



Druk nr 515

Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.

48-200 Prudnik ul. Przemysłowa 1



**Informacja Zarządu z działalności Spółki
w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 r.**

SPIS TREŚCI

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**

3.2.7 Czysze w lokalach użytkowych

3.2.8 Czysze a koszty utrzymania zasobów lokalowych

3.2.9 „Odpracowanie” zaległości czynszowych

3.2.10 Wynajmowanie lokali

3.2.11 Windykacja należności czynszowych

3.3. Dział Techniczno Budowlany

3.3.1 Przeglądy techniczne i informacja o zasobach gminnych

3.3.2 Zadania remontowe

3.3.2 Prace remontowe wykonane przez służby techniczne

3.4. Gospodarka komunalna

3.4.1 Dział Higieny Komunalnej

3.4.2. Dział Robót Drogowych, Utrzymania zieleni i czystości

3.4.3. Zarządzanie Cmentarzem Komunalnym

3.5. Zakupy inwestycyjne

3.6. Remonty wewnętrzne zaplecza Spółki

3.7. Informacje o załodze

3.7.1. Struktura zatrudnienia

3.7.2. Formy świadczenia pracy

3.8. Banki obsługujące Spółkę

3.9. Kredyty, Leasing.

3.9.1. Umowy kredytowe

3.9.2. Umowy leasingowe

3.10. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

3.11 Public relations

3.12 Analiza szans i zagrożeń

3.13. Podsumowanie

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

tel: (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 1a

KRS: 0000142489

1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest zaspokojenie potrzeb komunalnych dla ludności. W roku 2018 działalność Spółki znacząco się rozszerzyła w związku z nabyciem przez Spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa – aport w postaci zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Prudniku. Zgodnie ze Statutem Spółki przedmiotem działalności podstawowej wg PKD jest:

- 68 20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 43,99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane , gdzie indziej nie skasyfikowane
- 43.22. Z Wykonywanie instalacji wodno-kanal., ciepłych, gazowych i klimatyzacji
- 38 11 Z Gospodarowanie odpadami
- 81 30 Z Działalność usługowa zw. z zagospodarowaniem terenów zielonych
- 81 21 Z Sprzątanie i czyszczenie obiektów
- 38 11 Z Działalność sanitarna i pokrewna
- 96 03 Z Pogrzeby i działalność pokrewna
- 38 22 Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych

1.3. Forma prawna Spółki

Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, 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).

W poprzednim roku w maju Spółka w wyniku nabycia ZBK jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa znacząco powiększyła obszar swojej działalności o działalność dotyczącą budynków komunalnych.

1.4 Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki

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

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zm.)

Ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz 1037 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. nr 171, poz 1397 z późn. zm.),

Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. poz. 43 z późn. zm.).

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.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał własny Spółki wynosił 2 025 535,54 zł..

Kapitał własny tworzą:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Kapitał zakładowy | - 2 749 663,00 zł, |
| 2. Kapitał zapasowy | - 142 216,52 zł, |
| 3. Strata za rok bieżący | - - 998 427,07zł. |

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

L. P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015 r. (zł)	2016 r. (zł)	2017 r. (zł)	2018 r. (zł)	2019 (zł)
1	Kapitał zakładowy	454 500,00	454 500,00	454 500,00	1 652 500,00	2 749 663,00
2	Kapitał zapasowy	1 126 135,56	1 130 540,56	1 141 369,52	1 142 216,52	142 216,52
3	Kapitał rezerwowy	111 889,39	111 889,39	106 985,43	106 985,43	106 985,43

1.6.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 2 749 663,00 zł słownie: (dwa miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złotych i dzielił się na 3024 udziałów po 909,00 zł każdy.

1.6.3. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kapitał zapasowy Spółki wynosił 142 216,52 zł.

1.6.4. Kapitał rezerwowy

Na dzień 31 grudnia 2019 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. Nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późn. zm.) oraz regulaminem ustalonym przez Zarząd.

Funduszu świadczeń na koniec w 2019 roku wyniósł 251 723,63 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 Prezes Zarządu lub Wiceprezes. We wszystkich umowach między Spółką, a Zarządem oraz sporach Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Zarząd podejmuje uchwały a w szczególności w sprawach:

1. sprawozdań, wniosków i innych spraw przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
2. udzielania prokury,
3. zwoływania zwyczajnych i nadzwyczajnych posiedzeń Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Władysław Podróżny a od dnia 23 września do 31 grudnia 2019 roku funkcję Wiceprezesa pełnił Pan 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. W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Zygmunt Gacek - Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 15.04.2019r.)
2. Lidia Pawlikowska-Ozimek - Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Bogusław Wołczyk - Członek Rady Nadzorczej
4. Zdzisław Jatkiewicz - Członek Rady Nadzorczej (przedstawiciel załogi)
5. Paweł Wolak - Członek Rady Nadzorczej (przedstawiciel załogi)

2.3. Walne Zgromadzenie

W 2019 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Jednoosobowej Spółki Gminy Prudnik z o.o. Zakład Usług Komunalnych odbyło się w dniu 27 czerwca.

