



Zakład Usług Komunalnych
w Prudniku

Informacje ogólne -
Sprawozdanie z działalności Spółki
Zakład Usług Komunalnych w Prudniku
za rok 2021

ROZDZIAŁ I - DANE O SPÓŁCE

1.1. Nazwa i siedziba Spółki, Firma:

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. Spółka może używać skrótu o brzmieniu ZUK Spółka z o.o. Siedziba Spółki

Adres: 48-200 Prudnik ulica Przemysłowa 1 woj. Opolskie telefony

(77) 4363265, 4363349, 4363463, 4365070, 4363881 fax. (77)

4363265

e-mail:info@zukprudnik.pl;sekretariat@zukprudnik.pl

<http://zukprudnik.pl>

Dane identyfikacyjne:

Statystyczny numer identyfikacyjny REGON: 530544646

Numer identyfikacji podatkowej NIP: 755-000-63-42

Urząd Skarbowy: Urząd Skarbowy w Prudniku 48-200 Prudnik ul. Kopernika

KRS: 0000142489

1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest zaspokojenie potrzeb komunalnych dla ludności.

Zgodnie ze Statutem Spółki przedmiotem działalności podstawowej wg PKD jest:

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane , gdzie indziej nie skalsyfikowane

Wykonywanie instalacji wodno-kanal. , ciepłych, gazowych i klimatyzacji

Gospodarowanie odpadami. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zielonych. Sprzątanie obiektów. Działalność sanitarna i pokrewna.

Pogrzeby i działalność pokrewna. Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych.

1.3. Forma prawna Spółki

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego o nazwie Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Prudniku na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990

Akt przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w Jednoosobową Spółkę Gminy z o.o. pod firmą Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. sporządzony został dnia 23 grudnia 1991 roku (Repertorium A Nr 2613/91).

1.4 Rejestracja Spółki

Spółka została wpisana w dziale B pod numerem RHB — 1284 Rejestru Handlowego Sądu Rejonowego w Opolu Wydział V Gospodarczy, na podstawie prawomocnego postanowienia tegoż Sądu wydanego dnia 30 grudnia 1991 roku (Sygn. akt RHB-1284, Ns. Rej. H-813/91.).

1.5. Kapitały i fundusze Spółki

1.5.1 Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:

1. Kapitał zakładowy,
2. Kapitał zapasowy,
3. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny,
4. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku na kapitał własny Spółki składają się :

1. Kapitał zakładowy	4 749 463,00 zł,
2. Kapitał zapasowy	2 216,52 zł,
3. Strata za rok bieżący	- 964 884,61 zł.

Zmiany kapitału Spółki w ostatnich pięciu latach obrazuje tabela nr 1:

Tabela Nr 1

P.	WYSZCZE GÓLNIENIE	2016 r. zł	2017 r. zł	2018 r. zł	2019 zł	2020 zł	2021 zł
1	Kapitał zakład	454 500,00	454 500,00	1 652 500,00	2 749 663,00	3 749 563,0	4 749 463
2	Kapitał zapasowy	1 130 540,56	1 141 369,52	1 142 216,52	142 216,52	2 216,52	2 216,52
3	Kapitał rezerwo	111 889,39	106 985,43	106 985,43	106 985,43	106 985r43	106 985,43

1.5.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 4 749 463,00 zł słownie: (cztery miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złotych),

1.6.3. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2021 r. kapitał zapasowy Spółki wynosił 2 216,52 zł.

1.6.4. Kapitał rezerwowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku stan kapitału rezerwowego wynosił 106 985,43 zł.

1.6.5. Fundusz świadczeń socjalnych

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego obciążającego koszty działalności Spółki. Jest to fundusz celowy tworzony i wykorzystywany zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U z 2022 r., poz. 923) oraz regulaminem ustalonym przez Zarząd.

Funduszu świadczeń na koniec w 2021 roku wyniósł 338 366,49 zł.

ROZDZIAŁ II

DANE O CZŁONKACH ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ PROKURZE

2.1. Zarząd

Zarząd Spółki jest obecnie dwuosobowy, powoływany na trzyletnią kadencję. Zarząd Spółki w osobie Prezesa i Wiceprezesa, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z członków Zarządu tj. Prezes Zarządu lub Wiceprezes.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku funkcję:

Prezesa Zarządu pełnił	-	mgr inż. Władysław Podrózny
Wiceprezesa pełnił	-	inż. Wojciech Dancewicz

2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Zgodnie z Aktem Notarialnym Rada Nadzorcza składa się z członków w liczbie od 3 do 5, w tym dwóch wybieranych jest przez pracowników Spółki. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Na dzień 31 grudnia 2021 roku skład Rady Nadzorczej pracował w następującym składzie:

1. Lidia Pawlikowska-Ozimek - Przewodnicząca RN
2. Bartłomiej Stawiarski - Zastępca Przewodniczącego RN
3. Martyna Nakonieczny - Sekretarz RN
4. Paweł Wolak - Członek RN (przedstawiciel załogi)
5. Łukasz Kasiniak - Członek RN (przedstawiciel załogi)

2.3. Walne Zgromadzenie

Gmina Prudnik jest jedynym 100% właścicielem Spółki i zgodnie z prawem bezpośredni nadzór i kontrolę nad nią sprawuje jednoosobowo organ wykonawczy władzy samorządowej, którym jest Burmistrz Prudnika. Burmistrz pełni funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą.

W 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Jednoosobowej Spółki Gminy Prudnik z o.o. Zakład Usług Komunalnych odbyło się w dniu 12 lipca 2021.

2.4. Prokura Obecnie nie ma ustalonej prokury.

ROZDZIAŁ III - DANE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

3.1 Sytuacja finansowa Spółki

W 2021 roku Spółka nasza osiągnęła sprzedaż globalną w kwocie 17 703 467,86 zł ponosząc koszty sprzedaży w wysokości 18 695 583,77 zł. Na całokształcie naszej działalności Spółka osiągnęła stratę w wysokości brutto 964 884,61 zł.

Powyższe zadania wykonaliśmy przy średnim zatrudnieniu 120 w przeliczeniu na etaty.

Zgodnie ze statutem naszej Spółki w 2021 r świadczyliśmy następujące usługi i osiągnęliśmy następujące przychody netto ze sprzedaży:

- Działalność związaną z użytkowaniem oraz zarządzaniem budynkami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi Gminy Prudnik - 7 998 612,46zł
- Działalność rem. związana z budownictwem na rzecz Gminy 648 875,80 zł.
- Higiena Komunalna (odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych

pochodzących z terenu Gminy Prudnik, obsługa składowiska, prowadzenie PSZOKu, dzierżawa pojemników itp.) - 6 287 277,46 zł

Pozostała działalność zamknęła się kwotą ponad 2 768 702,14 złotych i obejmowała między innymi:

drogownictwo (budowa, przebudowa, remonty bieżące, placów, chodników, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego, przebudowa przepustów), zieleń (utrzymanie czystości na zieleńcach, koszenie trawników, utrzymanie żywopłotów, pielęgnacja nasadzenia, utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku, prowadzenie Cmentarza Komunalnego, dzierżawa środków trwałych, utrzymanie czystości i porządku na terenie Gminy Prudnik obsługa strefy płatnego parkowania.

3.1.1 Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki: w 2021 r. Działalność Spółki nie pomniejszyła się. Doszły nowe obiekty do zarządzania np. Dom Kultury w Łące Prudnickiej 15.02.2021 r. oraz przedszkole 01 .01.2021 r. Nastąpił zakup trzech samochodów specjalistycznych służących do wywozu odpadów komunalnych 09.03.2021 r.

3.1.2 Przewidywany rozwój jednostki: Spółka po przejęciu działalności mieszkaniowej wykonuje odpłatne użytkowanie nieruchomości Gminnych oraz zarządza gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, ponadto prowadzi również dotychczasową działalność komunalną odbioru i transportu odpadów z terenów Gminy, utrzymania zieleni, robót drogowych, sprzętania budynków i utrzymania czystości na drogach i placach gminnych. Planowany jest także utrzymywanie i dalszy rozwój działalności w kierunku szeroko rozumianego budownictwa mieszkaniowego.

