % spadek zaległości w opłatach w porównaniu do ich stanu z dnia 31.12.2014 r.

Łączna kwota zaległości na dzień 31.12.2015 r wynosi **156 075,60 zł**  
+ ok. 58 164,14 zł –należne odsetki za zwłokę.

## Zadłużenie w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych

Stany na 31 XII (za okres 2005 - 2015 r.)

Rok	Kwota zaległości (zł)	Zmiany % w stosunku do roku poprzedniego wzrost/spadek
2005	68 347,43	
2006	83 275,94	21,84 %
2007	75 374,75	-9,49 %
2008	87 962,22	16,70 %
2009	112 403,03	27,79 %
2010	143 725,79	27,87 %
2011	150 409,88	4,65 %
2012	156 989,20	4,37 %
2013	162 307,53	3,39 %
2014	165 096,24	1,72 %
2015	156 075,60	- 5,46 %

Blisko 5,5 procentowy spadek zaległości spowodowany jest głównie większym udziałem środków pochodzących Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, który to w 2015 r wspomógł znacznymi kwotami kilku najemców zalegających w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Od czerwca 2015 r podwyższono o około 8 % stawki czynszu najmu lokali i co w drugiej połowie roku nie spowodowało jednak wzrostu istniejącego już zadłużenia.

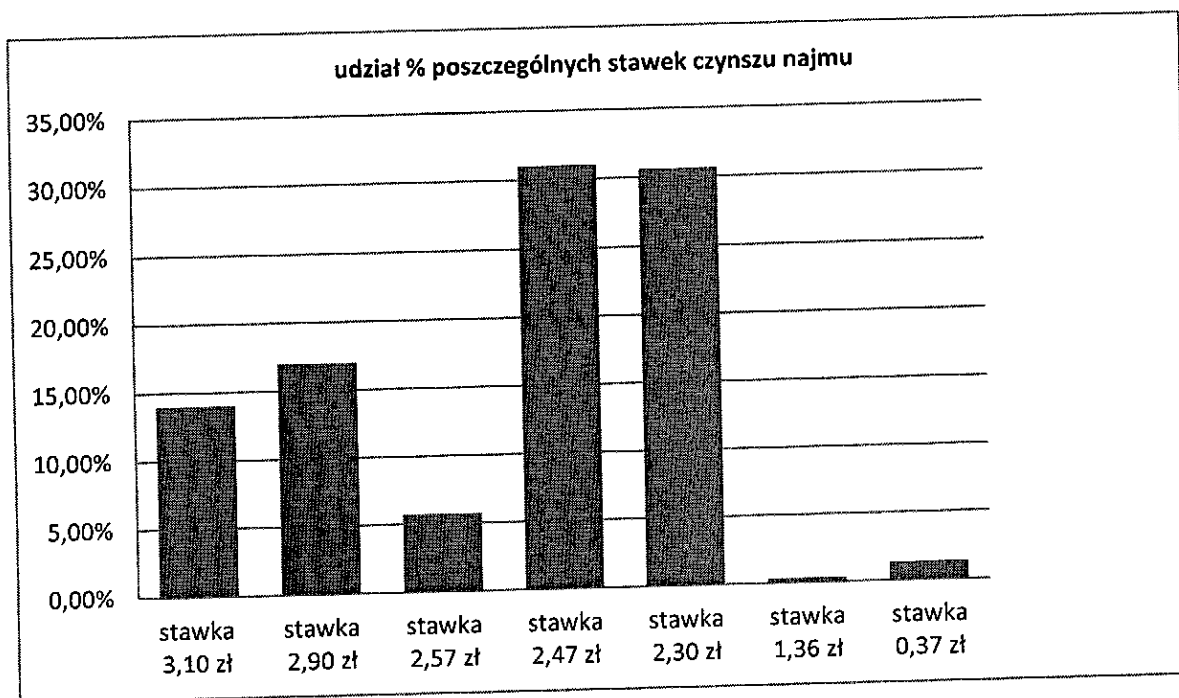
Przyszłe ewentualne zamiary kolejnych podwyżek tych stawek w latach następnych muszą jednak uwzględniać z jednej strony wzrosty stawek w pozostałych składnikach całkowitej opłaty czynszowe (*woda, śmieci, energia cieplna*) a także nie powinny być planowane w oderwaniu od rzeczywistych możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych.

