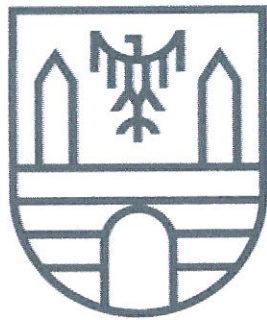


Druk nr 1392



# Zakład Usług Komunalnych w Prudniku

Informacja o wynikach ekonomiczno-finansowych  
Spółki za rok 2023

Prudnik, sierpień 2023

## SPIS TREŚCI INFORMACJI ZAWARTEJ O SPÓŁCE

### Rozdział I – Dane o Spółce

- 1.1. Nazwa i siedziba Spółki
- 1.2. Przedmiot działalności
- 1.3. Forma prawna Spółki
- 1.4. Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki
- 1.5. Rejestracja Spółki
- 1.6. Kapitały i fundusze Spółki
  - 1.6.1. Rodzaje kapitałów i funduszy
  - 1.6.2. Kapitał zakładowy
  - 1.6.3. Kapitał zapasowy
  - 1.6.4. Kapitał rezerwowy
  - 1.6.5. Fundusz świadczeń socjalnych

### Rozdział II – Dane o członkach Zarządu, Rady Nadzorczej oraz prokurze.

- 2.1. Zarząd
- 2.2. Rada Nadzorcza
- 2.3. Walne Zgromadzenie
- 2.4. Prokura

### Rozdział III – Dane o działalności Spółki

- 3.1. Sytuacja finansowa Spółki
- 3.2. Gospodarka mieszkaniowa
  - 3.2.1 Gminna substancja lokalowa
  - 3.2.2 Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych
  - 3.2.3 Sprzedaż gminnych lokali
  - 3.2.4 Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego
  - 3.2.5 Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnotowych
  - 3.2.6 Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów

- 3.2.7 Czynyse w lokalach użytkowych
- 3.2.8 Czynyse a koszty utrzymania zasobów lokalowych
- 3.2.9 „Odpracowanie” zaległości czynszowych
- 3.2.10 Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów
- 3.2.11 Windykacja należności czynszowych

### 3.3. Dział Techniczny

- 3.3.1 Przeglądy techniczne i informacja o zasobach gminnych
- 3.3.2 Zrealizowane zadania remontowe w 2022 roku

### 3.4. Gospodarka komunalna

- 3.4.1 Dział Higieny Komunalnej
- 3.4.2. Dział Utrzymania Czystości, Terenów Zielonych i Transportu
- 3.4.3. Zakupy inwestycyjne, umowy kluczowe
- 3.4.4. Plan wieloletni założenia kluczowe

### 3.5. Informacje o załodze

- 3.5.1. Struktura zatrudnienia
- 3.5.2. Formy świadczenia pracy

### 3.6. Banki obsługujące Spółkę

### 3.7. Kredyty, Leasing.

- 3.7.1. Umowy kredytowe
- 3.7.2. Umowy leasingowe

### 3.8. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

### 3.9 Public relations

### 3.10 . Sytuacja związana z COVID 19

### 3.11. Analiza szans i zagrożeń

### 3.12. Podsumowanie

Przedstawiając informację o wynikach finansowych Spółki za rok 2022 nie sposób odnieść się i przedstawić istniejące otoczenie oraz zakres działalności gdyż wszystko to składa się na końcowe wyniki finansowe i ekonomiczne jakie osiąga Spółka.

## 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 Prudnik.

#### Siedziba Spółki:

Adres: 48-200 Prudnik ulica Przemysłowa nr 1 woj. Opolskie, (Higiena Komunalna)

tel. 77 436 32 65, 77 436 33 49;

#### Biurowce Spółki:

Biurowiec/sekretariat Spółki: 48-200 Prudnik ulica Piastowska nr 42 (Zasoby Mieszkaniowe)

tel. 77 436 38 84, 77 436 26 83, 77 436 23 10

e-mail: [info@zukprudnik.pl](mailto:info@zukprudnik.pl); [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl) <http://zukprudnik.pl>

Biurowiec 48-200 Prudnik ul. Chrobrego nr 34 (Utrzymanie Czystości, Zieleń Miejska)

tel. 77 436 34 63

Biurowiec 48-200 Prudnik ulica Kościuszki 19 (Cmentarz Miejski)

tel. 77 552 08 30

#### 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 1a

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 między innymi:

68 20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi  
43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane , gdzie indziej nie skasyfikowane  
38 11 Z Gospodarowanie odpadami  
81 30 Z Działalność usługowa zw. z zagospodarowaniem terenów zielonych  
81 21 Z Sprzątanie i czyszczenie obiektów

### 1.3. Forma prawna Spółki

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest spółką z o.o. działającą na podstawie przepisów prawa polskiego.

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 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51 poz. 298 z późn. zm.).

*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 Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki

Spółka działa na podstawie m. in. następujących aktów prawnych:

Ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1467 ze zm.),

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz.U. 2021 r., nr poz. 1048)

Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2023 r., poz. 343),

Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679).

### 1.5. 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.).

## 1.6. Kapitały i fundusze Spółki

### 1.6.1. Rodzaje kapitałów i funduszy

Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:

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

Kapitał własny tworzą:

1. Kapitał zakładowy - 5 349 403,00 zł,
2. Kapitał zapasowy - 2 216,52 zł,

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

Tabela Nr 1

L. P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2016 r. (zł)	2017 r. (zł)	2018 r. (zł)	2019 (zł)	2020 (zł)	2021 (zł)	2022 (zł)
1	Kapitał zakładowy	454 500	454 500	1 652 500	2 749 663	3 749 563	4 749 463	5 349 403
2	Kapitał zapasowy	1 130 540,56	1 141 369,52	1 142 216,52	142 216,52	2 216,52	2 216,52	2 216,52
3	Kapitał rezerwowy	111 889,39	106 985,43	106 985,43	106 985,43	106 985,43	106 985,43	106 985,43

### 1.6.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 349 403,00 zł słownie: (pięć milionów trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta trzy złote).

### 1.6.3. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2022 r. kapitał zapasowy Spółki wynosił 2 216,52 zł.

### 1.6.4. Kapitał rezerwowy

Na dzień 31 grudnia 2022 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 ze zm

Funduszu świadczeń na koniec w 2022 roku wyniósł 313 093,55 zł.

## ROZDZIAŁ II – DANE O CZŁONKACH ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ PROKURZE

### 2.1. Zarząd

Zarząd Spółki jest obecnie dwuosobowy. 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. We wszystkich umowach między Spółką, a Zarządem oraz sporach Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku funkcję:

Prezesa Zarządu pełnił - mgr inż. Władysław Podróżny

Wiceprezesa Zarządu 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 5 członków w tym dwóch wybieranych jest przez pracowników Spółki. W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Lidia Pawlikowska-Ozimek - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Bartłomiej Stawiarski - Zastępca Przewodniczącej Rady
3. Martyna Nakonieczny - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Paweł Wolak - Członek Rady Nadzorczej (przedstawiciel załogi do 5.03.2022 roku)
5. Łukasz Kasiniak - Członek Rady, (przedstawiciel załogi)
6. Agnieszka Stokłosa - Członek Rady, (przedstawiciel załogi) od 10.06.2022 roku

### 2.3. Walne Zgromadzenie

W 2022 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Jednoosobowej Spółki Gminy Prudnik z o.o. Zakład Usług Komunalnych odbyło się w dniu 6 lipca 2022.

### 2.4. Prokura

Obecnie nie ma ustalonej przez zarząd Spółki prokury.

## ROZDZIAŁ III – DANE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### 3.1 Sytuacja finansowa Spółki

W 2022 roku Spółka nasza osiągnęła sprzedaż globalną w kwocie 19 585 159,73 zł ponosząc koszty sprzedaży w wysokości 20 917 328,93 zł. Na całokształcie naszej działalności Spółka osiągnęła stratę w wysokości brutto 1 317 747,91 zł. W tym ujęciu należy uwzględnić zadania inwestycyjne, które zrealizowaliśmy w ramach chociażby zmiany sposobu ogrzewania mieszkań a które to były zrealizowane w niespotykanej jak dotąd skali. Koszt realizacji inwestycji osiągnął wielkość ponad 400 000 zł.

Zgodnie ze statutem naszej Spółki w 2022 r świadczyliśmy następujące usługi i osiągnęliśmy następujące przychody netto ze sprzedaży:

- Działalność związaną z użytkowaniem oraz zarządzaniem budynkami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi Gminy Prudnik - 8 320 729,89 zł
- Działalność rem. związana z budownictwem na rzecz Gminy - 948 626,96 zł.
- Higiena Komunalna (odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik, obsługa składowiska, prowadzenie PSZOKu, dzierżawa pojemników itp.) - 8 720 738,63 zł

Pozostała działalność zamknęła się kwotą przychodów w wysokości ponad 1 595 064,25 złotych i obejmowała między innymi: drogownictwo (budowa, przebudowa, remonty bieżące, placów, chodników, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego, przebudowa przepustów), zieleni (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 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, sprzątnięcia budynków i utrzymania czystości na drogach i placach gminnych. Planowany jest także utrzymywanie i dalszy rozwój działalności w kierunku szeroko rozumianego budownictwa mieszkaniowego i komunalnego związanego z zbieraniem i zagospodarowaniem odpadów komunalnych.



3.1.2 Ważne osiągnięcia w dziedzinie rozwoju: Spółka realizuje zadania inwestycyjne ( np. zmiana źródeł ogrzewania mieszkań) oraz nadane przez właściciela bardzo szeroką dziedzinę działalności i skupiała się na utrzymaniu istniejącego stanu posiadania czy też zadań określonych przez właściciela tj. zadań komunalnych Gminy Prudnik. Jest to szczególnie istotne zwłaszcza w kontekście braku odpowiednich kilkudziesięciu letnich nakładów finansowych zarówno w obszarze mieszkaniowym jak i obszarze higieny komunalnej. Wykonując powierzone zadania podnosząc jakość jednocześnie spada zatrudnienie tj. ilości osób wykonujących te zadania.