3.1.3 Ważne osiągnięcia w dziedzinie rozwoju : Spółka realizuje nadane przez właściciela bardzo szeroką dziedzinę działalności skupiała się na utrzymaniu istniejącego stanu posiadania oraz zadań określonych przez właściciela tj. zadań komunalnych Gminy Prudnik. Jest to szczególnie istotne zwłaszcza w kontekście braku odpowiednio wymaganych kilkudziesięciu letnich nakładów finansowych zarówno w obszarze mieszkaniowym jak i obszarze higieny komunalnej.

3.1.4 *Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa : za rok 2021 ponieśliśmy stratę w wysokości 964 884,61 zł. Na stratę złożyła się przede wszystkim strata na działalności mieszkaniowej . Jest ona zakładana w tej dziedzinie działalności i wynika z nierynkowej umowy jaką spółka zawarła z Gminą w roku 2018, tj. ze zbyt małych (nie zmienianych od lat) czynszów, ale także ze stanu technicznego budynków przekazanych Spółce, wymagającego ciągłych i dużych nakładów*

finansowych . Istotnym uwarunkowaniem jest także utrzymywanie nie przynoszącego należytych dochodów składowiska odpadów komunalnych, taka sytuacja utrzymuje się od 2013 roku. Uwzględniając dofinansowania Gminy w/w zadania w latach poprzednich oraz poszczególne uwarunkowania w tym zakresie , należy uznać Ze powyższa strata jest pozytywnym wynikiem w kontekście nierynkowych warunków.

Na działalności mieszkaniowej Spółka posiada zapis w umowie z Gminą Prudnik, że w przypadku poniesienia kosztów przewyższających przychody czynszowe za wynajem lokali Gmina pokryje je podwyższając kapitał zakładowy Spółki. Jest to zapis, który Gmina przyjęła aby w ten sposób zrekompensować stratę na nierentownej działalności, związanej z zadaniem własnym Gminy - jakim jest komunalna gospodarka mieszkaniowa. Zgodnie z założeniem pierwotnym opartym na niekomercyjnych zasadach i obecnych uwarunkowaniach uzyskiwanie zysku w tym obszarze jest niemożliwe.

Inną sprawą wymagającą ciągłego analizowania jest odbiór odpadów komunalnych. Co prawda nastąpiło podwyższenie przychodów za odbiór i transport odpadów na podstawie nowej wynegocjowanej umowy. Jednak dużym wyzwaniem jest ciągle niezbilansowane składowisko odpadów, ciągle jeszcze wymagający nakłady finansowe przestarzały park maszynowy, oraz wymagający remontów zasób obiektów budowlanych. Jest spowodowane wieloletnimi brakami koniecznych inwestycji w majątek Spółki.

3.1.5 Udziały własne : Spółka nie posiada żadnych udziałów własnych.

3.1.6 Posiadane przez jednostkę oddziały: Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

3.1.7 Spółka nie zaciągnęła w 2021 roku kredytów na prowadzenie działalności oprócz pożyczki z WFOŚiGW w Opolu. Aby uzyskać wskaźnik konieczny dla in house będzie trzeba rozważyć konieczność ograniczenia działalności zadań zewnętrznych (nie od Gminy Prudnik) lub inne (np. utworzenie spółki „córki „ do tego typu zadań).

3.1.8 Wskaźniki finansowe i niefinansowe efektywności związane z działalnością Spółki ściśle są związane ze szczególną specyfiką Spółki, której zgodnie ze statutem przedmiotem działalności jest zaspakajanie potrzeb komunalnych.

3.2 GOSPODARKA MIESZKANIOWA

3.2.1. Gminna substancja lokalowa

Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła zgodę na obciążenie odpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym — użytkowaniem na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki Gminy z o.o. w Prudniku nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. W ślad za podjętą uchwałą, umową aktem notarialnym Rep. A11612/2018 z dnia 27 kwietnia 2018r. Gmina Prudnik oddała Spółce w odpłatne użytkowanie nieruchomości, w wyniku czego Spółka stała się użytkownikiem budynków stanowiących własność Gminy Prudnik oraz lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto umową z dnia 1 czerwca 2018r. Gmina Prudnik zleciła spółce odpłatne wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

Aktualnie ZUK zarządza niżej wymienionymi obiektami gminnymi na podstawie umów i porozumień z Gminą Prudnik:

Nieruchomości zarządzane	Powierzchnia
Mieszkowice 145	323,47
Czyżowice 57 —	277 00
Czyżowice 57 — budynek Oświat.	98,20
Nyska 17 A	4778,91
Nyska 17 B	2457,63
Nyska 17 C D	15517 60
Garaże 8 sztuk	134 46
Młyńska IOA— budynek mieszkalny	59,57
Chrobre 0 22- budynek mieszkalny	255,98
Kolejowa 44 — budynek mieszkalny	408 28
Nyska 15 — budynek	692,00
Stara 8— budynek	340,04
Młyńska 44 — budynek mieszkalny	261,94
Meblarska 4 — budynek użyt.	1427,00
Szalet Kozia Góra	213,00
Komórki Młyńska, Traugutta, Szkolna, Armii Krajowej	438,00
Tkacka 1	389 52
Nyska 28	385,00
Parkowa 4	1924,10

Inkubator Przedsiębiorczości PI Zamkowy 2	1506,55
Inkubator Przedsiębiorczości PI Wolności 6	912,44
Głuchołaska 17 Przedszkole	320,85
Budynek „Nad Złot m Potokiem 68” Ł ka Prudnicka	552,00
Razem:	33881 68 m ²

Użytkowane i zarządzane przez spółkę gminne zasoby mieszczą się w:

Rodzaj	Ilość
Budynki mieszkalne	155
Obiekt niemieszkalne	28
Budynki wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Prudnik posiada udziały	244
Garaże	145
Komórki lokatorskie	260

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez:

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 223 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 19 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński — 2 wspólnoty.

3.2.2. Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych:

Lokale mieszkalne	Ilość	Powierzchnia
ogółem:	1836	89.999 66
w m socjalnych	273	7.232,34

Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych:

2.1. Podział wg miejsca położenia:

- a) miasto Prudnik 1.764 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik: 72 lokali mieszkalnych

2.2. Podział wg własności budynków:

- a) budynki gminne
 - 1.071 lokale mieszkalne — pow. 51.984,04 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
 - 765 lokali mieszkalnych — pow. 38.015,62 m²

2.3 Podział wg wyposażenia technicznego — liczba lokali:

- centralne ogrzewanie - 182
- centralna ciepła woda - 64
- gaz przewodowy - 1 157

3.2.3 Sprzedaż gminnych lokali .

Liczba i powierzchnia lokali w gminnym zasobie ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych.

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali przedstawiała się następująco:

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona we wcześniejszych latach sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących 100 % własności gminy, gdyż ZUK jako użytkownik lokali wnosi w imieniu Gminy Prudnik zaliczki do wspólnot na utrzymanie części wspólnej od dużej powierzchni lokali gminnych, które pozostały w tych wspólnotach.

Mając na celu zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot podjęto działania zmierzające do zmniejszenia w nich powierzchni gminnej. Uchwałą Nr XXV/449/2020 z dnia 28 maja 2020r. Rada Miejska w Prudniku uchwaliła nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stosując jednocześnie korzystne bonifikaty. Sprzedaży podlegają lokale w budynkach wspólnot, a udzielana bonifikata wynosi 70 % ceny sprzedaży. W przypadku sprzedaży ostatniego lokalu w budynku Gmina udziela bonifikaty 80 % ceny sprzedaży lokalu.

Uchwałą zmieniającą z dnia 18 grudnia 2020r. Rada Miejska ustaliła, że wnioski najemców o wykup ich mieszkań z zastosowaniem korzystnych bonifikat mogły być składane do dnia 30 kwietnia 2021 r. Do daty tej wpłynęło 245 wniosków o wykup lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3.2.4 Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali ponoszonymi przez wynajmującego są:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- 2) utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- 3) zarządzanie nieruchomościami
- 4) utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości składają się wydatki:

- energia elektryczna na klatkach schodowych
- usługi kominiarskie
- ubezpieczenie budynków
- podatek od nieruchomości
- utrzymanie czystości w budynkach

- inne koszty (deratyzacja, eksmisje, koszty sądowe, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych itp.)