**Kwoty stawek jednostkowych czynszu mieszkaniowego**  
 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (bez opłat za wodę, energię ciepłą i śmieci)  
 Zmiany w okresie od V 2003 r.

Kategoria lokalu	od V 2003	od V 2004	od VII 2005	od III 2007	od V 2009	od VII 2013	od VI 2015	Ilość lokali w kategorii* stan na 31.12.2015 r.	Udział % w całości zasobu***
lok.z inst wod-kan,Wc,łazienką ,Centr.ogrzew, ciepła woda dostarczana centralnie	2,11	2,45	2,68	2,87	2,96	3,10	3,35	42	14,09%
lok.inst.wod-kan,Wc,łazienką ,Centr.ogrzew.	2,09	2,29	2,50	2,68	2,76	2,90	3,12	51	17,11%
lok.z inst.wodkan,Wc,łazienką lub (natrysk)	1,81	1,99	2,17	2,40	2,40	2,57	2,78	17	5,71%
lok,z inst.wod-kan, zlew ,Wc	1,74	2,31	2,09	2,24	2,31	2,47	2,67	104	34,90%
lok. z inst. wod-kan /tylko zlew/	1,63	1,79	2,15	2,09	2,15	2,30	2,48	76	25,50%
lok. z inst. wod-kan /bez odpływu/	0,96	1,06	1,27	1,23	1,27	1,36	1,47	2	0,68%
lok.bez inst. wod-kan	0,54	0,72	0,65	0,70	0,72	0,77	0,83	-	-
lok.socjalne	0,26	0,34	0,31	0,33	0,34	0,37	0,40	6**	2,01%
<b>Średnia stawka</b>	<b>1,3925</b>	<b>1,5475</b>	<b>1,6875</b>	<b>1,8075</b>	<b>1,8638</b>	<b>1,9625</b>	<b>2,1375</b>		
<b>Wzrost o %</b>	<b>12,6%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,92%</b>		

\*\* w tym dwa lokale z wc

\*\*\* udział wg kryterium ilościowego



## ***Zaległości w opłatach i ich windykacja***

W dniu 31 XII 2015 r. na ogólną kwotę zaległości wynoszącą 156 075,60 zł, z opłatami zalegało łącznie 49 najemców, z czego: u 24 najemców opóźnienie w opłacie wynosiło od 1 do 3 miesięcy natomiast powyżej 3 miesięcy z opłatami zalegało 25 lokatorów.

Spośród wszystkich zalegających z opłatami aktualnie najwyższe zadłużenie opiewa na kwotę 29 013,53 zł (bez należnych odsetek) i dotyczy najemcy wobec którego, już w 2005 r. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego. Warunkiem wykonania eksmisji z lokalu jest jednak zapewnienie dłużnikowi i jego rodzinie lokalu socjalnego.

Podobnie z powodu zaległości w opłatach wobec pięciu innych najemców w 2011 r. orzeczono wyroki o eksmisji z lokali, z czego jeden w 2013 r. zmarł, natomiast drugi sukcesywnie wychodzi z zadłużenia. Wobec trzeciego dłużnika prowadzona jest egzekucja komornicza zaległości przy czym nieopłacane należności bieżące są wyższe od przychodów z egzekucji wcześniejszego zadłużenia. Pozostałych dwóch najemców nadal nie płaci bieżących należności oraz nie spłaca istniejącego zadłużenia.

Wobec dwóch kolejnych dłużników którzy w 2015 rok weszli z długiem rzędu 9-10 tys. złotych w połowie 2015 roku uzyskano Sądowe nakazy zapłaty. Jeden z nich podjął dobrowolnie spłatę zadłużenia i w chwili obecnej spłacił blisko 50 % posiadanego zadłużenia. W przypadku drugiego dłużnika prawdopodobieństwo ściągnięcia zaległości także w drodze egzekucji komorniczej jest bardzo znikome.