3.1.3 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa :

Przyjmując realizację umów jakie Spółka ma zawarte z Gminą w zakresie użytkowania budynków komunalnych a także fakt zamknięcia składowiska odpadów komunalnych i podjęcie jego rekultywacji , które jest własnością Gminy, Spółka miałaby wynik finansowy dodatni. Jednak w przyjętej w roku 2018 formie użytkowania budynków komunalnych, gdzie obowiązuje zasada i zobowiązanie najpierw ponoszenia przez Spółkę kosztów a ich „rekompensata” /poprzez podwyższenie kapitału/ następuje w roku następnym powoduje, iż wynik finansowy w rachunku zysków i strat jest ujemny. Dlatego też w rok 2022 ponieśliśmy stratę na poziomie 1 317 747,91 zł. Na wynik złożyła się przede wszystkim strata na działalności mieszkaniowej oraz koszty jakie generuje nieczynne już składowisko. Jest ona spowodowana w dziedzinie działalności dotyczącej budynków komunalnych przyjętą od samego początku formułą gdzie powierzano utrzymywanie budynków komunalnych na zasadach nie rynkowych, to jest nie dając możliwość pokrycia chociażby kosztów jakie są niezbędne do pokrycia niezbędnych kosztów remontów i eksploatacji . Taka sytuacja występowała zarówno wcześniej gdy budynki były administrowane we wcześniejszej formie prawnej jak i gdy przekazano je spółce w użytkowanie . W roku 2018 przekazując budynki komunalne do użytkowania na zasadzie nierynkowej umowy tj. ze zbyt małymi czynszami , ale także ze stanu technicznego budynków, które od dziesięcioleci nie były adekwatnie do potrzeb remontowane. Kolejnym istotnym uwarunkowaniem jest utrzymywanie nie przynoszącego należytych dochodów składowiska odpadów komunalnych. Taka sytuacja utrzymuje się od 2013 roku od kiedy wystąpił brak możliwości odbierania komunalnych zmieszanych i ich składowania na terenie naszej gminy. Mając na względzie znacząco zaniżone stawki czynszu mieszkaniowego w odniesieniu do stawek rynkowych oraz cen materiałów i usług a także znaczące koszty związane z utrzymywaniem składowiska, należy uznać że powyższa strata jest i tak możliwie najmniejsza w kontekście powyższych uwarunkowań.

Gmina Prudnik wiedząc, że działalności mieszkaniowej jest przy w/w uwarunkowaniach nierentowna, zawarła umowę ze Spółką w której zobowiązała się do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (w przypadku poniesienia kosztów przewyższających przychody czynszowe za wynajem lokal). 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. Dużym wyzwaniem jest ciągle niezbilansowane składowisko odpadów, czy konieczność jeszcze wymagający nakładów finansowych modernizacji przestarzałego parku maszynowego, oraz remonty obiektów budowlanych ul. Przemysłowa i Chrobrego co jest spowodowane wieloletnimi brakami koniecznych inwestycji w ten rodzaj majątek Spółki.

Należy przy tym pamiętać że cena dla mieszkańca w gminie Prudnik jest najniższa w województwie opolskim

Wszystkie inne działalności Spółki zamykają się wynikiem dodatnim.

3.1.4 Udziały własne : Spółka nie posiada żadnych udziałów własnych.

3.1.5 Posiadane przez jednostkę oddziały: Spółka nie tworzy oddziałów ani zakładów.

3.1.6 Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka : Spółka nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen oraz przyjętych celach zarządzania ryzykiem finansowym ponieważ Spółka wykonuje usługi w granicach ~ 90% dla Gminy Prudnik, która jest właścicielem 100% udziałów Spółki. Gmina powierzyła Spółce własne zadania, przekazała na podstawie umowy w użytkowanie gminnych nieruchomości czy też w ramach innych różnorodnych powierzonych zadaniach.

Wszystkie ważne zadania są wykonywane na podstawie umowy i porozumień z Gminą.

Spółka nie zaciągnęła w 2022 roku kredytów na prowadzenie działalności. Aby uzyskać wskaźnik konieczny dla in house Spółka zrezygnowała z obsługi Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku obejmującej sprzątnięcie klatek schodowych i utrzymanie terenów zielonych.

## 3.2 GOSPODARKA MIESZKANIOWA

### I. ZASOBY KOMUNALNE 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. A/1612/2018 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, co od samego początku determinowało ponoszenie ogromnych kosztów i ponoszenie strat w tym zakresie . przy obowiązujących zapisach nie ma mowy o osiągnięciu zysku

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).

Ponadto aktualnie ZUK zarządza niżej wymienionymi obiektami gminnymi:

Lp	Nieruchomości zarządzane	Powierzchnia m <sup>2</sup>
	Wieża Woka Plac Zamkowy – budynek użytkowy	208,14
	Mieszkowice 145 – budynek użytkowy	323,47
	Czyżowice 57 – budynek użytkowy	277,00
	Czyżowice 57 – budynek gospodarczy	98,20
	Nyska 17 A	4778,91
	Nyska 17 B	2457,63
	Nyska 17 C , D	15517,60
	Garáže (8 sztuk)	134,46
	Młyńska 10A – budynek mieszkalny	59,57
	Chrobrego 22- budynek mieszkalny	255,98
	Kolejowa 44 – budynek mieszkalny	408,28
	Nyska 15 – budynek użytkowy	692,00
	Stara 8 – budynek użytkowy	340,04
	Młyńska 44 – budynek mieszkalny	261,94
	Meblarska 4 – budynek użytkowy	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 Pl Zamkowy 2	1506,55
	Inkubator Przedsiębiorczości Pl Wolności 6	912,44
	Głuchołaska 17 Przedszkole	320,85
	WDK „Nad Żłotym Potokiem 68” Łąka Prudnicka	552,00
	Szybowice 71	118
	Moszczanka 161	395
	<b>Razem:</b>	<b>34 394,68 m<sup>2</sup></b>

Użytkowane i zarządzane przez spółkę gminne zasoby mieszczą się w:

Rodzaj lokalu	Ilość budynków	Procentowy udział w całym zasobie
Budynki mieszkalne	156	18,95%
Obiekty niemieszkalne	29	3,52%
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Prudnik posiada udziały	233	28,31%
Garáže	145	17,62%
Komórki lokatorskie	260	31,59%
SUMA	823	

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 209 wspólnoty
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 21 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński – 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca REVODOM - 1 wspólnota

Posiadając mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych Spółka jest ponadto zobowiązana do ponoszenia kosztów na fundusz remontowy, który nie jest nam rekompensowany.

## 2. Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

Lokale mieszkalne	Ilość
Ogółem:	1738
w tym socjalnych	254

### Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

#### 2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
  - 1.665 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
  - 73 lokali mieszkalnych

#### 2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
  - 1.065 lokale mieszkalne – pow. 52.304,31 m<sup>2</sup>
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
  - 673 lokali mieszkalnych – pow. 33.287,81 m<sup>2</sup>

## 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 :

Sprzedane lokale	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkalne	88	83	144	80	46	65	40	18	10	10	10	9	6	4	40	92
Użytkowe (w tym garaże)	10	3	2	4	1	2	2	1	-	-	-	7	4	-	2	2

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 2020 r. 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 2020 r. 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, spośród których do końca 2022 r. wykupu zajmowanych lokali dokonało 132 najemców. Uchwałą Nr LXVII/1089/2022 z dnia 26 października 2022r. Rada Miejska w Prudniku określiła, że nadal będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W okresie obejmującym lata 2012-2022 łączna liczba wykupionych lokali mieszkalnych wyniosła 305, co daje średnią liczbę na rok – 28 mieszkań. Ubiegły rok należał do rekordowych pod kątem wykupów w okresie ostatnich 10 lat – 92 lokale mieszkalne.



Całkowita liczba sprzedanych lokali użytkowych od roku 2012 do chwili obecnej wyniosła 20 lokali. W ostatnich dwóch latach liczba sprzedanych lokali użytkowych wyniosła 2/rok. Średnia z całego badanego okresu wyniosła niecałe 2 lokale.



#### 4. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

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

- koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- zarządzanie nieruchomościami
- 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.)

#### 5. Gminne zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z umową użytkownika spółka została zobowiązana do wnoszenia w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych opłat - zaliczek według wysokości uchwalonych przez te wspólnoty, z tytułu :

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| - kosztów zarządu częścią gminną (średnio)    | - 0,61 zł /m <sup>2</sup>       |
| - kosztów utrzymania części wspólnej(średnio) | - 0,95 zł/m <sup>2</sup>        |
| - fundusz remontowy (średnio)                 | - 2,19 zł/m <sup>2</sup>        |
| <b>Razem</b>                                  | <b>- 3,75 zł/ m<sup>2</sup></b> |

Oprócz kwot w/w zaliczek ZUK comiesięcznie zobowiązany jest również wносить 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 219.037.46 zł.

## II. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

### 1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów .

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 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 4.996,79 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **12,49 zł/m<sup>2</sup>**.

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 <sup>2</sup>	Średni czynsz w zł/m <sup>2</sup>	Czynsz socjalny zł/m. <sup>2</sup>
31.12.2014	7,40	4,84	2,86	0,72
01.02.2016	8,68	5,32	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
31.12.2022	12,49	5,45	3,65	1,00

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/m<sup>2</sup> i czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego w wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Nowych najemców lokali nowa stawka bazowa czynszu obowiązywała od 1 lutego 2022 r., a dotychczasowi najemcy lokali po 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości, nowy czynsz od 1 czerwca 2022r.

## 2. Czysze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Burmistrza Prudnika w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik. Zarządzenie uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe, usługowe i biurowe w różnych strefach położenia.

Zarządzeniem Nr 465/2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. Burmistrz Prudnika ustalił 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 2021 r., a dotychczasowych najemców lokali użytkowych nowe stawki czynszu obowiązywały od 1 lutego 2022 r. tj. po miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

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

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wartość	55.833	56.336	61.530	62.723	65.280	60.649	61.541	63.144	61.558	60.570	59.602

Średni roczny przypis za lokale użytkowe w latach 2012-2022 wynosi 60.797 zł. Zatem w roku 2022 przedmiotowy przypis był poniżej średniej.

### 3. Czysze, 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. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej. Na dzień 31.12.2022 r. średni czynsz wynosił ok. **3,65 zł/m<sup>2</sup>**.