3.2.5 Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z umową użytkowania spółka została zobowiązana do wnoszenia w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych opłat - zaliczek według wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, średnie obciążenia kształtują się na poziomie:

- koszty zarządu częścią gminną	0,53 zł /rn ²
- koszty utrzymania części wspólnej	0,77 zł/m ²
- fundusz remontowy	2,19 zł/m ²
Razem	3,49 zł/ m²

Oprócz kwot w/w zaliczek ZUK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię ciepłą, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

Ogółem miesięcznie przekazywane na rzecz wspólnot mieszkaniowych zaliczki i opłaty wynoszą 230.701,00 zł.

II. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

3.2.6 Czynsze w lokalach mieszkalnych.

W uchwalonym w grudniu 2018r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2024 Rada Miejska określiła zasady polityki czynszowej stanowiące, że:

1. stawkę bazową czynszu za 1 rn² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Prudnika.
2. stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
3. stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2019-2024 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 4.678,21 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to 11,70 zł/m².

Ustalona Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Prudnik, stawka bazowa czynszu w ostatnich latach kształtowała się następująco :

Data wprowadzenia czynszu regulowanego	Maksymalna stawka czynszu 3% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu obowiązująca w Gminie zł/m ²	% wzrostu w stosunku do poprzedniej stawki	Średni czynsz w zł/m ²	Czynsz socjalny zł/m ²
31.12.2009	10,72	4,40	-	2,50	0,65
31.12.2010	9,11	4,40	-	2,60	0,65
31.12.2011	9,35	4,40	-	2,60	0,65
31.12.2012	8,58	4,84	10,0	2,83	0,72
31.12.2013	8,81	4,84	-	2,83	0,72
31.12.2014	7,40	4,84	-	2,83	0,72
01.02.2016	8,68	5,32	10,0	2,97	0,79
31.12.2016	9,64	5,32	-	2,97	0,79
31.12.2017	9,15	5,32	-	3,25	0,79
31.12.2018	8,27	5,32	-	3,25	0,79
31.12.2019	8,70	5,32	-	3,25	0,79
31.12.2020	9,79	5,32	-	3,28	0,79
31.12.2021	11,70	5,32	-	3,28	0,79

w ostatnich latach kształtowała się następująco

Zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Burmistrza Prudnika z dnia 12 października 2015 r. stawka bazowa czynszu wynosił 5,32 zł.

Uchwałą Nr LII/876/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. Rada Miejska w Prudniku dokonała zmiany Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2018-2024 w zakresie ustalenia nowej tabeli czynników różnicujących stawkę bazową czynszu i ich wartości.

W ślad za w/w uchwałą Burmistrz Prudnika Zarządzeniem nr 490/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r. dokonał zmiany stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na kwotę 5,45 zł/m² i czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego w wysokości 1,00 zł/m². Nowych najemców lokali nowa stawka bazowa czynszu obowiązuje do 1 lutego 2022r., a dotychczasowi najemcy lokali po 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości, nowy czynsz będą wnosić od 1 czerwca 2022r.

3.2.7 Czynsze w lokalach użytkowych .

Zarządzeniem Nr 465/2021 z dnia 1 grudnia 2021r. Burmistrz Prudnika ustalił nowe minimalne stawki czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik. Nowi najemcy lokali użytkowych nowy czynsz za najem lub dzierżawę lokali użytkowych wnosili od 1 grudnia 2021r., a dotychczasowych najemców lokali użytkowych nowe stawki czynszu obowiązywały od 1 lutego 2022r. tj. po miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

Porównanie miesięcznych przypisów czynszu najmu lokali użytkowych (z garażami i komórkami) w ostatnich latach:

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Wartość	55.838	55.833	56.336	61.530	62.723	65.280	60.649	61.541	63.144	61.558	60.570
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

3.2.8 Czynsze, a koszty utrzymania zasobów lokalowych .

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają m.in. również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego, w którym ponad 70 % budynków liczy sobie ponad 100 lat. Obecnie średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to niespełna 29% stawki bazowej. Na dzień 31.12.2021 r. średni czynsz wynosił ok. 3,29 zł/m².

W 2021 roku średni koszt utrzymania 1m² powierzchni substancji gminnej wyniósł 4,91. 3,29 zł/m². Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na:

- wydatki na bieżącą eksploatację nieruchomości
- wydatki na utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- wydatki na utrzymanie części wspólnych budynków.

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe od dziesięcioleci nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego.

Średni miesięczny przypis czynszu w ostatnich latach przedstawiał poniższa tabela:

data	lokale mieszkalne (w zł)	lokale użytkowe (w zł)
2010	279.131	61.569
2011	270.145	55.838
2012	281.206	55.833
2013	276.771	56.336
2014	276.722	61.530
2015	276.829	62.723
2016	307.386	65.280
2017	304.949	60.649
2018	303.751	61.541
2019	296.696	63.144
2020	302.446	61.558
2021	293.301	60.570

3.2.9 „Odpracowanie” zaległości czynszowych.

W ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych została wprowadzona możliwość „odpracowania długu”, którego zasady określono Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik w formie świadczenia rzeczowego.

Z dłużnikiem, który wyrazi wolę odpracowania zadłużenia czynszowego zawierane jest porozumienie, w którym określa się, że zapłata czynszu zamiast w pieniądzu

nastąpi w formie świadczenia rzeczowego, czyli pracy. Osoby odpracowujące czynsz wykonują:

- drobne prace remontowe
- prace porządkowe (utrzymanie czystości miasta oraz klatek schodowych)
- inne czynności uzgodnione z wynajmującym np. roznoszenie zawiadomień itp.

Cytowanym wyżej zarządzeniem określono stawki za I godzinę pracy, według których świadczenie rzeczowe przeliczane jest na wynagrodzenie.

W poszczególnych latach odpracowanie zaległości czynszowych kształtowało się następująco:

Rok	liczba osób opracowujących zadłużenie	Wartość świadczonej pracy w zł
2011 (od maja)	61	58.629
2012	63	66.512
2013.	92	87.957
2014	102	90.949
2015	112	73.252
2016	102	67.508
2017	97	68.005
2018	81	70.520
2019	86	92.218
2020	86	61.181
2021	65	57.413

Wartość świadczonej pracy zaksięgowano na konta czynszowe odpracowujących dłużników.

III. POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY

3.2.10 Wynajmowanie lokali

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Tworzenie list przydziałów lokali mieszkalnych, w tym również socjalnych i zamiennych, a także list zamian następuje w oparciu o przepisy Uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik.

W 2021 r. na liście mieszkaniowej i socjalnej oraz zamian oczekiwało łącznie 99 osób/rodzin.

W ramach ruchu ludności w 2021 r. uzyskano wolne lokale mieszkalne, do najmu których kierowano osoby oczekujące na listach mieszkaniowej i socjalnej. Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców i wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) — 62 lokale - po eksmisji dłużników ZUK — 1 lokal
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale — 3 lokale

Znaczną liczbę spośród wolnych lokali stanowią lokale uzyskiwane po osobach starszych, przeważnie po ich zgonach lub umieszczeniu w domach pomocy społecznej. Są to lokale w złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów (niejednokrotnie kapitalnych remontów) obciążających wynajmującego (tj. ZUK) polegających na wymianie podstawowych elementów technicznych lokali.

Remont własny lokali mieszkalnych

ZUK przyjmując wsparcie prorodzinnej polityki mieszkaniowej gminy Prudnik systematycznie wspiera młode rodziny w zakresie możliwości pozyskania mieszkań. Od 2012 roku, 71 lokali mieszkalnych przyznano w ramach wynajmu do remontu własnego przez przyszłych najemców. Ponad 60 % z tej wielkości przypadło młodym rodzinom z dziećmi. Dzięki tej decyzji uzyskały mieszkania, a ZUK pozyskał lokatorów, którzy w dłuższej perspektywie stanowią znaczący element rozwoju i realizację priorytetu zapewnienia mieszkań młodym ludziom.

Realizacja przydziałów w zakresie lokali socjalnych.