2.4. Prokura

Obecnie ze względu na zarząd dwuosobowy nie ma ustalonej prokury.

ROZDZIAŁ III - DANE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

3.1 Sytuacja finansowa Spółki

W 2019 roku Spółka nasza osiągnęła sprzedaż globalną w kwocie 17 995 086,55 zł ponosząc koszty sprzedaży w wysokości 19 256 153,71 zł. Na całokształcie naszej działalności Spółka osiągnęła stratę w wysokości brutto 998 427,07 zł.

Powyższe zadania wykonaliśmy przy średnim zatrudnieniu 130 w przeliczeniu na etaty.

W 2019 roku wsparliśmy w formie darowizny różne instytucje, kluby sportowe, stowarzyszenia itp. Nasze wsparcie miało zarówno charakter finansowy jak i usługowy i dotyczyło instytucji działających na terenie naszej gminy.

Zgodnie ze statutem naszej Spółki w 2019 r świadczyliśmy następujące usługi i osiągnęliśmy następujące przychody netto ze sprzedaży:

- Działalność związaną z użytkowaniem oraz zarządzaniem budynkami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi Gminy Prudnik - 6 949 551,44 zł
- Działalność rem. związana z budownictwem na rzecz Gminy - 2 434 028,95 zł.
Działalność budowlana zanotowała znaczący wzrost w porównaniu do lat poprzednich.
- Higiena Komunalna (odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik, obsługa składowiska, prowadzenie PSZOKu, dzierżawa pojemników itp) - 5 529 995,78 zł

Pozostała działalność zamknęła się kwotą ponad 2 352 451 złotych i obejmowała między innymi:

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

3.1.1 Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki: w 2019 r. Działalność Spółki powiększyła się o zarządzanie budynkami oraz inkubatorami od przedsiębiorczości i komórkami lokatorskimi kompleksu mieszkalnego w rejonie ulic: Traugutta, Szkolna Młyńska Armii Krajowej. Przez okres pół roku prowadziliśmy transport miejskiej komunikacji miejskiej.

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, sprzątanía budynków i utrzymania czystości na drogach i placach gminnych. Planowany jest także rozwój działalności w kierunku szeroko rozumianego budownictwa mieszkaniowego.

3.1.3 Ważne osiągnięcia w dziedzinie rozwoju : Spółka realizuje nadane przez właściciela znaczące rozszerzenie działalności i skupiała się do na bieżącym utrzymaniu istniejącego stanu posiadania oraz zadań określonych przez właściciela tj. zadań komunalnych Gminy.

3.1.4 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa : za rok 2019 ponieśliśmy stratę w wysokości 998 427,07zł. Na stratę złożyła się strata na sprzedaży podstawowej głównie na obiorze i transporcie odpadów komunalnych oraz strata na działalności mieszkaniowej . Uwzględniając dofinansowania Gminy w/w zadania w latach poprzednich oraz poszczególne uwarunkowania w tym zakresie , należy uznać że powyższa strata jest korzystnym wynikiem.

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 pewien 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 uwarunkowaniach uzyskiwanie zysku w tym obszarze jest niemożliwe.

Sprawa odbioru odpadów już została częściowo rozwiązana podwyższeniem przychodów za odbiór i transport odpadów na podstawie nowej wynegocjonowanej umowy. Jednak dużym wyzwaniem jest przestarzały park maszynowy i wieloletni brak inwestycji w majątek trwały Spółki.

3.1.5 Udziały własne : Spółka nie posiada żadnych udziałów własnych.

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

3.1.7 Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka : Spółka nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen, ryzyka kredytowego 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 powierzenia zadań. Wszystkie istotne zadania są wykonywane na podstawie umowy z Gminą. Spółka nie zaciągnęła w ostatnim roku kredytów na prowadzenie działalności.

3.1.8 Wskaźniki finansowe i niefinansowe efektywności związane z działalnością Spółki winny się poprawiać w roku bieżącym uwzględniając podjęte działania. Należy również uwzględnić specyfikę Spółki, której zgodnie ze statutem przedmiotem działalności Spółki jest zaspakajanie potrzeb komunalnych.

3.2 Gospodarka mieszkaniowa

GOSPODARKA MIESZKANIOWA

I. ZASOBY KOMUNALNE

3.2.1. Gminna substancja lokalowa

Dnia 30 kwietnia 2018r. zlikwidowany został zakład budżetowy Zarząd Budynków Komunalnych stanowiący gminną jednostkę organizacyjną, który był zarządcą gminnego zasobu lokalowego. Umową, aktem notarialnym z dnia 02.05.2018r. Gmina Prudnik przeniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa zlikwidowanego zakładu budżetowego na rzecz spółki Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki Gminy z o.o.

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 nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. 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).