Brak wolnych lokali socjalnych czy też choćby pomieszczeń zastępczych dla najemców wobec których orzeczono wyroki o eksmisji z lokalu powoduje, iż działania te nie przynoszą założonych rezultatów w kwestii odzyskiwania „zadłużonych” lokali dla zaspakajania rosnących coraz bardziej potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Wobec wszystkich dłużników prowadzone są ponadto systematyczne działania upominawcze a wobec 8 z nich zalegających łącznie na kwotę 36 691,38 zł (+ należne odsetki w kwocie 7184,90 zł) w 2015 r. uzyskano sądowe nakazy zapłaty, które są podstawą do ściągania zaległości w drodze egzekucji komorniczej. Skuteczność tej egzekucji w roku 2015 jak i na przestrzeni ostatnich lat w poważnym stopniu była jednak ograniczona i w większości wypadków kończyła się komorniczym protokołem nieściągalności spowodowanym stanem majątkowym dłużników.

Na przestrzeni roku 2015 (w oparciu o Sądowe Nakazy Zapłaty z 2015 r oraz z lat wcześniejszych) poprzez działania Komornika Sądowego w drodze egzekucji z wynagrodzeń i emerytur dłużników odzyskano częściowo zadłużenie od 11 najemców na łączną kwotę 15 746,71 zł z czego (10 829,26 zł zaksięgowano na poczet zaległości głównych a 4 917,45 zł na poczet odsetek i kosztów postępowania sądowego i komorniczego)



Ponadto w ramach działań windykacyjnych od 2011 roku korzystamy z dostępu do Krajowego Rejestru Dłużników w Biurze Informacji Gospodarczej, w którym mamy możliwość umieszczania najbardziej zadłużonych najemców lokali mieszkalnych. Do dnia 31.12.2015 r. w Krajowym Rejestrze Dłużników na prawach wierzyciela umieściliśmy 20 osób permanentnie zalegających z należnymi opłatami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

**Wykaz zaległości z tytułu najmu lokali (za okres powyżej 6 miesięcy)**

Adres budynku	Wymiar ostatniego przypisu miesięcznego	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2015 r (bez odsetek)	Zaległość dotyczy /ilość miesięcy/	Podjęte działania windykacyjne
Garbarska2	308,26	3438,62	11	sądowy wyrok o eksmisji + egz.komornicza
Kościuszki 18	511,26	5 255,10	10	sądowy nak. zapła.
Popioły 3a	168,41	2 594,30	15	sądowy nak. zapła.(egz.kom)
Popioły 5	139,26	6 079,83	44	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
Rynek 4	65,21	932,02	14	Sądowy nak.zapł.(egz.kom)
Rynek 9	232,18	3 343,04	14	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
Rynek 16	143,90	2 578,25	18	sądowy nak. zapł. (egz kom)
Rynek 16	103,46	846,46	8	sądowy nak zapł. ( przygot)
Rynek 22	205,00	10 663,30	52	sądowy wyrok o eksmisji + egz. komornicza
Rynek 22	130,52	3 328,50	26	sądowy nak. zapła.(egz.kom)
Rynek 22	63,79	1 073,89	17	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
20 Stycznia 7	139,25	16 641,58	120	sądowy wyrok o eksmisji
20 Stycznia 11	151,04	6 020,42	40	sądowy nak.zapła. (egz.kom))
20 Stycznia 20	178,71	29 013,53	162	sądowy wyrok o eksmisji
Kościuszki 3	152,85	10 665,73	70	sądowy wyrok o eksmisji
Kościuszki 5	68,35	6 081,16	89	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
Kościuszki 5	285,81	3213,55	11	wzew, do zapła.przyg.pozew
Kaszyńskiego 11	134,93	4 212,82	31	sądowy nak. zapła.(prot.nieść)
Garncarska 21	94,85	1 475,05	16	poroz w spr. zadłuż.(splata)
Targowa 10	203,79	6 843,86	33	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
Tarnowskiego 14	80,11	4 872,80	61	sądowy nak.zapłaty(pr.nieść)
Tarnowskiego 14	195,74	5 913,20	30	poroz.w spr.zadłuż. (splata)
Świętojańska 12	185,81	8 842,07	47	nakaz zapł. )(część. splata)
<b>Razem</b>		<b>143 929,08</b>		

## ***Działalność remontowa***

Z łącznej kwoty zaksięgowanego przypisu za 2015 r. tylko przychody w pozycji czynsz oraz lokale użytkowe i garaże stanowią potencjalny przychód służący pokrywaniu kosztów związanych z administrowaniem, bieżącą eksploatacją oraz remontami i konserwacją budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych. Pozostałe koszty tzw. usług lub świadczeń (*woda, energia cieplna, śmieci*) pokrywane są bezpośrednio z opłat celowych stanowiących integralną część składników łącznej opłaty za wynajem lokali.