Na przestrzeni 2021 roku wynajęto 12 lokali osobom oczekującym na liście osiagającym niskie dochody (lokale socjalne) . Eksmisje z powództwa osób prywatnych i prawnych oraz dłużników ZUK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego nie realizowano ze względu na COVID 19. Lokale socjalne wynajmowano m.in. w budynku socjalnym w Łące Prudnickiej, a także wolnych lokalach socjalnych uzyskanych w drodze przekwaterowania dotychczasowych najemców do innych lokali socjalnych. Sytuacje takie dotyczyły najemców nie stosujących się do przepisów regulaminu porządku domowego: zakłócających spokój, niszczących mienie w lokalu i częściach wspólnych.

3.2.11 Windykacja należności czynszowych

Bezrobocie i trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzą do sytuacji, że najemcy nie wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne.

Z roku na rok ściągальność należności czynszowych jest coraz trudniejsza zwłaszcza ostatnio z uwagi na pandemię. Windykacji sprowadza się do egzekwowania: - zaległości w lokalach mieszkalnych, - zaległości w lokalach użytkowych, - zaległości za zwolnione lokale mieszkalne, - zaległości za zwolnione lokale użytkowe.

Działalność windykacyjna w Zakładzie Usług Komunalnych to podejmowanie szeroko rozumianych czynności formalnych i prawnych w celu odzyskania od dłużnika wszelkich należności pieniężnych lub eksmisji dłużnika. Postępowanie windykacyjne prowadzi się w taki sposób, aby nie doprowadzić do przedawnienia należności, oraz zapobiec nowemu zadłużeniu.

Zakład Usług Komunalnych prowadzi działania windykacyjne. Windykacja rozpoczyna się, jeśli jest to możliwe, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z dłużnikiem obejmujące ustalenie przyczyn zadłużenia, zapoznanie się z sytuacją majątkową dłużnika oraz ewentualne zobowiązanie do jego spłaty.

Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- postępowanie wstępne (przedsądowe) obejmujące działania prewencyjne mające na celu zapobieganie narastaniu długu i opóźnień w bieżących płatnościach;
- postępowanie sądowe obejmujące skierowanie do sądu sprawy o zapłatę, a po uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty lub wyroku skierowanie należności do egzekucji komorniczej.

Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości. Po bezskutecznym wezwaniu dłużnika do zapłaty, pracownik windykacji kompletuje dokumentację i przekazuje radcy prawnemu, celem złożenia pozwu o zapłatę.

Na dzień 31 grudnia 2021r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem wynoszą:

2 109 402,41 tym:

1) lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, komórki (aktywne) 1 054 809,96 zł

2) lokale mieszkalne, użytkowe, grupa byli najemcy, garaże, komórki (zamknięte)

1 054 592,42 zł

- w tym (1,2) zasądzone:

1 295 534,02 zł

Struktura zaległości w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach i komórkach, oraz pozostałych obiektach objętych umowami oraz w lokalach/obiektach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2021 r.

Okres zalegania (w miesiącach)	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Należności</i>
	1603	602 730,91
1	147	78 743,70
2	66	50 340,48
3	42	48 793,91
4	36	53 688,58
5	17	22 072,65
6	11	17 584,28
7	11	17 072,91
8	10	21 495,29
9	12	29 193,27
10	9	24 600,27
11	13	23 319,29
12	16	46 226,62
> 12	380	1 073 540,25
RAZEM	2373	2 109 402,41

Zaległość na dzień 31 grudnia 2021r. w lokalach mieszkalnych wynosi: 2 015 682,89 zł.

Struktura zaległości:

Okres zalegania (w miesiącach)	Liczba dłużników	Należności
	1287	562 610 38
1	108	52 699,62
2.	56	36 296,72
3	40	48 307,51
4	34	53 252,63
5	15	20 711 60
6	9	13 156,85
7	10	16 159 87
8	10	21 495,29
9	10	28 089,43
10	9	24 600,27
11	12	23 251
12	12	45 894 43
> 12	372	1 069 156,65
Razem	1984	2 015 682,89

Zaległość na dzień 31 grudnia 2021r. w lokalach mieszkalnych - aktywnych wynosi 913 580,57zł - struktura zaległości:

Okres zalegania(w miesiącach)	Liczba dłużników	Należności
	739	34 873,43
1		49 740,25
2	49	34 166,35
3	35	45 369,69
4	28	49 886,97
5	11	18 510 62
6	8	12 303,04
7	8	14 088,66
8	7	19 019,01
9	7	25157 26
10	6	20 814,73
11	7	16017 19
12	7	41 808,74
	96	531 824,63

Razem	1105	913 580 57
-------	------	------------

Zaległość na dzień 31 grudnia 2021r. w lokalach mieszkalnych - zamkniętych wynosi 1 102 102,32 zł w tym: byli najemcy - 260 umów, na kwotę 511 284,23 zł) - struktura zaległości:

Okres zalegania(w miesiącach)	Liczba dłużników	Należności
	548	527 736 95
1	11	2 959 37
2	7	2 130,37
3	5	2 937,82
4	6	3 365,66
5	4	2 200,98
6		853,81
7	2	2 071,21
8	3	2 476 28
9	3	2 932 17
10	3	3 785 54
11	5	7 234,45
12	5	4 085169
> 12	276	537 332,02
Razem	879	1 102 102,32

Zadłużenie za komórki, garaże, ogródki przydomowe wynosi 8 745,08 złotych. Struktura zaległości dla wybranej grupy dłużników przedstawia się następująco:

Okres zalegania (w miesiącach)	Liczba dłużników	Należności
	189	1 468,98zł
1	12	970 30zł
2	2	36,90zł
3	1	295 86zł
4	2	435,95zł
5	1	67,65zł
6	1	64,50zł
7	1	913,04zł
11	1	67 ,65zł
12	4	332,19zł
	7	4 092,06zł
Razem	221	8 74508zł

Dłużnikami ZUK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu i można przypuszczać, że ich zaległości będą rosły. Jedynym źródłem ich dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z opieki społecznej, zasiłek rodzinny lub renta socjalna. W wielu przypadkach są to pojedynczy najemcy lub rodziny zajmujące lokale jedno i dwu Izbowe.

Najbardziej zagrożoną grupą są dłużnicy o niskich dochodach otrzymujący dodatek mieszkaniowy w wysokości niższej niż miesięczny wymiar czynszu. W takich przypadkach aby nie utracić uprawnień do dalszych jego wpłat, najemca zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę. Brak dopłaty przez kolejne dwa miesiące powoduje wstrzymanie dodatku. W 2021 roku z tego powodu wstrzymano wypłatę 77 dodatków.

Po przeprowadzonych działaniach 43 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im ponownie wypłaty świadczeń.

W 2021 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 537 736,43 zł. W 2021 roku z pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego skorzystało 750 najemców lokali mieszkalnych.

Problemem Zakładu Usług Komunalnych są dłużnicy zalegający powyżej 6 miesięcy. Są to osoby, które nie płacą czynszu od dłuższego czasu. Ponad 50% to rodziny wielodzietne, gdzie nadużywany jest regularnie alkohol, są to najczęściej rodziny bez stałego dochodu, jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z Opieki Społecznej lub renta socjalna. Pracownicy ds. windykacji czynszowych na bieżąco współpracują z pracownikami Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku.

Do pogłębienia się zaległości w opłatach zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych W dużym stopniu przyczyniła się sytuacja epidemiologiczna w kraju, ograniczenia prawne jakie zostały wprowadzone min. na zarządców nieruchomości oraz przedsiębiorców.

W przypadku lokali mieszkalnych bezterminowe utrzymywanie zakazu eksmisji wprowadzono ze względów humanitarnych wobec osób, których sytuacja majątkowa w trakcie pandemii się pogorszyła i uniemożliwiała im ponoszenie opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego lokalu. Na dzień dzisiejszy sytuacja epidemiologiczna i zagrożenia z nią związane, a co za tym idzie sytuacja najemców zmieniły się. Niestety z rozmów przeprowadzonych z lokatorami zadłużającymi lokale należy wnioskować, że w dużym stopniu nie poczuwają się do odpowiedzialności za zadłużenie wręcz czują się bezkarni wobec sytuacji w jakiej się znaleźli, ponieważ tarcza covidowa ich chroniła i w żaden sposób nie poczuwali się do uregulowania zadłużenia, a z zajmowanych lokali pomimo posiadanych tytułów wykonawczych nie można ich było eksmitować.