Lp.	Nieruchomości zarządzane	Powierzchnia m ²
	Wieża Woka Plac Zamkowy – budynek użytkowy	208,14
	Mieszkowice 145 – budynek użytkowy	323,47
	Czyżowice 57 – budynek użytkowy	277,36
	Kościuszki 1A – budynek użytkowy	2468,83
	Mickiewicza 1 – budynek użytkowy	1031,05
	Nyska 17 A, B, C, D – budynki użytkowe	20748,76
	Garaże (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
Dworzec autobusowy z całą infrastrukturą	157,52
Szalet Kozia Góra	213,00
Komórki Młyńska, Traugutta, Szkolna, Armii Krajowej	438,00
Tkacka 1	389,52
Razem:	29.834,92

Użytkowane i zarządzane przez spółkę zasoby mieszczą się w:

	Ilość budynków
Budynki mieszkalne	154
Obiekty niemieszkalne	28
Budynki wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Prudnik posiada udziały	265
Garáže	145
Komórki lokatorskie	260

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 245 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 18 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński - 2 wspólnoty

3.2.2. Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

Lokale mieszkalne	Ilość	Powierzchnia
Ogółem:	1881	92.347
w tym socjalnych	293	7.756

Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik
 - 1.810 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik
 - 71 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne
 - 1.072 lokale mieszkalne – pow. 51.919 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
 - 809 lokali mieszkalnych – pow. 40.428m²

2.3 podział wg wyposażenia technicznego – liczba lokali :

- centralne ogrzewanie - 182
- centralna ciepła woda - 64
- gaz przewodowy - 1.157
- łazienka - 1.064

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 :

Sprzedane lokale	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mieszkalne	46	65	40	18	10	10	10	9	6
Użytkowe (w tym garaże)	1	2	2	1	-	-	-	7	4

Obecnie ilość prowadzonych przez Wydział Mienia Gminy Urzędu Miejskiego sprzedaży jest coraz mniejsza, co jest uwarunkowane mniej korzystnymi bonifikatami obowiązującymi od 2012r. Najwyższą bonifikatę jaką Gmina może udzielić jest 70% ceny lokalu, a przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez wynajmującego na lokal i część wspólną bonifikata ta jest odpowiednio mniejsza.

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących dotychczas 100 % własności gminy, gdyż ZUK wnosi zaliczki od dużej liczby lokali gminnych, które pozostają w tych wspólnotach. Sytuacja ta może ulec zmianie w związku ze zmianą i zachętą jaką Gmina podjęła w tym roku dając bonifikaty 70 i 80 % mieszkańcom którzy wykupią lokale mieszkalne będące we wspólnotach.

3.2.4. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z zapisami Ustawy 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.)

3.2.5. 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)	- 0,47 zł / m ²
- kosztów utrzymania części wspólnej (średnio)	- 0,70 zł / m ²
- fundusz remontowy (średnio)	- 1,70 zł / m ²
Razem	- 2,87 zł / m ²

Oprócz w/w zaliczek kwot ZUK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię cieplną, 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 ponad 220.212 złotych.

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 m² 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 3.480,56 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to **8,70 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	2,86	0,72
31.12.2013	8,81	4,84	-	2,86	0,72
31.12.2014	7,40	4,84	-	2,86	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

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

3.2.7 Czynsze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Nr 258/2015 Burmistrza Prudnika z dnia 14 grudnia 2015r. 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.

W minionych latach wzrost stawek czynszu przedstawiał się następująco :

- od 1.02.2008r. o 15%
- od 1.02.2010r. o 10%
- od 1.02.2012r. o 10%
- od 1.02.2016r. o: 10% w lokalach zajmowanych przez stowarzyszenia i organizacje społeczne, 15 % w lokalach usługowych i biurowych oraz 30 % za lokale handlowe w I i II strefie.

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

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wartość	59.343	58.948	61.569	55.838	55.833	56.336	61.530	62.723	65.280	60.649	61.541	63.144

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. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej. Na dzień 31.12.2019 r. *średni czynsz nadal wynosił ok. 3,25 zł/m².*

W 2019 roku *średni koszt utrzymania 1m² powierzchni substancji gminnej wyniósł ponad 4,70 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

Czynsze 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

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. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień, odczytywanie wodomierzy itp.

Cytowanym wyżej zarządzeniem określono stawki za 1 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

Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących 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 2019 r. na listach przydziałów i zamian oczekiwały łącznie 138 osób/rodzin.

Realizacja list za 2019 rok

	Liczba wniosków	Zrealizowano	Skreślono	Pozostało do realizacji
Lista główna przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych	102	41	25	36
Lista zamian	32	7	3	22
Lista przydziałów lokali socjalnych z wyroku	4	2	0	2

W ramach ruchu ludności w 2019r. uzyskano wolne lokale mieszkalne, do najmu których skierowano osoby oczekujące na listach przydziałów i zamian oraz osoby, którym sąd w wyroku o eksmisji przyznał prawo do lokalu socjalnego. Wolne lokale do zakwaterowania uzyskano w wyniku:

- po zgonach najemców i wyprowadzeniu się najemcy (w tym do domu opieki) - 67 lokale
- po eksmisji dłużników ZUK - 5 lokali
- w wyniku dokonanych zamian na inne wcześniej uzyskane lokale - 6 lokali

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. W ostatnich latach część 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 2019 roku wynajęto lokale socjalne z następujących tytułów:

- 2 lokale osobom z prawem do lokalu socjalnego (eksmisje z powództwa osób prywatnych i prawnych)
- 13 lokali osobom oczekującym na liście osiągnięciem niskie dochody
- 5 lokali dłużnikom ZUK z wyrokiem o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego przekwaterowanym dobrowolnie do wskazanego lokalu socjalnego
- 3 lokale wynajęto na rzecz dotychczasowych najemców lokali socjalnych na inny lokal socjalny (np. mniejszy lub większy lub o innej lokalizacji).