W 2022 roku **średni koszt utrzymania 1m<sup>2</sup>** powierzchni substancji gminnej wyniósł około 4,91 zł. 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

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

Średni *miesięczny* przypis czynszu w ostatnich latach przedstawiał się następująco :

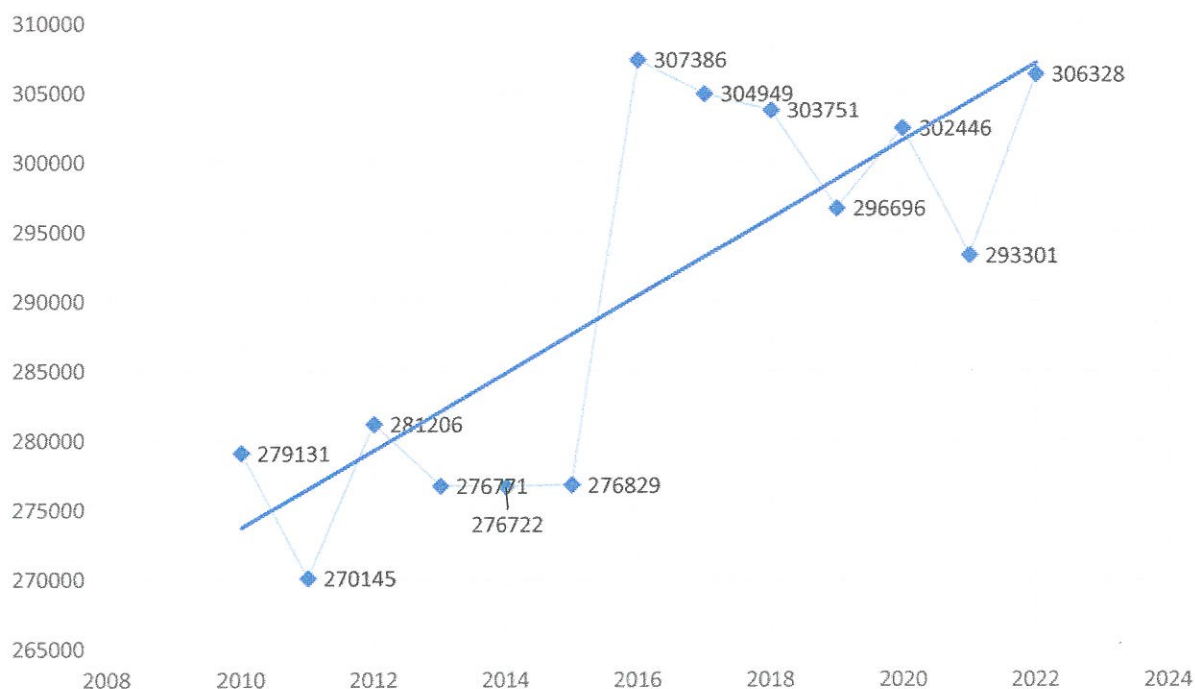
Lata	Czynsz za lokale mieszkalne w zł	Czynsz za lokale użytkowe w zł
2010	279.131	61.569
2011	270.145	55.838
2012	281.206	55.833
2013	276.771	56.336
2014	276.722	61.530
2015	276.829	62.723
2016	307.386	65.280
2017	304.949	60.649
2018	303.751	61.541
2019	296.696	63.144
2020	302.446	61.558
2021	293.301	60.570
2022	306.328	59.602

Średni miesięczny przypis czynszów za lata 2010-2012 wynosi 290 410 złotych. Poniżej wykres.



Z wykresu przedstawionego poniżej zauważalny jest również trend wartości rocznych przypisów jako krzywa wzrastająca, choć zanotowana wartość przypisu za 2022 rok jest już minimalnie poniżej linii trendu.

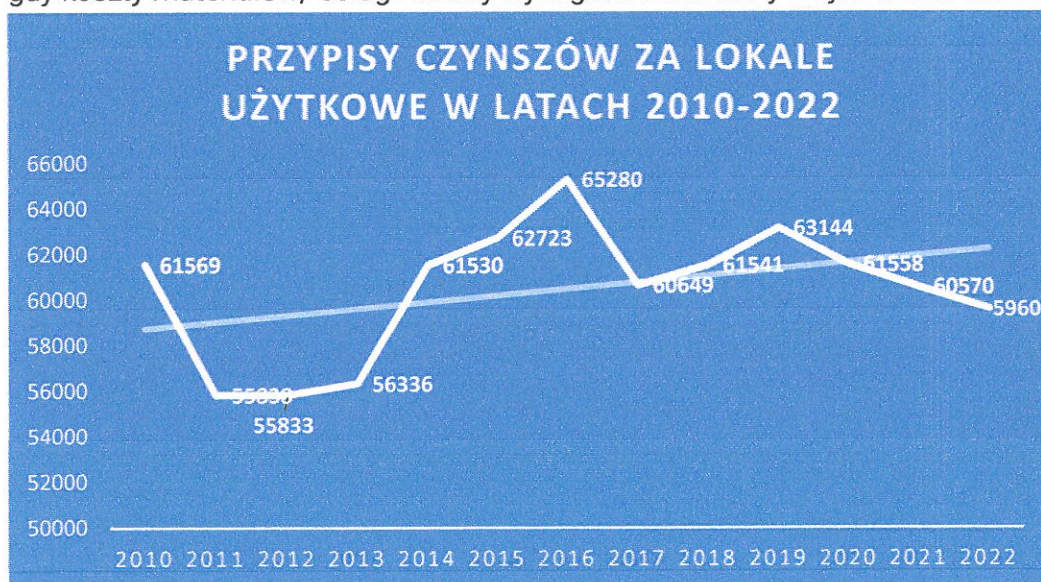
Przypisy czynszów za lokale mieszkalne w latach 2010-2022



Linia trendu miesięcznych przypisów czynszów za lokale użytkowe w latach 2010-2022 ma tendencję dodatnią, choć nachylenie jej jest znacznie mniejsze od linii trendu przypisów za lokale mieszkalne.

Średnia wartość miesięcznych przypisów za lokale użytkowe w ww. okresie wynosi 60.475 zł, zatem przypis za 2022 rok jest mniejszy od średniej za badany okres.

Można przyjąć, że przypis ten od ponad 13 lat jest na porównywalnym poziomie podczas gdy koszty materiałów, usług i koszty wynagrodzeń wzrosły w tym czasie znacząco.



#### 4. „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. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień, odczytywanie wodomierzy itp.

W poszczególnych latach odpracowanie zaległości czynszowych kształtowało się następująco:

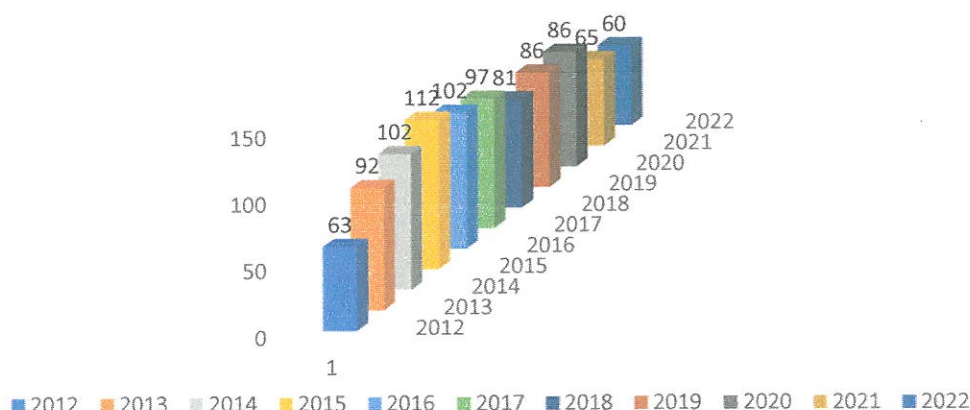
Rok	Liczba osób odpracowujących zadłużenie	Wartość świadczonej pracy w zł
2012	63	66.512
2013	92	87.957
2014	102	90.949
2015	112	73.252
2016	102	67.508
2017	97	68.005
2018	81	70.520
2019	86	92.218
2020	86	61.181
2021	65	57.413
2022	60	63.591

W okresie od 2012 roku do końca 2022 roku średnia liczba osób odpracowujących zadłużenie w jednym roku wynosi 86 osób.

Analizując ilość osób odpracowujących świadczenia niepieniężne za posiadane zadłużenie można zauważyć tendencje spadkową począwszy od 2015 roku.

Jednakże wartość ww. świadczeń w roku 2022 wyniosła o ponad 20% więcej niż średnia z lat 2012-2022.

## Ilość osób odpracowujących dług w latach 2012-2022



Średnio w badanym okresie wartość roczna świadczonej pracy wyniosła 72.646 zł, co w przeliczeniu na jedną osobę stanowi 845 zł/rok.

Natomiast w roku 2022 średnia wartość świadczonej pracy na jedną osobę wyniosła 1.060 zł. Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących dłużników.

### III. POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY

#### 1. Wynajmowanie lokali w świetle obowiązujących przepisów .

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.

#### Realizacja list za 2022 rok

Rodzaj listy	Liczba wniosków	Zrealizowano
Lista mieszkaniowa	67	26
Lista socjalna	38	19
Lista zamian	29	4

Realizacja wniosków z listy mieszkaniowej: 39 % a realizacja wniosków z listy socjalnej: 50 %.

W ramach ruchu ludności w 2022 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), po eksmisji dłużników , w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale .

Znaczną liczbę pośród 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 remontowych obciążających wynajmującego, 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. Lokale mieszkalne jak jest taka możliwość są przyznawane w ramach wynajmu do remontu własnego przez przyszłych najemców. Sporą część przypadło młodym rodzinom z dziećmi. Dzięki tej decyzji młode rodziny uzyskały mieszkania, a ZUK pozyskał lokatorów, którzy w dłuższej perspektywie stanowią znaczący element rozwoju i realizację priorytetu zapewnienia mieszkań młodym ludziom.

#### **IV. Windykacja należności czynszowych**

Narastające i trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzi 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. Praca komórki 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 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. Kontrolowana jest terminowość realizacji należności poprzez analizę kont najemców, według stanu na koniec miesiąca. Należności stają się wymagalne w dniu następnym po upływie terminu płatności.

Zakład Usług Komunalnych prowadzi działania windykacyjno-informacyjne w oparciu o generowaną korespondencję kierowaną do użytkowników lokali. Windykacja rozpoczyna się, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z dłużnikiem obejmujące ustalenie przyczyn zadłużenia, zapoznanie się z sytuacją majątkową dłużnika oraz 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 2022 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem wynoszą: 2.371.524,62 zł.

Struktura zaległości w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach i komórkach, ogródkami przydomowymi oraz pozostałych obiektach objętych umowami oraz w lokalach/obiektach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2022 r.