Zasadzenie sum dłużnych i oddanie sprawy do egzekucji komorniczej w przypadku osób niepracujących bądź korzystających z zasiłków przyznawanych przez Ośrodek Pomocy Społecznej nie sprawdza się, bo zaległość jest w takim przypadku nieściągalna.

Zaległość w lokalach użytkowych przedstawia się następująco:

Okres zalegania (w miesiącach)	Liczba dłużników	Należności
	121	38651,55
1	27	25 073,78
2	8	14 006,86
3	1	190,54
5	1	1 293,40
6	1	4 362,93
9	2	1 103,84
> 12	1	291

RAZEM	162	84 974,44
-------	-----	-----------

W lokalach użytkowych bieżącą windykację czynszów można uznać za zadowalającą. Wpłaty najemców analizowane są na bieżąco tak aby nie dopuścić do powstania zaległości większej niż 2-3 krotny okres płatności. Do wszystkich dłużników kierowane są upomnienia i przypomnienia o istniejącym zadłużeniu w opłatach. Związane jest to z faktem, że w przypadku niewielkich lokali handlowych lub usługowych prowadzonych przez najemcę, jego działalność stanowi jedyne miejsce pracy i źródło utrzymania rodziny.

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

- nastąpi zgon najemcy lokalu,
- koszty sądowe i komornicze za ściągnięcie długu mogą być wyższe od zaległości, - pozostałe do spłaty zaległości są nieściągalne.

Na przestrzeni 2021 roku w stosunku do osób zalegających z opłatami czynszowymi komórka windykacji ZUK prowadziła czynności zmierzające do odzyskania lub zmniejszenia zaległych sum polegające na:

- wysłaniu upomnień pisemnych — 548 pism w lokalach mieszkalnych i 30 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu — 36 lokale mieszkalne,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty — 44 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 117 278,70 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba złożonych wniosków o eksmisję z lokali mieszkalnych — 12 najemców.

Koszty poniesione na sprawy sądowe, eksmisyjne, komornicze, kuratora w 2021 roku wyniosły 18 349,57 zł.

3.3 STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

3.3.1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych naszych zadań jako użytkownika i zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad 70% gminnej substancji lokalowej to budynki stare, pochodzące z początku ubiegłego stulecia, dlatego też zapewnienie bezpiecznego w nich zamieszkiwania staje się z roku na rok trudniejszym zadaniem z uwagi na rosnącą dekapitalizację substancji mieszkaniowej.

Informacje o stanie technicznym gminnego zasobu uzyskiwane są z wykonywanych corocznych przeglądów budynków. Wyniki tych przeglądów są podstawą do sporządzenia planów remontów na kolejne lata. W efekcie przeglądów uzyskujemy opinie techniczne o konieczności remontów w budynkach gminy.

ZUK — jako użytkownik i zarządca zasobów gminnych zlecił wykonanie w 2021 r. przeglądów stanu technicznego sprawności budynków względem przepisów ustawy Prawo Budowlane następujących ilościach:

1) budynki w użytkowaniu:

- przegląd roczny budowlany budynków w ilości 163;
- przegląd roczny instalacji gazowej w ilości: 142 budynków i 942 lokali (łącznie 1084);
- przegląd roczny przewodów kominowych w ilości: 156 budynków i 1085 lokali (łącznie 1241).

2) budynki w zarządzaniu:

Do najczęstszych usterek technicznych i zaleceń po przeglądach należy zaliczyć:

- zły stan techniczny elewacji wymagających niezwłocznych działań (pęknięcia i zarysowania ścian, brak tynków, zmurszałe cegły) - 82% budynków, z czego 39% budynków, których elewacje wymagające zaplanowania remontu na najbliższe lata, w trochę lepszym stanie technicznym jest następne 43% budynków (wskazany remont tynków, gzymsów wraz z obróbkami blacharskimi itp.) ; - zły stan piwnic (nierówne posadzki i wyszczerbione stopnie schodów, zmurszałe, zawilgocone tynki) - 90% budynków;
-
- zły stan techniczny strychów (spróchniałe deski podłogowe itp.) - 80% budynków;
- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych, piwnicach, strychach i mieszkaniach - w 43%, w tym niezwłocznej wymiany wymaga instalacja elektryczna w 36 budynkach (części wspólne) oraz w 18 budynkach wymiany wymaga instalacja VM-Z;
- brak wentylacji w mieszkaniach, pomimo bieżącej i systematycznej ich budowy z przewagą w lokalach jednoizbowych - ok. 30% lokali,
- z powodu zbyt dużego obciążenia kanałów dymowych poprzez podłączenie do nich kilku pieców i długi okres użytkowania, przewody kominowe zużywają się i ulegają rozszczelnieniu, zarówno w budynku jak i ponad dachem (w 35 % budynków remontu wymagają kominy ponad dachem i na strychach); niewystarczająca ilość przewodów dymowych i ich stan często wymusza zmianę systemu ogrzewania lokali, - ugięcia stropów między kondygnacjami oraz zużyte podłogi w lokalach mieszkalnych w 36% zasobów mieszkaniowych; - zły stan techniczny klatek schodowych, które wymagają remontu kapitalnego polegającego na wymianie instalacji elektrycznej, stolarki okiennej, drzwiowej, biegów schodowych, naprawy tynków i malowaniu - w stanie złym jest 67% klatek schodowych, w miarę możliwości wykonywane są najpilniejsze prace naprawcze, np. biegów schodowych, balustrad, wymieniono lub naprawiono okna, ale nadal pozostają do wykonania pozostałe prace;
- zły stan dachów - w ponad 60 % budynków mieszkalnych, co wiąże się z potrzebą przeprowadzenia remontu pokryć dachowych w całości wraz z wymianą rynien i rur spustowych, wymianą skorodowanych obróbek blacharskich lub w części z powodu miejscowych przecieków,
-
- zły stan (w 10 budynkach) oraz zbyt mała ilość pionów kanalizacyjnych w wielu budynkach, przez co są one nadmiernie obciążone podłączeniami, co powoduje dużą ilość awarii instalacji kanalizacyjnej; w wielu budynkach pion, do którego można podłączyć

muszle klozetowe znajduje się tylko po jednej stronie klatki schodowej, co utrudnia wykonywanie sanitariatów w lokalach.

-4 budynki (pustostany) zlokalizowane pod adresem: Mieszkowice 28, ul. Piastowska 218 w Prudniku, Traugutta 27A w Prudniku i Włoska 4 w Prudniku wymagają dużych nakładów i napraw, kontrola stanu technicznego wykazała ich bardzo zły stan techniczny, natomiast w trzech obiektach brak jest możliwości dalszej eksploatacji. We wszystkich obiektach występują zagrożenia w tym również dla osób postronnych. Jednocześnie nadmieniamy że, budynki które zostały nam przekazane jako nieużytkowane od wielu lat wymagają remontów kapitalnych lub powinny zostać wyburzone, jednak zakres koniecznych prac przekracza znacząco obowiązek użytkownika. Właściciel został powiadomiony o konieczności podjęcia decyzji w tym zakresie i podjęcia dalszych działań.

Potrzeby remontowe i stopień pilności ich wykonania związane są przede wszystkim z zapewnieniem bezpieczeństwa naszym najemcom. Dlatego też na pierwszym miejscu stawialiśmy na budowę nowych przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, budowę i remont pieców kaflowych oraz bieżące naprawy dachów i kominów. Pozostałe zadania, w tym naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące remonty w lokalach i budynkach, realizowane były w miarę posiadanych środków finansowych.

3.3.2. Zadania remontowe zrealizowane w 2021 roku

Zakład Usług Komunalnych w Prudniku prowadzi remonty na podstawie zatwierdzonego planu remontów, wykonuje bieżące prace naprawcze i zabezpieczające oraz usuwa awarie instalacji sanitarnych i elektrycznych. Ponadto przeprowadza również zmiany sposobu ogrzewania lokali w przypadkach, gdy dotychczasowe ogrzewanie nie może być eksploatowane. Realizacja zadań remontowych obejmuje m.in.: roboty dekarские, murarskie, stolarskie, zduńskie, malarskie, instalacyjne w tym sanitarne, elektryczne i gazowe oraz budowę przewodów kominowych.