Wymienione wyżej 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 spój, niszczących mienie w lokalu i częściach wspólnych.

3.2.11 Windykacja należności czynszowych

Występujące w naszym powiecie 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 ściągłość 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. Pracownicy ds. windykacji czynszowych kontrolują 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, 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** (przesądowe) obejmujące działania prewencyjne mające na celu zapobiegania narastania 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 2019 r. zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem wynoszą: 1.503.689 , w tym :

1) lokale mieszkalne ogółem	1.347.840 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	1.233.107 zł
w tym :	
<u>należności zasądzone lub złożone pozwy w sądzie</u>	896.710 zł
b) lokale zwolnione	98.979 zł
w tym zasądzone	8.061 zł
c) po zgonach najemców	28.464 zł
2) lokale użytkowe ogółem	155.849 zł
w tym:	
a) lokale objęte umowami najmu	25.737 zł
b) lokale zwolnione	141.638 zł
w tym:	
c) <u>zasądzone</u>	130.112 zł

Struktura dłużników w lokalach mieszkalnych objętych umowami i w lokalach zwolnionych na dzień 31 grudnia 2019 r.

Rozkład zadłużenia	Liczba dłużników		Kwota zadłużenia	
	2018 rok	2019 rok	2018 rok	2019 rok
1 miesięczne	512	394	98.989 zł	80.538 zł
2 miesięczne	78	44	49.237 zł	36.850 zł
3 miesięczne	50	26	44.033 zł	26.976 zł
4 miesięczne	31	29	32.354 zł	30.350 zł
5 miesięczne	34	36	23.080 zł	33.180 zł
6 miesięczne	38	29	29.146 zł	26.552 zł
Pow. 6 miesięcy	183	147	141.197zł	216.684zł
Lokale mieszkalne zwolnione - zasądzone	411	262	1138.804 zł	896.710 zł
Razem:	1.337	967	1.556.840 zł	1.347.840 zł

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 niestety 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 2019 roku z tego powodu wstrzymano 166 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 119 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im ponownie wypłaty świadczeń.

W 2019 roku wypłacono dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę 581.166,49 zł. Średnio miesięcznie z pomocy skorzystało 290 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.

Zaległość w lokalach użytkowych objętych umowami oraz lokalach zwolnionych przedstawia się następująco:

<i>Zadłużenie</i>	<i>Liczba dłużników</i>	<i>Kwota zadłużenia</i>
1 miesięczne	22	9.842 zł
2 miesięczne	4	4.671 zł
3 miesięczne	5	3.907 zł
4 miesięczne	2	5.593 zł
5 miesięczne	-	-
6 miesięczne	1	1.724 zł
Powyżej 6 miesięcy (w tym lokale zwolnione, zasądzone)	24	130.112 zł
Razem:	58	155.849 zł

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 2019 roku:

W stosunku do osób zalegających z opłatami czynszowymi komórka windykacji ZUK prowadziła czynności zmierzające do odzyskania lub zmniejszenia zaległych sum, polegające na:

- wysyłaniu upomnień pisemnych - 1151 pism w lokalach mieszkalnych i 84 pisma w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu w ostateczności - 28 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległej kwoty - 36 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 67.496,14 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba orzeczonych eksmisji z lokali mieszkalnych - 16 najemców, w tym wykonano 5 eksmisji do lokali socjalnych,

Koszty sądowe poniesione na sprawy sądowe i eksmisyjne wyniosły 29.012,17 zł.

3.3 Dział Techniczny Budowlano

V. STAN TECHNICZNY GMINNEGO ZASOBU LOKALOWEGO

3.3.1. Przeglądy techniczne i informacje o zasobach gminnych .

Do podstawowych obowiązków jako 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 oraz ich kilkudziesięcioletnie niedofinansowanie .

Informacje o stanie technicznym gminnego zasobu uzyskiwane są z wykonywanych corocznych przeglądów budynków ale także z bieżących wizyt na obiektach. 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 - zarządca zasobów gminnych zlecił wykonanie w 2019r. przeglądów stanu technicznego sprawności budynków względem przepisów ustawy Prawo Budowlane w ilości:

1) budynki w użytkowaniu:

- przegląd 5-cio letni - budynków mieszkalno - użytkowych w ilości: 155 w tym 1089 lokali,
- przegląd roczny budowlany- budynków 6;

2) budynki w zarządzaniu:

- przegląd roczny instalacji gazowej - budynków 4, w tym 11 lokali,
- przegląd roczny przewodów kominowych - budynków 8, w tym 10 lokali,
- przegląd roczny budowlany- budynków 8,
- przegląd 5-cio letni - budynków 12, w tym 32 lokali.