<i>Okres zalegania (w miesiącach)</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Należności</i>
<1	1767	1 103 572,68
1	127	80 327,23
2	60	55 303,88
3	58	68 156,32
4	28	42 840,86
5	23	31 411,28
6	24	70 222,59
7	20	35 149,47
8	11	22 604,86
9	10	22 569,12
10	13	26 908,53
11	7	24 245,50
12	3	8 962,81
>12	136	779 249,49
<b>RAZEM</b>	<b>2287</b>	<b>2.371.524,62</b>

Zaległość na dzień 31 grudnia 2022 r. w lokalach mieszkalnych wynosi 2.223.410,40 zł - struktura zaległości:

<i>Okres zalegania (w miesiącach)</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Należności</i>
<1	1476	1 067 310,76
1	89	49 916,33
2	45	39 859,82
3	39	52 200,26
4	28	42 840,86
5	19	29 941,86
6	20	36 310,27
7	14	32 305,05
8	7	21 981,16
9	8	22 213,63
10	7	18 091,14
11	6	23 909,42
12	2	8 962,81
>12	130	777 567,03
<b>Razem</b>	<b>1890</b>	<b>2.223.410,40</b>

Zadłużenie za komórki, garaże, ogródki przydomowe wynosi 12.083,71 zł, ogródki przydomowe. Struktura zaległości dla wybranej grupy dłużników przedstawia się następująco:

<i>Okres zalegania (w miesiącach)</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Należności</i>
<1	175	1150,98 zł
1	8	838,78 zł
2	8	911,68 zł
3	10	1012,93 zł
5	4	1469,42 zł
6	2	138,12 zł
7	5	2535,99 zł
8	4	623,70 zł
9	3	355,49 zł
10	5	1917,87zł
>12	5	1128,75 zł
<b>Razem</b>	<b>229</b>	<b>12.083,71 zł</b>

Dłużnikami ZUK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą czynszu od dłuższego czasu. 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 2022 roku z tego powodu wstrzymano wypłatę 55 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 32 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im ponownie wypłaty świadczeń.

W 2022 roku wypłacono 2414 dodatków mieszkaniowych na ogólną kwotę 543.311,42 zł. Problemem dla 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 alkohol, są to najczęściej rodziny bez stałego dochodu, jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z Opieki Społecznej lub renta socjalna. ZUK w ramach windykacji czynszowych na bieżąco współpracuje z pracownikami Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku.

Do pogłębienia się zaległości w opłatach zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych w dużym stopniu przyczynił się znaczny wzrost inflacji w 2022 r. co spowodowało wzrost cen towarów i usług. Ponadto można jeszcze odczuć w jakości regulowania zobowiązań czynszowych skutki zakończonej pandemii COVID-19. 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 poczuwają się do uregulowania zadłużenia.

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 2022 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 – 590 pism w lokalach mieszkalnych i 35 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu – 39 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległych kwot – 64 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 158 346,81 zł, -
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba złożonych wniosków o eksmisję z lokali mieszkalnych – 18 najemców.

### 3.3 STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

#### 3.3.1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych zadań jako użytkownika i zarządcy należy utrzymanie zasobów komunalnych w takim stanie technicznym, aby zamieszkiwanie w nich było bezpieczne. Ponad przeważająca część 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 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 wykonywania remontów w budynkach gminy.

ZUK – jako użytkownik i zarządca zasobów gminnych zlecił wykonanie w 2022 r. przeglądów stanu technicznego sprawności budynków względem przepisów ustawy Prawo Budowlane następujących ilościach:

- 1) budynki w użytkowaniu: - przegląd roczny budowlany budynków w ilości 164;
- 2) budynki w zarządzaniu: - przegląd roczny budowlany budynków w ilości 19;

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

### 3.3.2. Zrealizowane zadania remontowe w 2022 roku

Spółka wykonuje bieżące prace naprawcze i zabezpieczające oraz usuwa awarie instalacji sanitarnych i elektrycznych. Przeprowadzamy również zmiany sposobu ogrzewania lokali. W 2022 zmieniono kompleksowo zmianę ogrzewania na ekologiczne (z sieci miejskiej) w trzech budynkach. Ponadto realizacja zadań remontowych obejmuje m.in.: roboty dekarские, murarskie, stolarskie, zduńskie, malarskie i inne wykończeniowe, instalacyjne w tym sanitarne, elektryczne i gazowe oraz budowę przewodów kominowych.

Na przestrzeni 2022r. wykonano ogółem 443 prac naprawczych dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych i instalacji centralnego ogrzewania oraz na bieżąco usuwała zgłaszane awarie instalacji kanalizacyjnej i wodnej w ilości ponad 300 oraz ponad 400 awarii elektrycznych.

Na przestrzeni roku były również usuwane awarie instalacji wodnokanalizacyjnych (czyszczenie kanalizacji, przecieki instalacji wodnej, przecieki instalacji kanalizacyjnej).

ZUK usuwa również awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach administrowanych przez PTBS i innych zarządców wspólnot w częściach wspólnych.

#### 3.3.2.1 REMONTY- ZMIANA SYSTEMU GRZEWczego LOKALI MIESZKALNYCH

ZUK, mając na względzie ochronę środowiska i podniesienie komfortu wynajętych lokali, pozytywnie odnosi się do wniosków najemców chcących zamienić ogrzewanie lokali z ogrzewania piecami kaflowymi lub starymi kotłami c.o. opalanymi węglem na ogrzewanie gazowe lub ogrzewanie przy użyciu urządzeń elektrycznych - pieców akumulacyjnych lub innych.

W 2022r. po wcześniejszym wydaniu zgody, służby techniczne ZUK odebrały prace polegające na modernizacji ogrzewania. ZUK wypłacał kwotę 2300 zł. za każdy zlikwidowany piec pokojowy i 1700 zł za każdy trzon, które były zakwalifikowane do wymiany ze względu na zły stan techniczny, w przypadkach gdy najemcy zdecydowali się na zmianę systemu grzewczego we własnym zakresie.

ZUK przy wykorzystaniu własnych środków finansowych zmieniał sposób ogrzewania w lokalach mieszkalnych (nowo przydzielonych) na ogrzewanie elektryczne za łączną kwotę 71 735,00 zł. Jednocześnie w 2022 r. dokonano wymiany kotła c.o. węglowego na kocioł ze sterowanym procesem spalania i automatycznym dozownikiem paliwa stałego (eko-groszek) spełniający wymagania klasy 5 w budynku wielorodzinnym w Moszczance - inwestycja finansowana przez Gminę Prudnik. Ponadto ZUK własnymi środkami, bez wsparcia finansowego, wykonał centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej w częściach wspólnych oraz w 9 lokalach mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Młyńskiej 49 w Prudniku. Całość inwestycji oszacowano na kwotę 112 042,45 zł netto.

W 2022 r. Spółka wspólnie z Gminą Prudnik dokonały również zmiany ogrzewania na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej w 3 budynkach. Gmina Prudnik wykonała wymiennikownie wraz z przyłączami c.o., natomiast ZUK bez wsparcia finansowego, własnymi środkami zakupił materiał i wykonał instalacje c.o. w lokalach oraz wyburzył piece. Dotyczyło to



budynków przy ul. Traugutta 30 w Prudniku , przy ul. Chrobrego 16 w Prudniku oraz przy ul. Kołtąja 19 .

Łącznie ZUK w 2022r poniósł koszty związane ze zmianą ogrzewania budynków i lokali na kwotę 948 521,02 zł.

### 3.3.2.2 REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku ZUK wykonał całościową wymianę pokrycia dachowego wraz z remontem kominów, a także obróbkę blacharskich w 37 budynkach . Na bieżąco w budynkach wymieniano rynny i rury spustowe.

### 3.3.2.3 WYKONANIE NOWYCH PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH I SPALINOWYCH Z WYPROWADZENIEM PONAD DACH

Zakład Usług Komunalnych w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji mieszkań wykonuje zalecenia wynikające z przeglądów budynków. Dużym problemem jest dla nas duża liczba brakujących przewodów wentylacyjnych. Większość gminnych zasobów komunalnych to lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed II wojną, a nawet I wojną światową, w których wentylacja następowała często poprzez nieszczelne okna i drzwi. W zmieniających się wciąż przepisach prawa budowlanego coraz większy nacisk kładzie się na zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza w pomieszczeniach i to nie tylko ze względu na znajdujące się w nich urządzenia gazowe oraz piece opalane paliwem stałym, ale także dla uniknięcia zawilgocenia przegród budowlanych, a co za tym idzie rozwoju pleśni i grzybów szkodliwych dla zdrowia.

Niepokojącą dla nas jest ilość stwarzanych przez najemców zagrożeń i samowoli budowlanych polegających na zmianie systemu ogrzewania mieszkań. Najemcy montują nietypowe piece, kominki, piece centralnego ogrzewania, przekuwając samowolnie przewody dymowe bez żadnych stosownych uzgodnień, pomijając zarządcę i okręgowego mistrza kominarskiego. Tego typu działania stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a zarządcę narażają na dodatkowe koszty. Problemem jest również stosowanie niewłaściwego opału i sposobu palenia.

### 3.3.2. SPRZEDAŻ USŁUG BUDOWLANYCH.

Poza pracami remontowymi w mieszkaniowych zasobach gminy, ZUK wykonywał w 2022 r. zadania remontowe/budowlane zlecone Spółce, podpisano 29 umów/zleceń opiewających na łączną kwotę 996 509,30 zł netto. Były to roboty wykonywane zarówno w budynkach użyteczności publicznej, jak i w budynkach mieszkalnych i przestrzeniach publicznych.