Na przestrzeni 2021" Rejon Obsługi Technicznej wykonał ogółem ok. 383 prac naprawczych dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych oraz usunął ok. 300 awarii instalacji kanalizacyjnej i wodnej oraz ok. 480 awarii elektrycznych.

3.3.3 USŁUGI BUDOWLANE

Poza pracami remontowymi w mieszkaniowych zasobach gminy, ZUK wykonywał w 2021 r. zadania remontowe/budowlane zlecone Spółce, podpisano 24 umów/zleceń opiewających na łączną kwotę 989 601 zł netto. Były to roboty wykonywane zarówno w budynkach użyteczności publicznej, jak i w budynkach mieszkalnych i przestrzeniach publicznych.

Wykaz umów na roboty remontowe/budowlane wykonywane przez ROT :

	Nazwa zadania
1	Utworzenie Prudnickie' Galerii Sztuki
2	Konserwacja i uzupełnienie drzewostanu w ramach zadań inwestycji gminnych
3	Utrzymanie oznakowania poziome o i pionowe o w Prudniku
4	Remont pokrycia dachowego budynku szatni stadionu sportowe ul Włoskie' 10
5	Modernizacja klatki schodowej i pomieszczeń WDK w Czyżowicach
6	Modernizacja toalety wraz z poprawą jakości wody w ujęciach ogólnodostępnych Kozia Góra
7	Modernizacja Wieży Woka
8	Modernizacja kotłowni w Szkole Podstawowej w Szybowicach
9	Poprawa sytuacji bytowej rodzin romskich w Prudniku poprzez remont lokali mieszkalnych oraz klatki schodowe•
10	Zagospodarowanie działki nr 795/2 w ł ce Prudnickie
11	Modernizacja komina kotłowni w bud nku domu kultu w Piorunkowicach
12	Przebudowa bud remizy OSP w Moszczance-II Etap
13	Wykonanie prac remontowych ścian elewacji budynku wielorodzinnego w Prudniku Nyska 4
14	Modernizacja szamba WDK w Czyżowicach
15	Remont parkietu w WDK
16	Montaż nowe o kotła c.o w WDK Piorunkowice zadania
17	Doraźny remont dróg i chodników w Gminie Prudnik
18	Zmiana oraz montaż dodatkowych zaworów na układzie C.O w WDK Czyżowice
19	Remont wiat przystankowych
20	Wymiana słupków do siatkówki plażowej na boiskach ul Zwycięstwa w Prudniku
21	Termomodernizacja budynku zgodnie z audytem energetycznym- budynek wspólnoty wielorodzinnej w Prudniku

22	Wykonanie naprawy uszkodzonych elementów wieży przy ścieżce wzdłuż zbiornika wodnego ul. Poniatowski 0 24

3.4. GOSPODARKA KOMUNALNA (higiena komunalna)

3.4.1 Działa Higieny Komunalnej

W roku 2021 ilości i struktura zebranych odpady komunalnych z terenu miasta i Gminy Prudnik przedstawiała się następująco:

1. Odpady 20 03 01 — zmieszane

- Zamieszkałe - 5272,82 Mg - Niezamieszkałe - 523,81 Mg

Ogółem: 5796,63 Mg

- Miasto — 4002,75 Mg zebranych odpadów ogółem

1+ 397,63 Mg - niezam.-instytucje, firmy/

- Wioski — 1270,07 Mg zebranych odpadów ogółem

1+ 126,17 Mg — niezam.-instytucje, firmy/

2. Tworzywa sztuczne 20 01 39 Zamieszkałe - 643,66 Mg

Niezamieszkałe 37,78 Mg

Ogółem: 681 ,44 Mg

3. Odpady wielkogabarytowe 20 03 07 - 413,19 Mg Mg.

- miasto 318,19 Mg,

- wioski 95,00 Mg/

4. Odpady biodegradowalne 20 02 01 - 980,64 Mg

Iz tego 524,52 Mg magazynowane na składowisku Prudnik/

- miasto 445,64Mg,

- wioski 535,00Mg,

5. Odpady nieul. biodegradacji Cmentarz 20.02.03 - 169,17 Mg

6. Odpady -20 01 99 Ipopiół/ - 545,17 Mg

7. Odpady 20 01 02 szkło -428,23 Mg

Ilości wydanych w 2021 r. worków do segregacji :

1. Zabudowa jednorodzinna

- żółte 120 litrowe 115.000 szt.
- niebieskie 120 litrów 36.000 szt.
- zielone 80 litrów 34.000 szt.

2. Zabudowa wielorodzinna

- żółte 60 litrów 98.000 szt.
- niebieskie 60 litrowe 26.000 szt.

Ilości wydanych pojemników dla zabudowy jednorodzinnych oraz wielorodzinnych w 2021 r.

L-120 litrów – 95 szt.	/nowe umowy, wymiana pojemników/
PA-1100 litrów – 55 szt. Sp.Mieszk, TBS,ZBK, uszkodzone./	Izniszczone pojemniki, spalone
L-120 litrów – 70szt. ukradzione/	/spalone, zniszczone

PSZOK:

Ilości zebranych odpadów w PSZOK:

16 Ol 03 zużyte opony	39,22
20 03 07 Odpady wielkogabarytowe	Mg
	21,44 Mg
20 02 Ol ulegające biodegradacji	8
17 Ol 07 odpady gruz	101 Mg
20 Ol 36 Zużyty sp. elekt. I elektroniczny	11,24 Mg

SKŁADOWISKO:

Ilości przyjętych odpadów i umieszczonych na składowisku miejskim w Prudniku: ~300 ton

3.4.2 Administracja Cmentarza Komunalnego w Prudniku

Ogółem dokonano 406 szt. pochówków w 2021 r,

Kwota uzyska z Gmina to 254.615,84 zł.

Na terenie cmentarza komunalnego znajdują się 60 szt. pojemników PAI 100 litrów które są sukcesywnie opróżniane co daje nam w ciągu roku ilość:

- Odpady nieulegające biodegradacji Cmentarz 20.02.03 - 170 Mg

3.4.3 Dział Robót Drogowych, Utrzymanie zieleni i czystości

Działalność działu dzieli na 4 podstawowe grupy:

-czystość, -tereny zielone, -usługi sprzątania, -zimowe utrzymanie (dróg, chodników, placów)

Dział utrzymania zieleni świadczył usługi także w zakresie utrzymania terenów zielonych, utrzymania czystości na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej w a także świadczy usługi w zakresie drobnych prac budowlanych i usług transportowych.

Utrzymanie zieleni gminnej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 04.012021 roku. W ramach podpisanego protokołu zakres prac obejmował:

- koszenie trawników na terenie miasta i gminy,
- formowanie żywopłotów (cięcie),
- przegląd wymiana odeskowania, malowanie oraz mycie ławek,
- wiosenne napowietrzanie trawników,
- wiosenne oraz jesienne grabienie liści,
- na bieżąco pielęgnacja skwerów, nasadzenia oraz pielęgnacja ukwieceń,

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu zieleni gminnej Spółka otrzymała rekompensatę w wysokości 246 046,39zł netto.

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania gminnych urządzeń użyteczności publicznej Spółka za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku otrzymała rekompensatę w wysokości 1.105 469,66 zł netto.

W roku 2021 Spółka świadczyła usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku w zakresie utrzymania czystości w budynkach i na terenach przydomowych, koszenie trawników, cięcie krzewów i Żywopłotów, cięcia techniczne drzew. Z tytułu świadczonych usług Spółka osiągnęła przychód w wysokości ponad 1.000 000 zł netto.

Spółka świadczy usługi również w zakresie utrzymania chodników (letnie i zimowe) i klatek schodowych dla Wspólnot Mieszkaniowych i osiągnęła przychód w wysokości 148.309,22 zł netto, oraz sprzątanie gniazd śmieciowych w kwocie 70.646,31 zł netto.