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) ~40% budynków, elewacje wymagające zaplanowania remontu na najbliższe lata, w trochę lepszym stanie technicznym (wskazany remont tynków, gzymsów wraz z obróbkami blacharskimi itp.) - 34% budynków,
- zły stan piwnic (nierówne posadzki i wyszczerbine stopnie schodów, zmurszałe, zawilgocone tynki) - 90% budynków i poddaszy (spróchniałe deski podłogowe lub częściowy ich brak) - 80% budynków,
- niezgodna z obowiązującymi normami instalacja elektryczna (przestarzała) na klatkach schodowych, piwnicach, strychach i mieszkaniach - w 45%, w tym niezwłocznej wymiany wymaga instalacja elektryczna w 17 budynkach (części wspólne) oraz w 16 budynkach wymiany wymaga instalacja WLZ,
- 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 rozszczelniają, zarówno w budynku jak i ponad dachem (w 33 % 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 niektórych wykonano najpilniejsze prace naprawcze, np. biegów schodowych lub wymieniono 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.

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 (lub zmianie sposobu ogrzewania - jeśli to możliwe finansowo) 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 Zdania remontowe w 2019 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 2019r. Rejon Obsługi Technicznej wykonał ogółem ok. 400 prac naprawczych dotyczących: instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych.

Przeprowadzono postępowania na materiały i usługi budowlane do 30 000,00 euro zakończonych udzieleniem zamówienia i zawarciem umów:

3.3.3 Prace remontowe wykonane przez służby techniczne

REMONTY I WYMIANA INSTALACJI GAZOWYCH

W 2019r. dokonano wymiany instalacji gwintowanej na nową w 12 lokalach mieszkalnych. W ponad 30 lokalach została wykonana nową instalację gazową. Pozostało jeszcze 28 budynków, w których należy wyprowadzić zawór główny na zewnątrz. Niezwłocznie usuwano zgłaszane nieszczelności instalacji gazowej, sytuacje takie miały miejsce w 26 lokalach mieszkalnych. Odnotowaliśmy wiele przypadków instalowania w mieszkaniach samowolnie przez najemców, niezgodnie z przepisami kuchenek na gaz propan-butan z butli. Wiele skrzynek gazowych jest systematycznie dewastowanych, na bieżąco przeprowadzane są ich naprawy.

REMONTY I WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Remonty w zakresie instalacji elektrycznej na przestrzeni 2019 roku wykonywane były na klatkach schodowych, w wolnych lokalach mieszkalnych, lokalach zamieszkałych, na strychach i w piwnicach budynków mieszkalnych. Usuwano także awarie zgłaszane telefonicznie przez najemców. Prowadzona była również obsługa imprez publicznych organizowanych przez Gminę Prudnik.

Wymieniono instalację elektryczną na nową w 45 lokalach mieszkalnych, pozostałe prace obejmowały naprawy instalacji w lokalach i wspólnych częściach budynków wraz z wymianą osprzętu. Często ma miejsce dewastacja skrzynek elektrycznych i wybijanie szyb przy wyłącznikach głównych itp.

WYMIANA I REMONTY INSTALACJI WODNO - KANALIZACYJNEJ

W zasobach komunalnych znajdują się jeszcze lokale pozbawione instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ich najemcy mają dostęp do bieżącej wody i ubikacji poprzez wspólne umywalki i kabiny WC umieszczone na korytarzach. Są to przeważnie lokale przeznaczone na najem socjalny. W 2019r. pracownicy ZUK doprowadzili instalację wodno-kanalizacyjną do 10 mieszkań. Ponadto wymieniono część pionów wodnych i kanalizacyjnych w 9

budynkach. W 14 lokalach wymieniono część lub całą instalację wodno-kanalizacyjną. ZUK stwarza możliwości dla najemców lokali wynajętych do przeprowadzania, po uzgodnieniu z naszą Spółką modernizacji we własnym zakresie. Instalacja wodna w naszych zasobach ma zamontowane liczniki co usprawnia rozliczenie poboru wody, na bieżąco wykonywana jest również ich legalizacja.

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

Awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych usuwane w budynkach administrowanych przez PTBS i innych zarządców wspólnot w częściach wspólnych zakończone były wystawieniem faktury na daną wspólnotę.

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. ZUK dofinansowuje zmianę sposobu ogrzewania w przypadkach gdy piece są w niewłaściwym stanie technicznym. Dopłaty wynoszą 2 300 zł do likwidowanego takiego pieca pokojowego i 1 700 zł do trzony kuchennego. W 2019r. zmieniono sposób ogrzewania w 39 lokalach mieszkalnych (likwidacja piecy kaflowych).

REMONTY- NAPRAWA DACHÓW I KOMINÓW

Na przestrzeni ubiegłego roku wykonywano bieżące naprawy lub całościowe wymiany dachów w zależności od stopnia pilności potrzeb, łącznie w 31 budynkach. Bieżącą naprawę pokryć dachowych obejmowały także wykonanie obróbek blacharskich i wymianę rynien i rur spustowych.