Wykaz niektórych umów na roboty remontowe/budowlane wykonywane Zuk Prudnik

L.p.	NAZWA ZADANIA
1	Prace remontowe ścian i elewacji budynku mieszkalnego
2	Montaż nowego kotła C.O. w WDK Piorunkowice (kontynuacja zadania z 2021r.)
3	Wykonanie robót budowlanych przy nagrobku Filipa Roboty
4	Przystosowanie pomieszczenia gospodarczego na tzw. kącik kuchenny w oddziale zamiejscowym w Domu Kultury
5	Odłączenie i ponowne podłączenie pieców kaflowych do wspólnego przewodu kominowego
6	Wykonanie wiaty zamykanej dla lodówki w ramach organizacji "Jadłodzielni"
7	"Poprawa sytuacji bytowej 7 rodzin romskich w Prudniku poprzez remont lokali mieszkalnych oraz klatki schodowej"
8	Dostosowanie pomieszczeń na węzeł ciepły w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Traugutta 30 w Prudniku w ramach zadania "Likwidacja wysokoemisyjnych, indywidualnych źródeł ciepła w lokalach komunalnych"
9	Dostosowanie pomieszczeń na węzeł ciepły w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chrobrego 16 w Prudniku w ramach zadania "Likwidacja wysokoemisyjnych, indywidualnych źródeł ciepła w lokalach komunalnych"
10	Dostosowanie pomieszczeń na węzeł ciepły w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kołłątaja 19 w Prudniku w ramach zadania "Likwidacja wysokoemisyjnych, indywidualnych źródeł ciepła w lokalach komunalnych"
11	"Modernizacja elewacji budynku przy ul. Jagiellońskiej 26"
12	"Remont schodów zewnętrznych, remont wejścia zewnętrznego (od strony hotelu) oraz częściowa wymiana rynien i rur spustowych w hali sportowej ASiP przy ul. Łucznicznej 1 w Prudniku"
13	"Modernizacja Kapliczki przy ul. Nyskiej i ul. Wiejskiej w Prudniku". Przedmiot umowy dotyczy wykonania kapliczki przy ul. Nyskiej
14	Naprawa instalacji wodnej w toaletach na Kąpielisku Miejskim ul. Zwycięstwa w Prudniku
15	Naprawa tynku ściany przy galerii w Prudniku ul. Rynek 2
16	"Remont wiat przystankowych w miejscowości Rudziczka, Łąka Prudnicka i Moszczanka w ilości 12szt. W ramach zadania "Remont wiat przystankowych""
17	"Wymiana kotła centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Nad Złotym Potokiem nr 68 w Łące Prudnickiej"
18	"Modernizacja szamba i doprowadzenie wody do świetlicy w OSP w Czyżowicach"

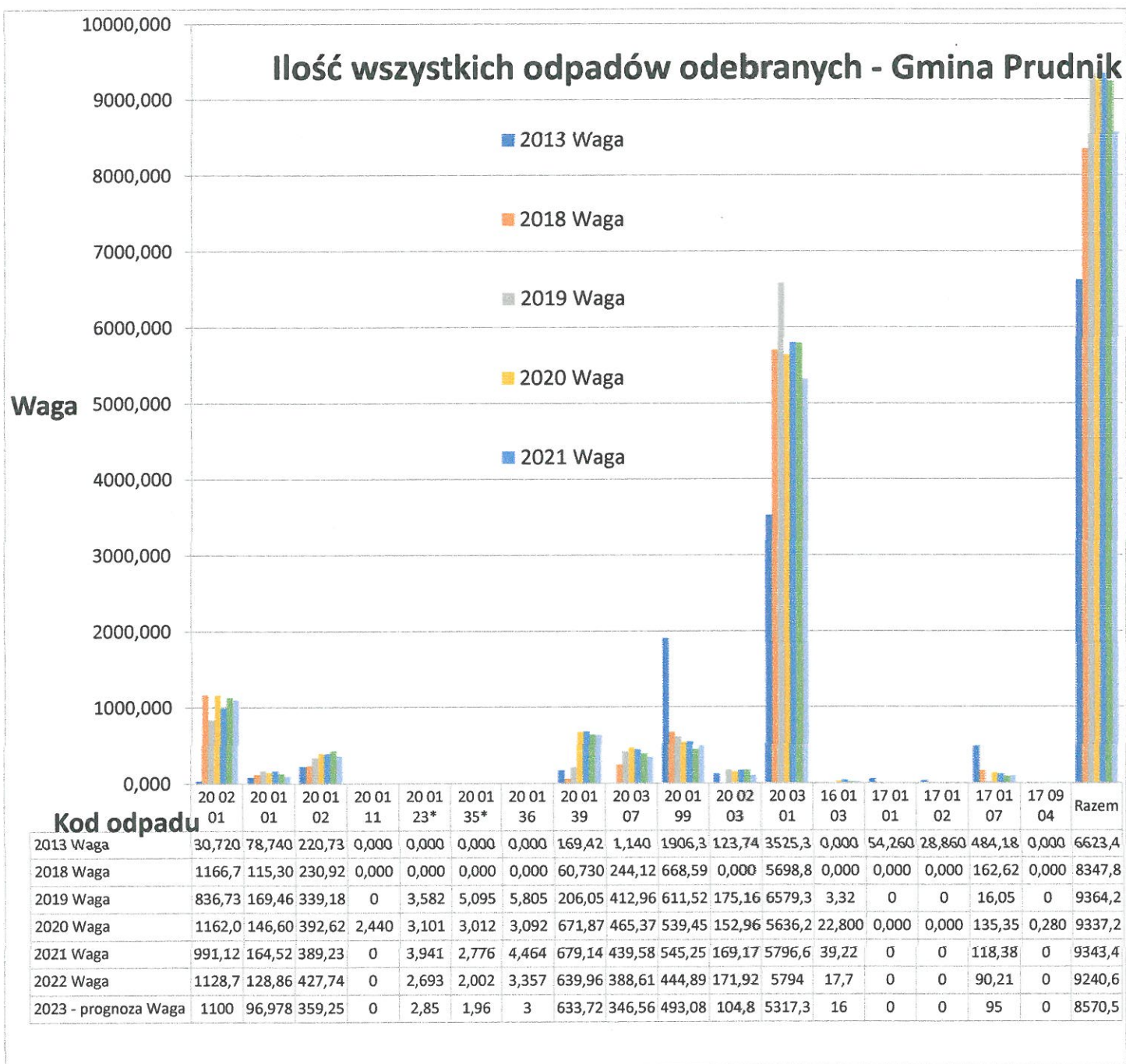
19	"Wymiana kotła centralnego ogrzewania w budynku wielorodzinnym nr 252 w Moszczance"
20	"Remont dwóch lokali mieszkalnych w Prudniku: Część 1- remont lokalu mieszkalnego w Prudniku ul. Traugutta 5/3 w ramach zadania: "Solidarni z Ukrainą- pomoc migrantom wojennym w województwie opolskim"."
21	"Remont dwóch lokali mieszkalnych w Prudniku: Część 2- remont lokalu mieszkalnego w Prudniku ul. Młyńska 33a/2, w ramach zadania: "Solidarni z Ukrainą- pomoc migrantom wojennym w województwie opolskim"."
22	"Wymiana pokrycia dachowego na budynku zlokalizowanym przy ul. Meblarskiej w P-ku
23	"Remont w pomieszczeniach szatni oraz toalet w hali sportowej ASiP przy ul. Łucznicznej

### 3.4. GOSPODARKA KOMUNALNA (higiena komunalna )

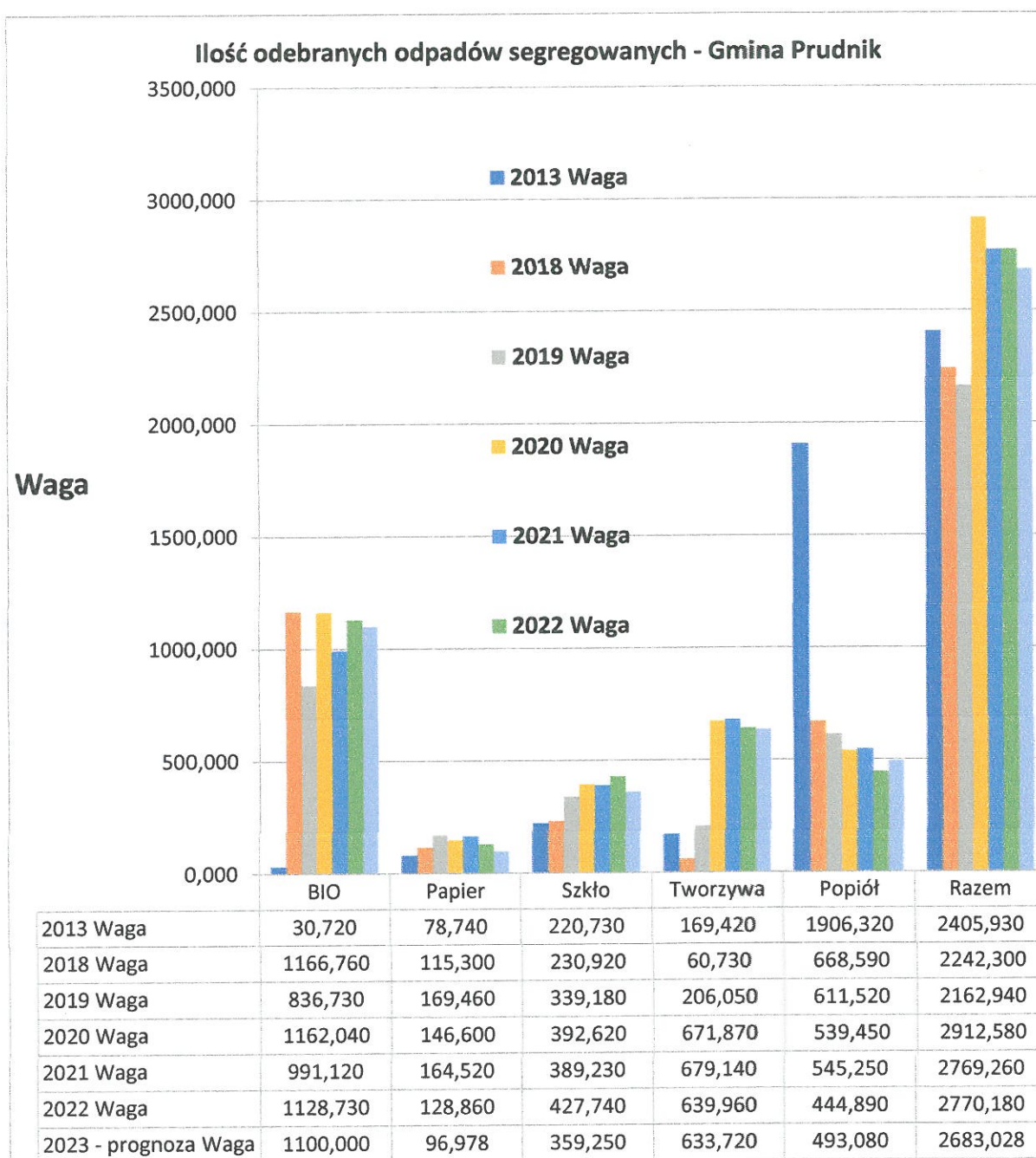
#### 3.4.1 Higiena Komunalna.3.4.1.1.Ilość odebranych odpadów od mieszkańców