Przypisy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (*bez świadczeń*) w roku 2015 wyniosły łącznie 402 023,56 zł w tym:

- przypisy z tytułu najmu lokali mieszkalnych	356 707,96 zł
- przypisy z tytułu najmu lokali użytk. i garaży (netto)	45 315,60 zł

Na 2015 rok z wpływów z czynszu najmu zaplanowano przeznaczyć kwotę **140 000,00 zł** na remonty i konserwację administrowanych zasobów mieszkaniowych, natomiast w rzeczywistości wydatkowano na ten cel **143 653,88 zł** (netto) wliczając w to koszty remontów i modernizacji prowadzonych siłami własnej grupy remontowej oraz koszty remontów zleconych specjalistycznym firmom zewnętrznym.

Przekroczenie planowanych wydatków spowodowane było zwiększoną ilością zwolnionych lokali po zmarłych najemcach. Lokale powyższe wymagały gruntownych remontów istniejących w nich instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych oraz wymiany zainstalowanych w nich urządzeń grzewczych.

Ponadto zgodnie z przyjętą w ubiegłych latach polityką modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych w każdym z remontowanych lokali zainstalowano ubikację typu Wc. z jednoczesną wymianą przyłączy wodno-kanalizacyjnych do poszczególnych lokali mieszkalnych. Łącznie w roku 2015 takiej modernizacji poddano 6 lokali.

Do zadań remontowych, na które w 2015 r. poniesiono najwięcej nakładów finansowych należy zaliczyć:

(wg wartości netto kosztorysów powykonawczych)

- Bud.ul. Targowa 10 - Remont i modernizacja zwolnionego lok nr 5  
koszt - 7 057,57 zł

- Bud.ul. Kościuszki 5 - Remont i modernizacja lok nr5 poddasze  
koszt - 14 343,79 zł

- Bud.ul. Skarżyńskiego 10 - Rozbudowa inst. wentylacyjnej lok. nr 3  
koszt - 3 867,00 zł

- Bud.ul. Popioły 3a – Remont i modernizacja zwolnionego lok nr 4  
koszt – 6 807,24 zł
- Bud.ul. Garbarska 2 - Wymiana pionu wod-kan w bud (1 szt)  
koszt – 12 014,54 zł
- Bud.ul. Garbarska 2a 1 – Wymiana pionu wod-kan w bud (1szt)  
koszt – 9 069,78 zł
- Bud.ul Targowa 10 – Remont i modernizacja lok nr 6  
koszt – 6 390,21
- Bud.ul. Prefekturalna 2 – Docieplenie ściany bud oraz modernizacja inst. wentylacyjnej  
koszt – 7 719,31 zł
- Bud.ul. Tarnowskiego 14 – Remont i modernizacja lok mieszkal.  
koszt – 7 813,37 zł
- Bud.ul. Tarnowskiego 14 – Ocieplenie ściany budynku (wewn.)  
koszt – 1 821,93 zł
- Bud.ul Targowa 6,8,10/Garncarska 21/Kaszyńskiego 11  
wymiana okien w lokalach mieszkalnych  
koszt – 16 937,57 zł
- Bud.ul. Kościuszki 3 – remont i modernizacja lok nr 1  
koszt – 3 596,96 zł
- Bud.ul. 3Maja 6 20 Stycz. 19 inst WC w lokalach  
koszt – 4 964,93 zł
- Bud.ul. Kościuszki 3,5 / Górna 1 – malowanie elewacji budynków  
koszt – 5 535,81 zł
- Bud.ul. Rynek 4 (Remont i moderniz. lok. mieszkal. nr 4  
koszt – 2 013,49 zł
- Bud.ul. Świętojańska 12 / 20 Stycz. 11 / Mansjonarska 14- wymiana drzwi do korytarzy bud.  
koszt – 5 180,76 zł
- Bud.ul. Rynek 22, 3 Maja 6 wymiana drzwi do lok.  
koszt – 2 850,34 zł
- Bud.ul. Rynek 16, Targowa 10 malowanie ścian korytarzy budynków  
koszt – 3 183,02 zł