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. W 2019r. odnotowaliśmy po kontrolach okresowych brak ponad 600 przewodów wentylacyjnych. Prace w tym zakresie są więc dużym wyzwaniem.

INNE ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

Roboty stolarskie

Na przestrzeni 2019 roku stolarze ZUK wykonywali roboty stolarskie polegające na naprawie stolarki okiennej poprzez wymianę okitownia, dopasowania skrzydeł i ich oszklenia w lokalach, na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach. Siłami własnymi wymieniono okna strychowe i piwniczne. Brygada stolarska wymieniła stolarkę drzwiową do budynku i lokali mieszkalnych oraz wykonywała wymianę drzwi do piwnic i strychów. Przeprowadzono również roboty naprawcze bram i drzwi wejściowych do budynków oraz drzwi do lokali. Łącznie wykonano ponad 110 takich robót.

Ponadto stolarze wykonali naprawę i wzmocnienie balustrad schodowych, uzupełnili brakujące i bardzo często wyłamane tralki, miejscowo wymienili stopnice, poręczę i inne tego rodzaju roboty towarzyszące.

Wykonano także naprawę podłóg w lokalach mieszkalnych wraz z wykładziną w lokalach oraz na klatkach schodowych..

Ponadto stolarze zabezpieczali lokale i budynki po włamaniach i pożarach w 49 przypadkach.

Roboty zduńskie

Roboty zduńskie obejmują budowę pieców kaflowych, trzonów kuchennych oraz naprawy pieców i trzonów kuchennych. W związku z przeprowadzaniem przez ZUK i najemców zmian sposobu ogrzewania mieszkań wykonywane były również roboty polegające na rozbiorce pieców kaflowych z czego częściowo odzyskiwano materiał do ponownego użytku.

Zamontowano czujniki tlenu węgla w lokalach mieszkalnych o podwyższonym ryzyku a w okresie przed zimowych dokonano przeglądu wcześniej zamontowanych czujek.

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

Remonty mieszkań i części wspólnych budynków

W zasobach mieszkaniowych Dział techniczny ZUK w ramach rejonu obsługi technicznej w 2019r. wykonał w ramach możliwości finansowych kapitalne remonty mieszkań oraz przeprowadzał remonty częściowe, w tym: wydzielenie łazienek, zbijanie zawilgoconych tynków i osuszanie ścian, prace tynkarskie, malarskie itp. W budynkach przeprowadzono prace remontowe w częściach wspólnych takich jak: korytarze, piwnice i klatki schodowe. Dodatkowo wykonywane były remonty mieszkań i części wspólnych budynków po pożarach (3 budynki).

SPRZEDAŻ USŁUG BUDOWLANYCH.

Poza pracami remontowymi w mieszkaniowych zasobach gminy, ZUK wykonywał w 2019r. zadania remontowe zlecone Spółce, podpisano 14 umów opiekujących na łączną kwotę **2 487 254,26 zł netto**. Były to roboty wykonywane w budynkach użyteczności publicznej, w tym 2 zadania wykonano w budynkach zarządzanych przez ZUK. Zadania remontowe o największym zakresie robót to:

- zwiększenie efektywności energetycznej nowej siedziby OPS we Wierzbcu, modernizacja pomieszczeń sanitarnych z dostosowaniem dla dzieci niepełnosprawnych w Zespole Szkolno-Przedszkolnym przy ul. Szkolnej w Prudniku, roboty budowlane w budynku Publicznego Przedszkola nr 1 w Prudniku,- remont elewacji parteru wraz z cokołem oraz naprawa schodów do Ratusza.

3.4. GOSPODARKA KOMUNALNA (higiena)

3.4.1. Dział Higieny Komunalnej

W roku 2019 dział higieny komunalnej na rzecz Gminy Prudnik świadczył następujące usługi komunalne:

- odbieranie, transport oraz zagospodarowanie odpadów komunalnych,
- obsługa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Prudniku,
- administracja Składowiska Odpadów Komunalnych w Prudniku,
- obsługa linii sortowniczej,
- administracja Cmentarza Komunalnego w Prudniku.

W zakresie odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik w wyniku wygranych przetargów dot. Nieruchomości niezamieszkałych oraz na podstawie zamówienia in-haus dot. nieruchomości zamieszkałych świadczyliśmy następujący zakres usług:

- odbieranie oraz zagospodarowanie zmieszanych odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych,
- odbieranie oraz zagospodarowanie odpadów z selektywnej zbiórki pochodzących od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych,
- odbieranie i zagospodarowanie odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki przeterminowanych leków,
- odbiór i zagospodarowanie odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki chemikaliów,
- odbiór oraz zagospodarowanie odpadów wielkogabarytowych,
- odbiór oraz zagospodarowanie sprzętu elektrycznego (ZSEiE),
- prowadzenie biura obsługi klienta (wydawanie worków, kodów kreskowych).