Prudnik	-	2022	2023 - prognoza
Kod odpadu	-	Waga	Waga
20 02 01	BIO	1128,73	1100
20 01 01	Papier	128,86	96,978
20 01 02	Szkło	427,74	359,25
20 01 11	Tekstylia	0	0
20 01 23*	Lodówki	2,693	2,85
20 01 35*	Telewizory i AGD	2,002	1,96
20 01 36	Mix elektroniczny	3,357	3
20 01 39	Tworzywa	639,96	633,72
20 03 07	Gabaryty	388,61	346,56
20 01 99	Popiół	444,89	493,08
20 02 03	Cmentarz	171,92	104,8
20 03 01	Zmieszane	5793,99	5317,326
16 01 03	Opony	17,7	16
17 01 01	Gruz betonowy	0	0
17 01 02	Gruz ceglany	0	0
17 01 07	Zmieszany gruz	90,21	95
17 09 04	Zmieszane budowlane	0	0
<b>Razem</b>		<b>9240,662</b>	<b>8570,524</b>

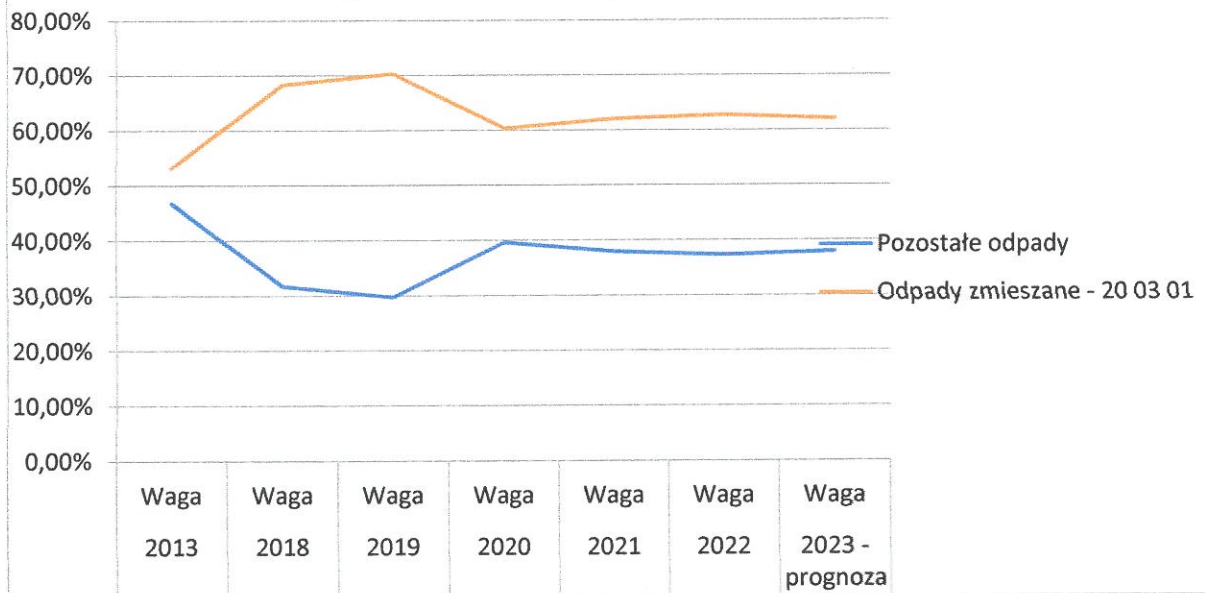
### 3.4.1.2 Ilość wszystkich odebranych odpadów w Gminie Prudnik



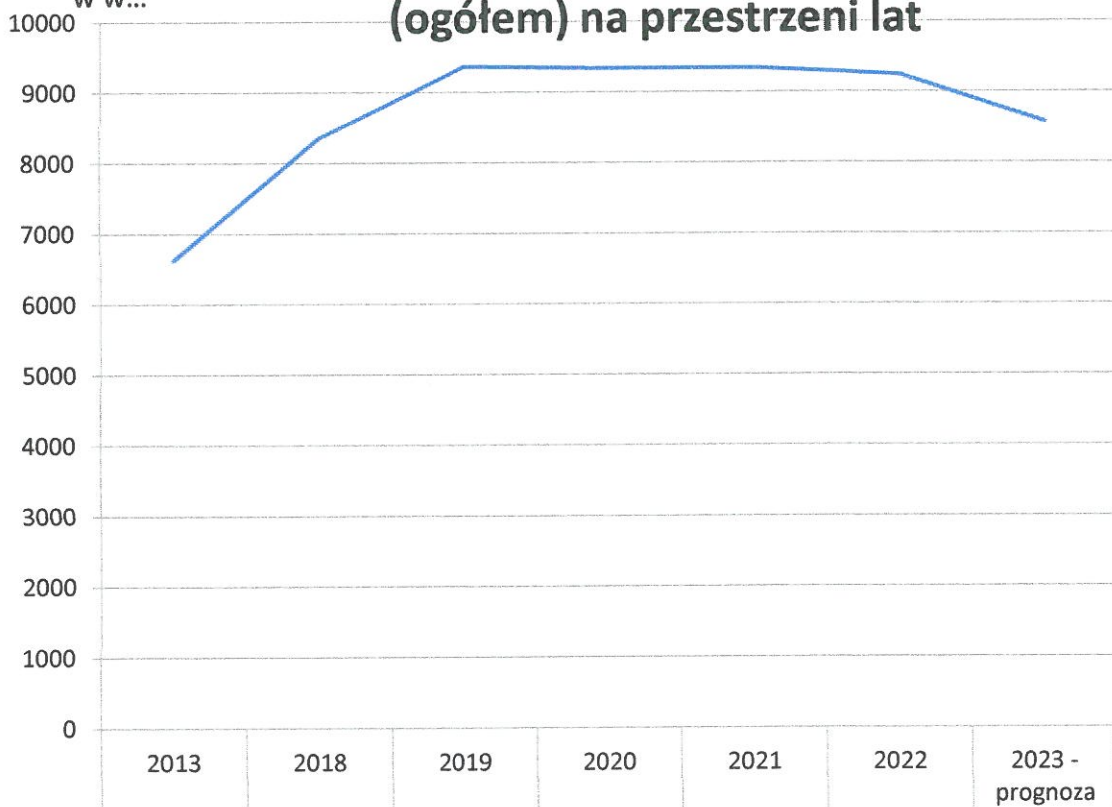
### 3.4.1.3. Ilość odebranych odpadów segregowanych – Gmina Prudnik