---

**RAZEM 121 167,62 zł**

**Administrowane zasoby mieszkaniowe (stan na dz. 31.12.2015 r.)**

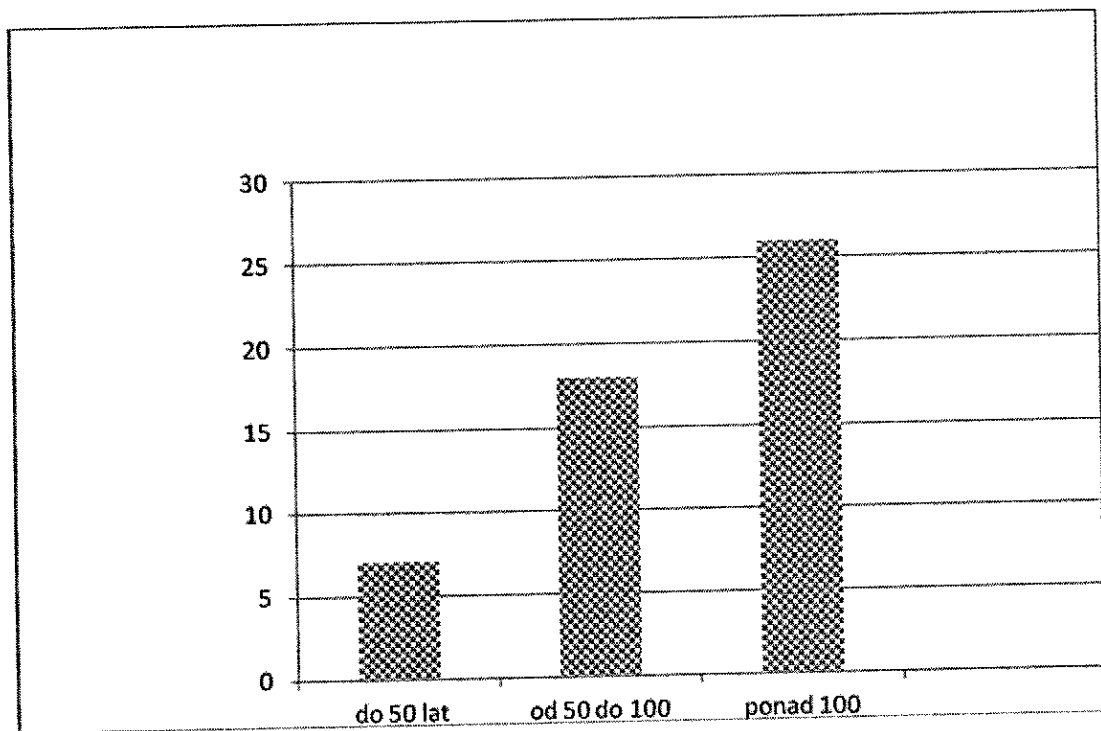
- ilość budynków mieszkalnych	- 52 szt.
- ilość lokali mieszkalnych	- 298 szt.
- łączna powierzchnia lokali mieszkalnych	- 11 735,25 m <sup>2</sup>
- ilość lokali użytkowych	- 6 szt.
- łączna powierzchnia lokali użytkowych	- 367,88 m <sup>2</sup>

W porównaniu do 2014 r. stan inwentaryzacyjny budynków uległ zmianie (przybył do zasobu 1bud. mieszkalno-gospodarczy w miejscowości Dzierżązna) natomiast ilość lokali mieszkalnych nie zmieniła się na skutek wyłączenia z użytkowania jednego lokalu mieszkalnego. Powodem jego likwidacji był zły stan techniczny oraz wniesione przez Straż Pożarną zastrzeżenia dotyczące niezgodności z obowiązującymi normami p-poż ( budynek przy ulicy 20 Stycznia 11- lok. na poddaszu)

**Struktura zasobów wg wieku budynków**

Wiek budynku	Ilość budynków	Udział w całości zasobu
Budynki do 50 lat	7	13,00 %
Budynki od 50 do 100 lat	19	37,00 %
Budynki powyżej 100 lat	26	50,00 %
<b>RAZEM</b>	<b>52</b>	<b>100,00 %</b>

### *Struktura wg kryterium ilościowego*



Wiek budynków, w zdecydowanej większości z okresu międzywojennego oraz z końca XIX i początku XX wieku, stanowi o ich konstrukcji, materiałach z jakich są wykonane oraz wyposażeniu w instalację.