Dla zapewnienia ciągłości świadczonych usług dział higieny w roku 2019 dysponował specjalistycznym sprzętem:

- pięcioma samochodami specjalistycznymi do odbioru odpadów komunalnych z pojemników PA-1100, L-110, MG - 120
- dwa samochody specjalistyczne do transportu odpadów wysegregowanych w tym 1 wyposażony w dźwignik HDS.

Wszystkie pojazdy specjalistyczne służące do transportu odpadów komunalnych są wyposażone w satelitarny system monitoringu pojazdów (GPS) który umożliwia trwale zapisywanie, przechowywanie oraz odczytywanie danych o położeniu pojazdu, miejscach postoju oraz miejscach wyładunku odpadów.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku z terenu miasta i gminy Prudnik odebrano następujące rodzaje oraz ilości odpadów:

Zebrane odpady w 2019r:

1.Odpady 20 03 01 – 6579,300 Mg /EKOM Nysa-za 2019r./

w tym podział na:

- Miasto – 4717,200 Mg zebranych odpadów ogółem

- Wioski – 1862,100 Mg zebranych odpadów ogółem

2. Odpady wielkogabarytowe 20 03 07 /EKOM/ - 412,690 Mg. Ogółem

- miasto -302,190 Mg,

- wioski – 110,500 Mg/

3. Odpady biodegradowalne 20 02 01 /EKOM/ - 856,590 Mg ogółem

- miasto – 416,290 Mg,

- wioski - 440,300 Mg,

4.Odpady gruz 17.01.07 /ZUK-R5/ 16,050 Mg

5. Odpady nieul.biode. 20.02.03 /EKOM-D5/ - 175,160 Mg

6.Odpady – 20 01 99 /popiół /ZUK/ - 611,520 Mg / ogółem wioski i miasto /

7. Odpady ZSEiE /ZUK/ - 14,482 Mg

Wysegregowane OGÓŁEM:

	ZUK	(EKOM)
15 01 01 -	133,800 Mg,	papier - 12,082 Mg

15 01 02	-	64,000 Mg,	plastik -	12,581 Mg
15 01 07	-	339,800 Mg,	szkło -	37,802 Mg
15 01 04	-	8,150 Mg,	metal -	25,263 Mg

Ilości wydanych pojemników dla zabudowy jednorodzinnych oraz wielorodzinnych w 2019r.

L-120 litrów	-	233 szt.	/nowe umowy, wymiana pojemników/	
PA-1100 litrów	-	65 szt.	Sp.Mieszk. TBS,ZBK /zniszczone pojemniki, spalone, uszkodzone/	
L-140 litrów	-	80szt.	/spalone,uszkodzone, zniszczone ,ukradzione/.	

Koszty zagospodarowania odpadów przedstawiają się następująco:

zmieszane odpady komunalne oddane do zagospodarowania do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Domaszkowicach - koszt 2 233 075,92 zł,

W ramach zadania własnego Gminy Prudnik dział higieny obsługiwał Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych który był dostępny dla mieszkańców gminy Prudnik. Przywożone odpady przez mieszkańców gminy Prudnik do PSZOK-u były przyjmowane nieodpłatnie.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku dział higieny zajmował się administrowaniem składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Prudniku. Właścicielem składowiska jest Gmina Prudnik która na podstawie umowy dzierżawy przekazała Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku składowisko odpadów. Składowisko w Prudniku jest objęte stałym monitoringiem zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na składowisko w Prudniku przyjmowane są ograniczone rodzaje odpadów są to między innymi: popiół, gruz budowlany, ziemia, odpady z oczyszczania ulic i placów, odpady z oczyszczania studzienek kanalizacyjnych.

3.4.2. Dział robót drogowych, utrzymania zieleni i czystości.

Dział utrzymania czystości terenów zielonych i transportu w roku 2019 świadczył usługi w zakresie utrzymania terenów zielonych, utrzymania czystości na terenie gminy Prudnik i Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku w okresie letnim i zimowym oraz utrzymaniu oznakowania pionowego i poziomego. Świadczy usługi w zakresie drobnych prac budowlanych i usług transportowych.

Utrzymanie zieleni gminnej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 1 marca 2019 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,

- pielęgnacja skwerów,
- nasadzenia oraz pielęgnacja ukwieceń,

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu zieleni gminnej Spółka otrzymała rekompensatę w wysokości 251 537,96zł netto.

Utrzymanie czystości i porządku oraz utrzymanie gminnych urządzeń użyteczności publicznej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadania własnego gminy z dnia 1 marca 2019 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac w okresie od 2 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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.

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania gminnych urządzeń użyteczności publicznej Spółka za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku otrzymała rekompensatę w wysokości 929 659,09 zł netto.

W roku 2019 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.