### Porównanie ilości odpadów zmieszanych do pozostałych na przestrzeni lat

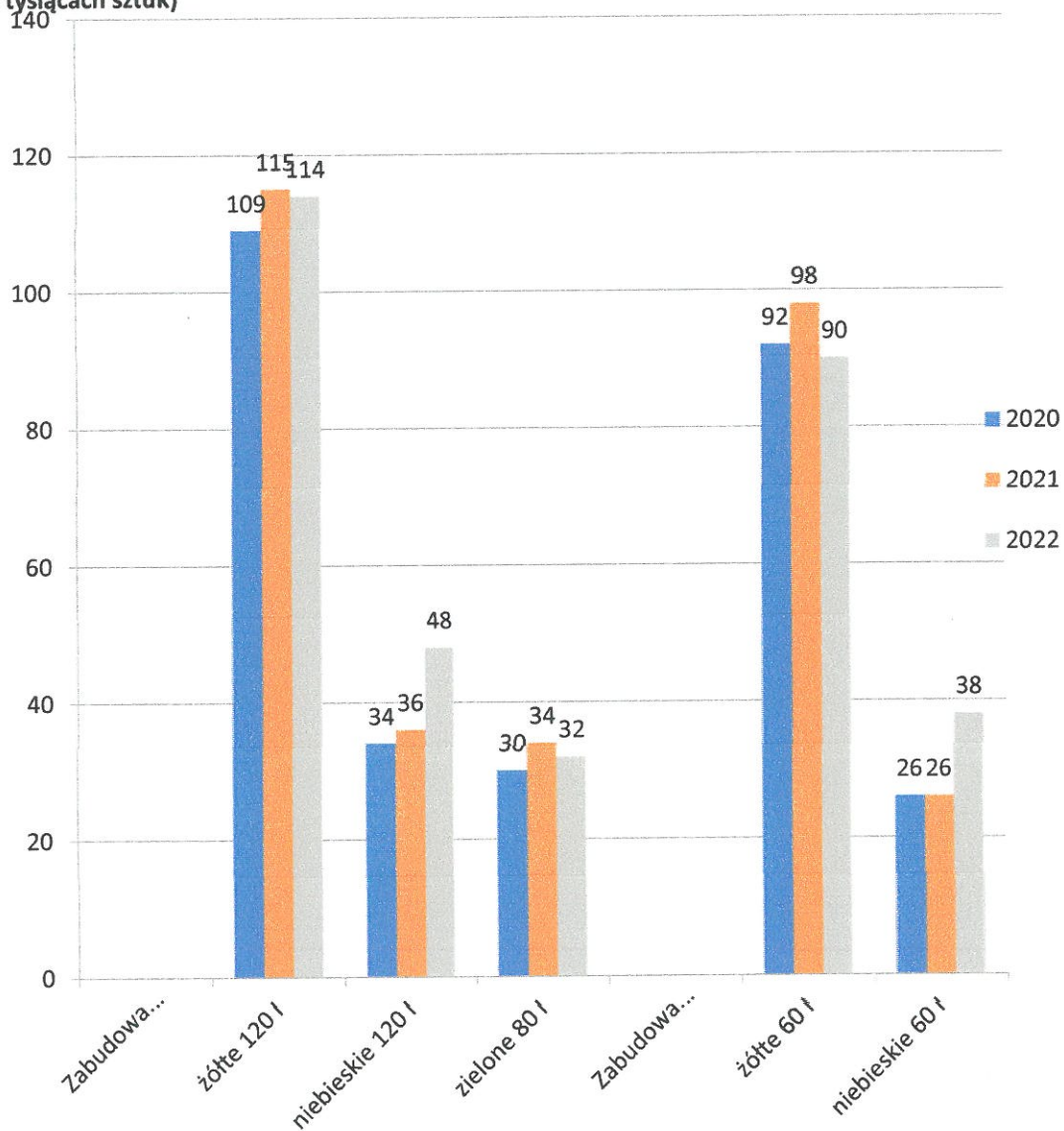


### Ilość odebranych odpadów od mieszkańców (ogółem) na przestrzeni lat



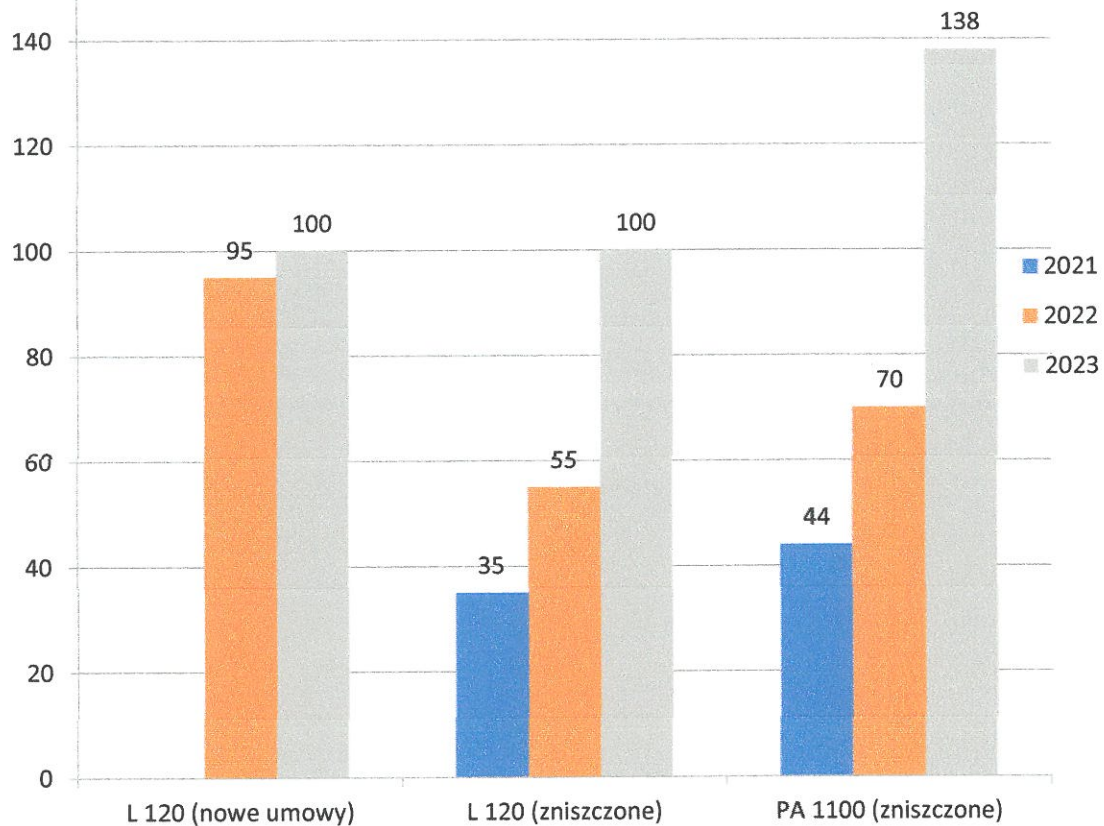
## Ilość wydanych worków do segregacji w latach 2020, 2021 i 2022

Ilość wydanych  
worków  
(w tysiącach sztuk)

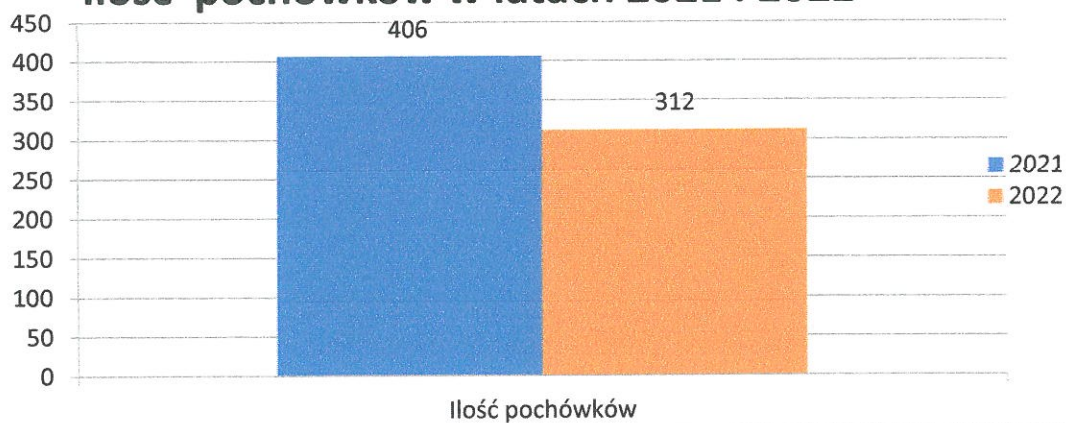


## Ilość wydanych pojemników dla zabudowy jedno- i wielorodzinnej 2020, 2021 i 2022

Ilość wydanych pojemników (tys. sztuk)



## Ilość pochówków w latach 2021 i 2022





KSZTAŁTOWANIE CEN ZA WYWÓZ ODPADÓW W WOJEWÓDZTWIE OPOLSKIM W ROKU

2023

Gminy Województwa Opolskiego	Ilość Gmin	Stawka (zł/mieszkaniec)
Prudnik - <u>NAJNIŻSZA CENA W CAŁYM WOJEWÓDZTWIE OPOLSKIM</u>	1	26
Gogolin	1	27
Biała, Lubrza, Olesno, Opole, Pokój, Skarbimierz, Świerczów, Wilków, Krapkowice (rok 2023), Zębowice (obniżka w przypadku kompostowania 24,00)	10	28
Głogówek, Korfantów, Nysa, Paczków, Tułowice, <u>Brzeg (obniżka w przypadku kompostowania 25,00)</u>	6	29
Lubsza, Radłów, Strzelce Opolskie, Strzeleczki, <u>Chrzastowice (rok 2023), Kietrz (II poł. Roku 2023)</u>	6	30
Bierawa, Ozimek, Rudniki, Zawadzkie	4	31
Branice, Byczyna, Cisek, Dobrodzień, Głubczyce, Izbicko, Kędzierzyn Koźle, Kolonowskie, Leśnica, Niemodlin, Pawłowiczki, Polska Cerekiew, Praszka, Reńska Wieś, Tarnów Opolski, Ujazd, Walce, Zdzeszowice	18	32
Grodków, Łubniany, Popielów Skoroszyce, <u>Lasowice Wielkie (rok 2023)</u>	5	33
Domaszowice, Kluczbork, Łambinowice, Namysłów, Turawa, <u>Dobrzeń Wielki (rok 2023)</u>	6	34
Baborów, Dąbrowa, Komprachcie, Lewin Brzeski	4	35
Gorzów Śląski, Olszanka, Pakośćawice, Prószków, Wołczyn, <u>Kamiennik (rok 2023)</u>	6	36
Murów, Otmuchów	2	37
Głuchołazy, Jemielnica	2	38
RAZEM	71	-

### 3.4.2 Utrzymanie Czystości, Terenów Zielonych i Transportu

ZUK świadczy usługi w ramach utrzymania czystości terenów zielonych i transportu w roku 2022 świadczył usługi w zakresie utrzymania terenów zielonych, utrzymania czystości na terenie gminy Prudnik i Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku. Dotyczy to zarówno okresu letniego jak i zimowego oraz utrzymaniu oznakowania pionowego i poziomego.

Utrzymanie zieleni gminnej realizowane było w zakresie prac które obejmowały:

- 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,- pielęgnacja skwerów,- nasadzenia

Utrzymanie czystości i porządku oraz utrzymanie gminnych urządzeń użyteczności publicznej realizowane było na podstawie przekazania zadania własnego gminy z dnia 04.01.2022 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku obejmował:

- letnie oraz zimowe utrzymanie ulic, chodników parkingów, placów, alejek, przystanków komunikacji,- bieżące opróżnianie koszy ulicznych, - bieżące utrzymanie małej architektury,

- konserwacja wiat przystankowych, - obsługa imprez masowych organizowanych przez gminę, - bieżąca renowacja pomników i miejsc pamięci narodowej, - wykonanie oświetlenia świątecznego na terenie miasta Prudnik, - bieżące wykonanie przeglądów urządzeń zabawowych, - konserwacja oraz bieżące utrzymanie urządzeń fontannowych, - utrzymanie szaletów miejskich.

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania gminnych urządzeń użyteczności publicznej Spółka za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku otrzymała przychód w wysokości 1 225 840,04 zł netto. W 2022r. obsługiwaliśmy także Strefę Płatnego Parkowania

W roku 2022 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. Dział zieleni świadczy usługi również w zakresie utrzymania chodników (letnie i zimowe) i klatek schodowych dla Wspólnot Mieszkaniowych. Na przestrzeni roku 2022 Spółka wykonywała drobne prace budowlane i usługi transportowe, zimowego utrzymania ulic i chodników oraz prace w zakresie utrzymania oznakowania poziomego i pionowego.

Do naszych zadań należy również sprzątanie klatek gminnych, mieszkań, gniazd śmieciowych utrzymanie czystości 2 Inkubatorów, Hali Targowej oraz prowadzenie Strefy Płatnego Parkowania.

### 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 2022 r. wynosiła 113 osób . Spółka stara się ograniczać zatrudnienie, które w roku 2018 wynosiło 137 osób.

Kategoria wiekowa pracowników Spółki:

Wiek	Kobiety	Mężczyźni
20 – 26 lat	0	0
27 – 40 lat	6	13
41 – 55 lat	25	24
56 – 65 lat	13	28
Powyżej 66 lat	0	4
Razem	44	69
Suma	113	

### 3.6. Banki obsługujące Spółkę

Podstawowe rachunki bieżące Spółki prowadzone są w Banku Spółdzielczym w Prudniku

### 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. Na dzień 31.12.2022 rok do spłaty pozostaje 2 031 632,00 zł

#### 3.7.2. Umowy leasingowe

Na dzień 31.12.2022 rok brak umów leasingowych.

### 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 wizyty w terenie , przyjmując strony w każdy poniedziałek oraz poprzez wymianę korespondencji (pisma), stronę internetową, facebook i ogłoszenia w prasie. Na stronie dostępne są informacje o Spółce, pełne dane kontaktowe, informacje 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, umieszcza także

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 COVID 19 mając na uwadze bezpieczeństwo naszych klientów, a także pracowników, decyzją Zarządu Spółki kontakty były przez najtrudniejszy czas zachorowań 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. Po opanowaniu sytuacji Spółka otworzyła się całkowicie, oczywiście dochowujemy ostrożności związanej z epidemią, ale staramy się pracować bez jakichkolwiek zakłóceń i ograniczeń.