Wszystkie budynki wyposażone są w podstawową instalację elektryczną oraz posiadają instalację wodno-kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji lub lokalnego szamba.

Spośród wszystkich budynków 5 budynków posiada instalację centralnego ogrzewania zasilanego z zewnętrznego źródła energii cieplnej a 2 budynki z tej grupy posiadają ponadto instalację ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie z zewnętrznego źródła, którym jest kotłownia osiedlowa. Sukcesywnie w miarę posiadanych możliwości finansowych oraz warunków technicznych modernizujemy kolejne lokale mieszkalne instalując w nich sanitariaty (WC, umywalka), wymieniając i rozbudowując istniejące w nich stare instalację wodno-kanalizacyjne.

W 2015 roku tego typu urządzenia sanitarne zainstalowano w 6 lokalach. Działanie te prowadzone już od trzech lat spowodowały, iż ponad 2/3 wszystkich lokali jest wyposażone w tego typu urządzenia poprawiające w znaczącym stopniu warunki bytowania w tak starych zasobach mieszkaniowych.

## *Struktura zasobów wg stanu technicznego*

Stan techniczny budynku	Ilość budynków	Udział w całości zasobu		
		Wg ilości budynków	Wg ilości lokali mieszkalnych	Wg powierzchni lok. mieszkalnych
Stan techniczny dobry	3	5,77 %	14,43 %	19,12 %
Stan techniczny średni	13	25,00 %	42,95 %	40,96 %
Stan techniczny zły	36	69,23 %	42,62 %	39,92 %
<b>RAZEM</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100%</b>

Budynki zaliczane do grupy o dobrym i średnim stanie technicznym charakteryzują się ogólnie dobrym stanem substancji budynku (mury, stropy, pokrycia i konstrukcje dachu), co spowodowane jest stosunkowo młodym wiekiem i zastosowaniem nowszych technologii w fazie ich budowy. Prace wokół ich utrzymania mają charakter głównie konserwacyjny i skupiają się na konserwacjach i drobnych naprawach pokryć dachowych, malowaniu klatek schodowych, elewacji i innych pomieszczeń tzw. ogólnego użytku.

Budynki zakwalifikowane do grupy o złym stanie technicznym charakteryzują się dużym stopniem zużycia substancji ze względu na proces starzenia się spowodowany znacznym upływem czasu wynoszącym 100 i więcej lat. Konstrukcja ich, ze znaczną ilością elementów drewnianych (stropy typu polepa), murów scalanych na zaprawie wapiennej lub glinianej, pozbawiona izolacji poziomych i pionowych spowodowała, iż większość z tych budynków posiada duży stopień zawilgocenia i zagrzybienia, zmurszałe tynki zewnętrzne i wewnętrzne oraz zły stan pokryć obróbek i konstrukcji dachowych. Elementy stolarki okiennej i drzwiowej w większości przypadków wymagają w najbliższym czasie wymiany na nowe.

Prace remontowe w tych zasobach najbardziej kosztochłonne i jednocześnie najmniej efektywne ze względu na postępującą degradację zasobu. Polegają głównie na bieżącym usuwaniu awarii, likwidacji powstających tam zagrożeń (instalacje elektryczne, przewody kominowe i wentylacyjne) oraz w miarę istniejących możliwości, zabiegach mających na celu poprawę estetyki budynków oraz ich najbliższego otoczenia. Prowadzi się także niezbędne konserwację i naprawy aby maksymalnie przedłużyć możliwości dalszego użytkowania tych obiektów.

## Dział ZOM

Przychody w tym dziale to przede wszystkim wpływy uzyskane za świadczenie usług na rzecz mieszkańców i instytucji oraz innych podmiotów na terenie miasta i gminy:

- letnie i zimowe oczyszczanie miasta – zmiatanie ulic, placów i dróg gminnych,
- wywóz nieczystości stałych,
- wywóz nieczystości płynnych,
- usługi sprzętowe wykonywane koparko - ładowarką i równiarką,
- usługi transportowe,
- likwidacja dzikich wysypisk,
- utrzymanie porządku na nieruchomościach komunalnych o charakterze użyteczności publicznej,
- drogownictwo,
- targowisko miejskie.