Do zadań Spółki w tym zakresie należy również sprzątanie klatek gminnych, gniazd śmieciowych utrzymanie czystości 2 Inkubatorów, Hali Targowej jak i Strefy Płatnego Parkowania zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych.

Naszym celem jest zwiększanie konkurencyjności cen oraz wyjście naprzeciw potrzebom klienta, poprzez wdrożenie podnoszenia jakości usług. Zakup maszyn, urządzeń oraz doksztalcenie kadry pracowniczej poprawia jakość wykonywanych zadań. Doświadczenie poprzednich lat pokazuje że wspomniane usługi i rozwiązania usprawniają i pomagają w lepszym rozwoju spółki.

3.5. Informacje o załodze, forma zatrudnienia

Podstawową formą zatrudnienia w Spółce jest umowa o pracę. Wykorzystywane są również sporadycznie również inne formy takie jak np.: umowa zlecenie w przypadkach zastępstwa. Pracownicy są zatrudniani na podstawie umowy na czas nieokreślony. W przypadku pracowników nowo zatrudnionych, poprzedza ją umowa na czas próbny lub na czas określony. Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 121 osób. Spółka stara się ograniczać zatrudnienie, które w roku 2018 wynosiło 137 osób. Średnie wynagrodzenie pracowników (bez Rady Nadzorczej i Zarządu) wyniosło w 2021 roku 3 864 złotych brutto.

Kategoria wiekowa pracowników Spółki:

Wiek	Kobiety	Mężczyźni
20 - 26 lat	0	0
27-40 lat	6	13
41 —55 lat	24	23
56-65 lat	14	36
Powyżej 66 lat	0	4
Razem	44	0
Suma	121	

3.6. Banki obsługujące Spółkę

Podstawowe rachunki bieżące Spółki prowadzone są w Banku Spółdzielczym w Prudniku

- nr 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001,

- nr 57 8905 0000 2001 0022 8198 0001.

3.7. Kredyty, Leasing

3.7.1 Umowy kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec instytucji finansowych z tytułu kredytów oprócz pożyczki w WFOŚiGW w Opolu (na zakup samochodów trzech specjalistycznych) na kwotę 2 229 840,00.

3.7.2. Umowy leasingowe

Spółka w 2017 roku zawarła umowę leasingową z Alior Leasing w Katowicach na zakup samochodu specjalistycznego do transportu odpadów komunalnych na kwotę 373 810,26 zł brutto. Na dzień 31 października 2021 roku dokonano spłaty ostatniej raty leasingu i nastąpił wykup przedmiotowego samochodu na kwotę 18 234,65 zł.

3.8. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

Spółka w roku obrachunkowym 2021 była w posiadaniu trzech baz sprzętowo — transportowych:

1. Baza przy ulicy Piastowskiej 42
2. Baza przy ulicy Przemysłowej 1 nr działki 1771/82, KW 28967
3. Baza przy ulicy Chrobrego 34 nr działki 1801/27, KW 28967

3.9. Public relations:

Zarząd Spółki swoje kontakty z otoczeniem utrzymuje poprzez kontakty bezpośrednie (cotygodniowe spotkania z klientami), poprzez wymianę korespondencji (pisma) , stronę internetową, ogłoszenia w prasie . Na stronie dostępne są informacje o Spółce, o poszczególnych działach firmy oraz szereg innych dotyczących Spółki i świadczonych przez nią usług. Dostępne do pobrania są również druki, wzory pism. Na stronie internetowej (ale także w siedzibie spółki) umieszczane są również niezbędne informacje w sprawie zamówień publicznych, ważnych dla Spółki wydarzeń oraz ogłoszenia. Swoje informacje Spółka oprócz sieci internetowej, umieszczała w prasie lokalnej tj. Tygodnik Prudnicki, Prudnik 24 oraz prasie o zasięgu wojewódzkim tj. Nowiny Nyskie, Nowa Trybuna Opolska.

3.10 . Sytuacja związana z COVID 19

W związku epidemią COWID 19 mając na uwadze bezpieczeństwo naszych klientów a także pracowników, decyzją Zarządu Spółki kontakty były ograniczone, lecz nie zamknięte całkowicie . Jako jedyna Spółka gminna utrzymywaliśmy możliwość

kontaktów bezpośrednich z naszymi biurami, w tym przyjmowanie wpłat w kasie Spółki. Oprócz dostępności pracowników telefonicznie jak i za pośrednictwem poczty elektronicznej, zawsze była możliwość rozmowy z pracownikiem merytorycznym jak i z prezesem we wszystkich sprawach związanych z naszą działalnością, oczywiście przy zachowaniu odpowiedniego reżimu sanitarnego. Wszelką korespondencję można było również wrzucać do skrzynki pocztowej, specjalnie zamontowanej przy wejściu do naszej Spółki. Zakupione zostały stosowne środki do odkażania rąk, pojazdów czy urządzeń i pomieszczeń, dla każdego pracownika były dostępne maseczki i inne środki ochrony osobistej, Procedury bezpieczeństwa w tym zakresie obowiązywały zarówno w odniesieniu do licznych naszych lokatorów, klientów jak i przedstawicieli firm z którymi współpracujemy. Umożliwiono również niektórym pracownikom pracę zdalną w domu jeśli była taka możliwość.

3.11 Analiza szans i zagrożeń.

Działalność Spółki jest narażona na następujące wiele ryzyk. Jednym z nich jest ryzyko zmiany ceny zbytu podstawowych produktów. Ceny na podstawowe produkty i usługi zależą od dostawców, na których Spółka nie ma wpływu. Innym ryzykiem jest inflacji, która zmienia się znacząco czy też ryzyko stóp procentowych. Ze względu na zmieniające się stóp procentowe w stosunku do zobowiązań dotyczących zakupów inwestycyjnych z lat poprzednich. Ryzyko zmiany otoczenia prawnego. Możliwość zmiany otoczenia prawnego nakładającego na Spółkę nowe opłaty np. wprowadzenie Pracowniczych planów kapitałowych, konieczność wprowadzenia obsługi składowiska (dodatkowe wymagania), czy skokowy wzrost cen nośników energii (w szczególności energii elektrycznej, gazowej opału czy też wodno-kanalizacyjnej), dostosowanie PSZOKU itp. Wzrost braku opłat mieszkaniowych przez mieszkańców w związku z koronawirusem, ale także wzrostem cen bytowania.

Jako Spółka mamy bardzo dużą ilość osób, które utrzymują się z zasiłków i różnego rodzaju wsparcia państwa lub Gminy. Nie mamy wpływu także na wypowiedzenie umów przez najemców lokali użytkowych czy też brak opłat za wywóz odpadów komunalnych. Dużą niepewność wprowadza wzrost cen materiałów i usług zauważalny w ostatnim czasie.

Strategia Spółki na najbliższe lata. Spółka w roku 2021 i dalszych latach, zamierza utrzymać dotychczasowy zakres świadczenia usług przy jednoczesnym podnoszeniu stopnia niezawodności. Należy rzetelnie i kompleksowo rozważyć co niektóre rodzaje działalności w kontekście in house (lub inny sposób ich realizacji — np. „spółka córka”). W związku z powyższym istnieje dalsza potrzeba ograniczania kosztów i zwiększania poziomów przychodów w obrębie zamówień od Gminy Prudnik. Na ogólną sytuację Spółki mają ogromne znaczenie umowy zawierane z Gminą (odpady komunalne, utrzymywanie składowiska - zadania powierzone) oraz przyjęty system utrzymywania komunalnej substancji mieszkaniowej (w związku z dużą dysproporcją

pomiędzy kosztami utrzymywania niedofinansowanej przez lata „mieszkaniówki” a potencjalnymi przychodami,.

3.12. Podsumowanie

Podsumowując działalność Spółki w roku obrotowym 2021 stwierdzić należy, że był to rok specyficzny, rok dużych wyzwań (np. COVID -19) i wzrostów niezależnych od spółki opłat. Dołożyliśmy wiele wysiłku aby sprostać oczekiwaniom naszym klientom oraz właścicielowi Spółki to jest Gminie Prudnik.