### **3.11 Analiza szans i zagrożeń.**

Działalność Spółki jest narażona na ciągłe ryzyka. Jednym z nich jest ryzyko zmiany ceny zbytu podstawowych produktów. Przyczyniły się do tego zewnętrzne czynniki gospodarcze niezależne od Spółki m.in. konflikt zbrojny na Ukrainie, który spowodował przerwanie dostaw i ograniczenia w dostępności do materiałów. Ceny na podstawowe produkty i usługi zależą od dostawców, na których Spółka nie ma wpływu. Innym ryzykiem jest inflacja, która zmienia się znacząco czy też ryzyko stóp procentowych. Ze względu na zmieniające się stopy 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 . Spore grono naszych najemców utrzymuje 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.

Spółka 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 zwiększania poziomów przychodów zwłaszcza w obrębie zamówień od Gminy Prudnik. Na ogólną sytuację Spółki mają ogromne znaczenie umowy zawierane z Gminą ( odpady komunalne, utrzymywanie składowiska oraz przyjęty system utrzymywania komunalnej substancji mieszkaniowej (w związku z dużą dysproporcją pomiędzy kosztami utrzymywania niedofinansowywanej przez lata „mieszkaniówki” a potencjalnymi przychodami,. Zarząd podejmuje i nadal będzie podejmował działania mające na celu racjonalizację stanu posiadania majątku , bądź po uzyskaniu zgody Właściciela w większym stopniu wykorzystania nieruchomości i potencjału, celem zapewniających dodatkowych przychodów. W zakresie zatrudnienia – Zarząd stopniowo zmniejsza zatrudnienie wykorzystując naturalne procesy demograficzne oraz dalsze wyposażenie w narzędzia i urządzenia umożliwiające procesy automatyzacji, które systematycznie są realizowane od momentu połączenia t.j od 2018 roku.

### 3.12. Podsumowanie

Prezentowane informacje zwierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki. Pomimo bardzo dużego i specyficznego obszaru działania Spółki w miarę możliwości finansowych, technicznych i kadrowych na bieżąco reagujemy na potrzeby mieszkańców i wyzwania stawiane przed Spółką.

Podsumowując działalność Spółki w roku obrachunkowym 2022 stwierdzić należy, że był to kolejny 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 działań 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 użytkowania na inną formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Innym ważnym czynnikiem jest możliwość odgraniczenia kosztów związanych ze składowiskiem poprzez wybranie najbardziej optymalnego sposobu dającego zarówno efekt rzeczowy jak i finansowy.

Biorąc pod uwagę obecny stan zasobów mieszkaniowych (wynikający z kilkudziesięciu lat ograniczonych inwestycji) oraz zakresu higieny komunalnej, stanu

maszyn urządzeń i sprzętu, potrzeby są duże. Wiąże się z brakiem adekwatnego systematycznego zaangażowania środków finansowych na przestrzeni kilkudziesięciu lat . Dlatego też Zarząd będzie nadal dążył do ciągłej poprawy sytuacji zarówno finansowej jak i organizacyjnej Spółki.

Należy jednak zauważyć, iż pomimo zawirowań na rynku związanym z wysoką inflacją , wzrostem cen towarów i usług , pandemią czy rosnącymi wokół cenami, w roku 2022 zmiana zwłaszcza w obszarze zmniejszenia zatrudnienia, ale także realizacji zadań jest znacząca i charakteryzuje się dużą efektywnością co należy odczytywać jako pozytywne zjawisko i dobrą prognozę na przyszłość. Szczegółowe wyniki finansowe tj. rachunek zysków i strat oraz bilans przedstawiono w załącznikach.



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

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 sporządzony za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (wariant porównawczy)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2022	2021
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i</b>	<b>19 458 049,65</b>	<b>19 048 094,54</b>
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 585 159,73	18 938 874,35
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	-127 110,08	109 220,19
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>20 917 328,93</b>	<b>20 252 476,46</b>
I.	Amortyzacja	626 949,79	600 107,73
II.	Zużycie materiałów i energii	4 125 194,29	3 952 607,02
III.	Usługi obce	7 485 121,76	6 803 973,26
IV.	Podatki i opłaty w tym:	706 002,19	927 255,28
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	6 307 836,48	6 291 446,93
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	1 496 213,71	1 457 881,91
	składki społeczne w tym:	1 182 548,79	1 163 708,53
	- emerytalne	578 280,54	568 935,44
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	170 010,71	219 204,33
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 459 279,28</b>	<b>-1 204 381,92</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>362 918,59</b>	<b>452 824,25</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	343 559,00	
IV.	Inne przychody operacyjne	19 359,59	452 824,25
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>339 210,64</b>	<b>257 969,88</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansow	294 733,10	
III.	Inne koszty operacyjne	44 477,54	257 969,88
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjn (C+D-E)</b>	<b>-1 435 571,33</b>	<b>-1 009 527,55</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>170 531,65</b>	<b>93 634,99</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
	- od jednostek pozostałych		
II.	Odsetki, w tym:	170 531,65	93 634,99
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tyt.rozchodu aktywów finansowych w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>52 708,23</b>	<b>36 195,05</b>
I.	Odsetki, w tym:	52 708,23	36 195,05
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tyt.rozchodu aktywów finansowywh		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowywh		
IV.	Inne		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-1 317 747,91</b>	<b>-952 087,61</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>12 597,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku</b>		
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-1 317 747,91</b>	<b>-964 684,61</b>

Prudnik, 30.03.2023r  
 miejscowość, dnia

Główny Księgowy  
 mgr Marzanna Gozowska

Sporządził

Kierownik jednostki  
 V-ce Prezes Zarządu  
 inż. Wojciech Dancewicz  
 PREZES ZARZĄDU

Zakład Usług Komunalnych  
 Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.  
 w Prudnik, ul. Piastowska 42  
 za zgodność z oryginałem  
 data: 07.04.2023

PREZES ZARZĄDU

podpis

mgr inż. Władysław Podróżny

# BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2022

AKTYWA	Stan na dzień końcowy		PASYWA	Stan na dzień końcowy	
	bieżący rok 31.12.2022	poprzedni rok 31.12.2021		bieżący rok 31.12.2022	poprzedni rok 31.12.2021
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 627 566,21</b>	<b>4 093 778,78</b>	<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>1 590 992,93</b>	<b>2 308 800,84</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	4 124,27	24 626,26	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 349 403,00	4 749 463,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	2 216,52	2 216,52
2. Wartość firmy	-	-	nadwyżka wartości sprzedazy (wartości emisyjne) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 124,27	24 626,26	III. Kapitał (fundusz) aktualizacji wyceny w tym:	106 985,43	106 985,43
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 623 440,94	4 069 152,52	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	- 2 549 864,11	- 1 584 979,50
1. Środki trwałe	3 623 440,94	4 069 152,52	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 1 317 747,91	- 964 884,61
a) grunty	530 600,00	530 500,00	VI. Zysk (strata) netto	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wo	760 108,77	800 722,99	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	151 814,64	225 041,85	<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>5 629 692,29</b>	<b>5 643 888,37</b>
d) środki transportu	2 024 932,37	2 416 551,29	I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
e) inne środki trwałe	156 085,16	96 336,39	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-	2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe	-	-	- długoterminowa	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-	- krótkoterminowa	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-	3. Pozostałe rezerwy	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-	- długoterminowa	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	- krótkoterminowa	-	-
1. Nieruchomości	-	-	II. Zobowiązania długoterminowe	1 902 576,00	2 184 376,04
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	1. Wobec jednostek powiązanych	1 902 576,00	2 184 376,04
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek	1 862 976,00	2 184 376,04
a) w jednostkach powiązanych	-	-	a) kredyty i pożyczki	-	-
- udziały lub akcje	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
- udzielenie pożyczki	-	-	d) zobowiązania wekslowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	e) inne	19 600,00	-
- udziały lub akcje	-	-	III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 447 249,44	3 166 318,28
- inne papiery wartościowe	-	-	1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
- udzielenie pożyczki	-	-	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	- do 12 miesięcy	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
V. Długoterminowe rozlicz. międzyokr.	-	-	b) inne	3 134 155,89	2 827 951,79
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek	163 366,89	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	a) kredyty i pożyczki	-	-
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 593 120,01</b>	<b>3 858 910,43</b>	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
I. Zapasy	151 700,07	252 748,27	c) inne zobowiązania finansowe	1 943 682,14	1 560 445,82
1. Materiały	151 700,07	158 833,50	d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 940 292,19	1 529 695,82
2. Półprodukty i produkty w toku	-	93 914,77	- do 12 miesięcy	3 389,95	30 750,00
3. Produkty gotowe	-	-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
4. Towary	-	-	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
5. Zaliczki na dostawy	2 877 096,89	2 313 784,92	f) zobowiązania wekslowe	464 667,26	728 608,09
II. Należności krótkoterminowe	-	-	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych św.	375 981,48	345 073,86
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	h) z tytułu wynagrodzeń	196 458,12	193 824,02
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	-	-	i) inne	313 093,56	338 366,48
- do 12 miesięcy	-	-	3. Fundusze specjalne	279 866,85	293 194,05
- powyżej 12 miesięcy	-	-	IV. Rozliczenia międzyokresowe	279 866,85	293 194,05
2. Należności od pozostałych jednostek	2 877 096,89	2 313 784,92	1. Ujemna wartość firmy	-	-
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	2 495 693,03	1 862 238,53	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- do 12 miesięcy	2 439 970,89	1 862 238,53	- długoterminowa	-	-
- powyżej 12 miesięcy	55 722,14	-	- krótkoterminowa	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zniżkowych i innych publ.	20 260,96	107 300,28			
c) inne	361 142,90	344 246,11			
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-			
III. Inwestycje krótkoterminowe	426 426,14	1 173 596,37			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	426 426,14	1 173 596,37			
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	426 426,14	1 173 596,37			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	426 426,14	1 173 596,37			
- inne środki pieniężne	-	-			
- inne aktywa pieniężne	-	-			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	137 896,91	118 780,87			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>					
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>7 220 686,22</b>	<b>7 952 689,21</b>	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>7 220 686,22</b>	<b>7 952 689,21</b>

Prudnik, 30.03.2023r

miejsce, dnia

Główny Księgowy  
mgr Magdalena Guzowska

Spółka

Prezes Zarządu

inż. Wojciech Daniewicz

PREZES ZARZĄDU

Kierownik jednostki

mgr inż. Władysław Podróżny

Zakład Usług Komunalnych  
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.  
w Prudniku, ul. Przemysłowa 42  
za zgodnością z oryginałem  
data 30.03.2023

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Władysław Podróżny

podpis