### *Wywóz odpadów komunalnych*

Od 01.07.2013 r. Zakład nie prowadzi usług w zakresie wywozu odpadów komunalnych systemem pojemnikowym, zgodnie z nową „ustawą śmieciową”. Po wygranej przetargu przeprowadzonym przez UGiM na wywóz nieczystości komunalnych na terenie gminy Warta wykonawcą było Przedsiębiorstwo Komunalne z Sieradza.

Przedsiębiorstwo Komunalne jako główny wykonawca – odpowiedzialny w całości za odbiór odpadów komunalnych z terenu miasta i gminy Warta zlecał Zakładowi część terenu gminy do odbioru odpadów. Są to zmieszane i wysegregowane odpady z zabudowy wielomieszkaniowej oraz wysegregowane typu tworzywa sztuczne, szkło oraz odpady zielone z trzech sektorów na terenie gminy Warta.

Zebrane w 2015 r. odpady komunalne zostały przekazane na stację przeładunkową w Dzigorzewie. Ewidencję ilościową zebranych odpadów prowadzi PK Sieradz. Ponadto Zakład odbiera wysegregowane odpady komunalne typu szkło opakowaniowe i tworzywa sztuczne z tzw. „wysp ekologicznych” rozmieszczonych na terenie miasta i gminy Warta:

miasto Warta - 11 wysp (siatka + dzwony)  
gmina Warta - 9 wysp (siatka + dzwony)

- Jakubice,
- Cielce,
- Włyń,
- Bartochów,
- Ustków,
- Glinno,
- Miedźno,
- Proboszczowice,

- Zadąbrów Wiatraki,
- Zaspy.

Zebrane w ten sposób odpady składowane są w przygotowanych na terenie ZGKiM boksach, do czasu zgromadzenia odpowiedniej ilości, które następnie przekazywane są na Stację Przeladunkową Odpadów Komunalnych w Sieradzu przy ul. Dzigorzewskiej 4.

W wyniku tej działalności opróżniono 266 razy pojemniki typu „siatka” oraz 133 razy pojemniki typu „dzwon”.

Od sierpnia 2015 r. został uruchomiony Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Garncarskiej 18 w Warcie, którego obsługę prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

W ramach działalności PSZOK odebrano następujące rodzaje odpadów komunalnych:

- zmieszane odpady opakowaniowe	-	3,36 t
- opakowania ze szkła	-	0,10 t
- zużyte opony	-	5,88 t
- zmieszane odpady budowlane	-	0,89 t
- drewno (stolarka drzwiowa i okienna)	-	8,7 t
- tworzywa sztuczne	-	1,82 t
- tekstylia	-	0,54 t
- odpady ulegające biodegradacji (zielone)	-	4,8 t
- odpady wielkogabarytowe	-	30,26 t
- żużle, popioły	-	5,28 t

Odpady te gromadzone są w odpowiednich kontenerach a następnie transportowane na Stację Przeladunkową Odpadów Komunalnych w Sieradzu.

### ***Wywóz nieczystości płynnych***

Na dzień 31.12.2015 r. Zakład posiadał 393 zawarte umowy na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych. Usługi te wykonujemy pojazdami asenizacyjnymi o poj. 2,5 m<sup>3</sup> i 9,0 m<sup>3</sup>.

W 2015 roku dostarczono do oczyszczalni ścieków ZWiK w Warcie 3 174 m<sup>3</sup> nieczystości płynnych. Należności z tego tytułu wyniosły 31 628,00 zł netto.



## *Transport szkolny*

W 2015 roku Zakład dysponował pięcioma autobusami szkolnymi.

<i>Marka autobusu</i>	<i>Numer rejestracyjny</i>	<i>Rok produkcji</i>	<i>Przebieg roczny</i>
Autosan <i>Stan licznika 472 297</i>	SAN 3118	1999	25 974 km
Autosan <i>Stan licznika 518 266</i>	SAN 3119	1999	32 968 km
Jelcz <i>Stan licznika 476 539</i>	SAN 3168	1999	28 629 km
Autosan <i>Stan licznika 494 266</i>	ESI KF 88	1995	26 643 km
Karosa <i>Stan licznika 437 232</i>	ESI 03925	1998	30 696 km
Razem	x	x	<b>144 910 km</b>

Autobusy szkolne pokonują średnio dziennie około 670 km. Roczny przebieg wyniósł **144 910 km**

Stan dróg, po których poruszają się autobusy, ich przebiegi oraz wiek powodują dużą awaryjność.