Jako Spółka, która jest w ciągłej fazie zmian będziemy nadal dążyć do zamierzeń podnoszących poziom świadczenia usług w zakresie ogólnie rozumianych działań komunalnych. Jednocześnie zamierzamy zapewnić realizację zadań, które należy przyjąć na dłuższą prognozę czasową zarówno w sprawach rzeczowych jak i finansowych. Konieczne są dalsze wieloletnie (bo wymagające dużych nakładów finansowych związanych z brakiem odpowiednich środków) działania w Rozwój i Modernizację posiadanych zasobów. Szansę na to stwarza możliwość przejścia z użytkownika na zarządzanie substancją mieszkaniową. Innym ważnym czynnikiem jest możliwość odgraniczenia kosztów związanych ze składowiskiem np. poprzez jego stopniowe zamykanie i wybranie najbardziej optymalnego sposobu dającego zarówno efekt rzeczowy jak i finansowy. Zarząd zabiega usilnie w tym względzie.

Biorąc pod uwagę obecny stan zasobów mieszkaniowych (wynikający z kilkudziesięciu lat ograniczonych inwestycji) oraz zakresu higieny komunalnej, stanu maszyn urządzeń i sprzętu, potrzeby są niezmiernie duże. Wiąże się z brakiem adekwatnego systematycznego zaangażowania środków finansowych Brak ciągłego utrzymywania należytego stanu technicznego powoduje narastanie i spiętrzanie się potrzeb przy jednoczesnym nałożeniu się sytuacji takiej jak pandemia, czy też wojna oraz związanych z tym konsekwencjami.

Należy zauważyć jednak, iż pomimo zawirowań na rynku związanym z pandemią czy rosnącymi wokół cenami, w roku 2021 zmiana zwłaszcza w obszarze modernizacji sprzętu, ale także realizacji zadań jest znacząca i charakteryzuje się dużym progresem, co należy traktować jako pozytywne zjawisko i dobry prognostyk na przyszłość.

V-ce Prezes Zarządu
inż. Wojciech Daniewicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podróbny

BILANS NA DZIEŃ 31.12.2021

AKTYWA	Stan na koniec bieżącego roku	Stan na koniec poprzedniego roku	PASYWA	Stan na koniec bieżącego roku	Stan na koniec poprzedniego roku
A. AKTYWA TRWAŁE	4 093 778,78	2 258 431,80	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	2 308 800,84	2 273 785,45
I. Wartości niematerialne i prawne	24 626,26	65 905,63	I. Kapitał podstawowy	4 749 463,00	3 749 563,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Kapitał zapasowy	2 216,52	2 216,52
2. Wartość firmy			III. Kapitał z aktualizacji wyceny	106 985,43	106 985,43
3. Inne wartości niematerialne i prawne	24 626,26	65 905,63	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 1 584 979,50	- 833 329,41
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 069 152,52	2 192 526,17	VI. Zysk (strata) netto	- 964 884,61	- 751 650,09
1. Środki trwałe	4 069 152,52	2 192 526,17			
a) grunty	530 500,00	537 670,36	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wo	800 722,99	841 337,21	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 643 888,37	3 316 382,04
c) urządzenia techniczne i maszyny	225 041,85	280 326,95	I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
d) środki transportu	2 416 551,29	401 236,16	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
e) inne środki trwałe	96 336,39	131 955,49	2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
2. Środki trwałe w budowie			- długoterminowa		
3. Zaliczki na środki trwałe			- krótkoterminowa		
III. Należności długoterminowe	-	-	3. Pozostałe rezerwy		
1. Od jednostek powiązanych			- długoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek			- krótkoterminowa		
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	II. Zobowiązania długoterminowe	2 184 376,04	-
1. Nieruchomości			1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wartości niematerialne i prawne			2. Wobec pozostałych jednostek	2 184 376,04	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	2 184 376,04	-
a) w jednostkach powiązanych			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) inne		
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 166 318,28	3 002 715,57
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach			a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			b) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Wobec pozostałych jednostek	2 827 951,79	2 701 649,38
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) kredyty i pożyczki		
V. Długoterminowe rozlicz. międzyokr.	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 560 445,82	1 521 199,02
B. AKTYWA OBROTOWE	3 858 910,43	3 331 735,69	- do 12 miesięcy	1 529 695,82	1 521 199,02
I. Zapasy	252 748,27	166 611,14	- powyżej 12 miesięcy	30 750,00	
1. Materiały	158 833,50	136 727,50	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
2. Półprodukty i produkty w toku	93 914,77	29 883,64	f) zobowiązania wekslowe		
3. Produkty gotowe			g) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i innych św.	728 608,09	845 299,75
4. Towary			h) z tytułu wynagrodzeń	345 073,86	307 852,19
5. Zaliczki na dostawy			i) inne	193 824,02	27 298,42
II. Należności krótkoterminowe	2 313 784,92	2 257 823,37	3. Fundusze specjalne	338 366,49	301 066,19
1. Należności od jednostek powiązanych			IV Rozliczenia międzyokresowe	293 194,05	313 666,47
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:			1. Ujemna wartość firmy	293 194,05	306 521,25
- do 12 miesięcy			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	7 145,22
- powyżej 12 miesięcy			- długoterminowe		
2. Należności od pozostałych jednostek	2 313 784,92	2 257 823,37	- krótkoterminowe		7 145,22
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 862 238,53	1 898 566,32			
- do 12 miesięcy	1 862 238,53	1 898 566,32			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych publ.	107 300,28	93 289,40			
c) inne	344 246,11	265 967,65			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 173 596,37	833 709,37			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 173 596,37	833 709,37			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 173 596,37	833 709,37			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 173 596,37	833 709,37			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 780,87	73 591,81			
C Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D Udziały (akcje) własne					
AKTYWA RAZEM	7 952 689,21	5 590 167,49	RAZEM PASYWA	7 952 689,21	5 590 167,49

Prudnik, 31.03.2022r

.....
miejsowość, dnia

.....
Sprządził

.....
Kierownik jednostki

Główny Księgowy
mgr Marzanna Guzowska

PREZES ZARZĄDU
V-ce Prezes Zarządu
mgr inż. Władysław Podróżny
inż. Wojciech Dancewicz

Rachunek zysków i strat za okres 1.01.2021-31.12.2021

	za okres	rok 2021	rok 2020
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i	19 047 894,54	17 722 638,06
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 938 674,35	17 703 467,86
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")	109 220,19	19 170,20
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	20 252 476,46	18 695 583,77
I.	Amortyzacja	600 107,73	400 252,72
II.	Zużycie materiałów i energii	3 952 607,02	3 433 803,83
III.	Usługi obce	6 803 973,26	6 409 276,79
IV.	Podatki i opłaty w tym:	927 255,28	1 102 603,34
	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	6 291 446,93	5 815 060,26
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne, w tym: świadczenia	1 457 881,91	1 392 742,90
	składki społeczne w tym:	1 163 708,53	1 085 905,93
	- emerytalne	568 935,44	529 189,03
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	219 204,33	141 843,93
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 204 581,92	-972 945,71
D.	Pozostałe przychody operacyjne	452 824,25	298 487,95
I.	Zysk z tyt.rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	452 824,25	298 487,95
E.	Pozostałe koszty operacyjne	257 969,88	110 713,07
I.	Strata z tyt.rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansow		
III.	Inne koszty operacyjne	257 969,88	110 713,07
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjn (C+D-E)	-1 009 727,55	-785 170,83
G.	Przychody finansowe	93 634,99	35 179,06
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	93 634,99	35 179,06
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tyt.rozchodu aktywów finansowych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	36 195,05	1 658,32
I.	Odsetki, w tym:	36 195,05	1 658,32
	- od jednostek powiązanych		
II.	Strata z tyt.rozchodu aktywów finansowyvh		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowyvh		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto z dział. gosp. (F+G-H)	-952 287,61	-751 650,09
J.	Podatek dochodowy	12 597,00	0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		
L.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-964 884,61	-751 650,09

Prudnik, 31.03.2022r
 miejscowość, dnia

Główny Księgowy Sporządził

mgr Marzanna Guzowska

V-ce Prezes Zarządu

Kierownik jednostki

mgr inż. Władysław Podrózny

Zakład Usług Komunalnych

Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

tel./fax 77 436 38 84

NIP 755-000-63-42