Na pokrycie kosztów eksploatacji autobusów szkolnych Zakład otrzymał dotację w wysokości 595 470,00.zł i uzyskał dodatkowe wpływy z tytułu wynajmu autobusów w wysokości 20 211,24 zł.

Rzeczywiste koszty wyniosły 602 930,71 zł czyli były mniejsze o 12 750,53 zł od przyznanej dotacji i dodatkowych przychodów z wynajmu.

## **Rozliczenie dotacji**

Na 2015 r. Zakład otrzymał dotację w kwocie 709 750,00 zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie: transportu szkolnego, utrzymanie przystanku PKS oraz stadionu miejskiego.

Z przyznanych dotacji pokryto koszty zadań zgodnie z poniższym rozliczeniem:

<i>L.p.</i>	<i>Tytuł dotacji</i>	<i>Dotacja przyznana (zł)</i>	<i>Inne wpływy</i>	<i>Razem</i>	<i>Dotacja wykorzystana</i>	<i>Koszty rzeczowe</i>	<i>Dotacja do zwrotu</i>	<i>Własne środki</i>
1	Transport szkolny	595 470,00	20 211,24	615681,24	595 470,00	602 930,71	12 750,53	-
2	Dworzec PKS	44 150,00	5 636,14	49 786,14	44 150,00	51 162,58	-	1 376,44
3	Stadion	70 130,00	-	70 130,00	70 130,00	71 105,44	-	975,44
	Razem	709 750,00	25 847,38	735 597,38	709 750,00	725 198,73	12 750,53	2 351,88

Dotacja na utrzymanie dworca PKS i stadionu miejskiego w Warcie nie pokryła rzeczywistych poniesionych kosztów. Przekroczenie dotacji było wynikiem nieplanowanych prac pielęgnacyjnych na stadionie i naprawa uszkodzeń na dworcu PKS.

Niewykorzystana dotacja do transportu szkolnego w wysokości 12 750,53 zł została zwrócona na konto bankowe UGiM Warta.

## **Wynik finansowy**

Zgodnie z przyjętym do realizacji planem finansowym na 2015 rok zakładano osiągnięcie przychodów, łącznie z dotacją, w wysokości 4 114 750,00 zł, natomiast faktycznie osiągnięty przychód został zrealizowany w wysokości 3 006 331,42 zł czyli na poziomie 73,06 %.

Koszty oraz inne obciążenia planowane były w wysokości 4 046 540,00 zł natomiast rzeczywiste wykonane koszty wyniosły kwotę 2 983 758,54 zł i zostały zrealizowane w 73,74 %.

Na dzień 31.12.2015 r. wykazano dodatnie środki obrotowe w wysokości 4 362,55 zł.

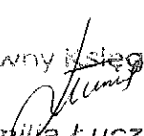
Plan przychodów nie został zrealizowany w planowanej wysokości. Wynika to z kolejnego roku z mniejszą ilością prac i zadań wykonywanych przez Zakład, które między innymi zależą od warunków pogodowych, ilości zleceń itp.

Od kilku lat praktycznie nie wykonuje się usług odśnieżania, posypywania dróg, prowadzenia tzw. „akcji zimowej”. Były to usługi wykonywane zarówno na drogach gminnych, jak również innych zarządców dróg oraz osób fizycznych. Z tego między innymi powodu nie uzyskano planowanych przychodów.

W związku z powyższym w planie finansowym na rok 2016 zaplanowano zmniejszenie przychodów do poziomu ok. 3 500 000,00 zł.

ZAKŁAD GOSPODARKI  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
ul. Garncarska 18, 98-290 Warta  
tel (043) 829-41-69, 829-41-77  
REG. 001128498, NIP 827-000-87-83

Główny księgowy

  
Emilia Luczak

DYREKTOR  
Zakładu Gospod. Komun. i Mieszkt.  
w Warcie

  
Jacek Maj