3.4.3. Zarządzanie Cmentarzem Komunalnym

Spółka na przestrzeni roku 2019 administrowała Cmentarzem Komunalnym w Prudniku na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 2 stycznia 2019 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac obejmował:

- prowadzenie prawidłowej i racjonalnej gospodarki miejscami grzebalnymi,
- obsługa ludności związana z pochówkiem,
- ustalenie terminów i warunków pogrzebów,

- pobieranie opłat za korzystanie z cmentarza i urządzeń cmentarnych,
- prowadzenie dokumentacji cmentarnej,
- rejestr kart zgonów,
- nadzór nad kopaniem i budową grobów i pomników,
- sprzątanie alejek i zieleńców,
- koszenie trawy,
- wywóz nieczystości,
- zimowe utrzymanie alejek,
- utrzymanie kaplicy przycmentarnej,
- utrzymanie obiektów zabytkowych na cmentarzu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku na terenie Cmentarza Komunalnego w Prudniku przeprowadzono 293 pochówki.

Teren cmentarza wyposażony jest w 60 sztuk pojemników PA-1100 służących do gromadzenia odpadów które były na bieżąco opróżniane sprzętem specjalistycznym.

Wprowadziliśmy sprzęt specjalistyczny służący do utrzymania czystości (zamiatarka mechaniczna, odkurzacz zaburtowy do zbierania zanieczyszczeń oraz liści. Spółka z upoważnienia Burmistrza Prudnika w imieniu Gminy pobierała opłaty za wszystkie czynności związane z pochówkiem wystawiając faktury VAT oraz odprowadzała gotówkę do kasy Urzędu.

Wszystkie budynki przycmentarne jak również teren cmentarza został ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej.

Przychód Spółki za rok 2019 z tytułu opłat za korzystanie z kaplicy cmentarnej, wjazd na cmentarz, zezwolenie na budowy pomników, opłaty administracyjnej wyniósł 228 054,76 brutto .

3.5. Zakupy inwestycyjne

W roku 2019 dokonano zakupów inwestycyjnych na kwotę **662 561,28 zł**. Wzrost w tym zakresie wyniósł więc ponad 6,8 razy więcej.

Na powyższą kwotę składają się między innymi : zakupiona zamiatarka typu HAKO - 211 500 zł. , parkometry -270 793,17 zł man bramowiec - 89 952,17 zł., system monitoringu składowiska - 27 000 zł., kosiarka samojezdna Car city 13 211,38 i inne.

3.6. Remonty wewnętrzne zaplecza Spółki

W roku 2019 przeprowadziliśmy remonty wewnątrz budynku przy ul Piastowskiej 42 oraz przy ul. Przemysłowej gdzie dodatkowo wyremontowane dach nad garażami. Część pomieszczeń na ul Przemysłowej wynajęto do potrzeb instytucji rolnej.

3.7. Informacje o załodze

3.7.1. Struktura zatrudnienia

Stan zatrudnienia Spółki w latach 2015, 2016, 2017, 2018 i 2019 przedstawia poniższa tabela:

ZATRUDNIENIE	2018	2019
Pracownicy ogółem	133	137
Umowy na czas nieokreślony	90	99
Umowy na czas określony	43	38
Umowy zlecenie	8	7

3.7.2. Formy świadczenia pracy

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 czas określony na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 137 osób. Na koniec maja 2020 roku pracowało 123 osoby

3.8. Banki obsługujące Spółkę

Podstawowy rachunek bieżący Spółki prowadzony jest w Banku Spółdzielczym w Prudniku nr 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001.

3.9. Kredyty, Leasing

3.9.1 Umowy kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów.

3.9.2. 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 grudnia 2019 roku pozostała do spłaty kwota 144 544,43 zł. brutto.

3.10. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

Spółka w roku obrachunkowym 2019 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

3.11. Public relations:

Zarząd Spółki swoje kontakty z otoczeniem utrzymuje poprzez stronę internetową. Na stronie tej dostępne są informacje o zarządzie, poszczególnych działach firmy, , kontakcie z firmą oraz szereg innych dotyczących Spółki i świadczonych przez nią usług. Dostępne do pobrania są również niektóre druki. Na stronie tej umieszczane są również niezbędne informacje w sprawie zamówień publicznych, ważnych dla Spółki wydarzeń oraz ogłoszenia. Swoje informacje i ogłoszenia Spółka oprócz sieci internetowej, umieszczała w prasie lokalnej tj. Tygodnik Prudnicki, oraz prasie o zasięgu wojewódzkim tj. Nowiny Nyskie, Nowa Trybuna Opolska.

3.12 Analiza szans i zagrożeń.

Działalność Spółki jest narażona na następujące ryzyka: Ryzyko stóp procentowych. Ze względu na możliwość zmiany stóp procentowych w stosunku do zobowiązań dotyczących zakupów inwestycyjnych z lat poprzednich. Ryzyko zmiany ceny zbytu podstawowych produktów. Ceny na podstawowe produkty i usługi zależą od dostawców na których Spółka nie ma wpływu. Ryzyko zmiany otoczenia prawnego. Możliwość zmiany otoczenia prawnego nakładającego na Spółkę nowe opłaty np. wprowadzenie Pracowniczych planów kapitałowych, konieczność wprowadzenia monitoringu składowiska wprowadzona po pożarach w roku 2018, czy skokowy wzrost cen nośników energii (w szczególności energii elektrycznej) itp. Wzrost braku opłat mieszkaniowych przez mieszkańców w związku z koronawirusem, ale także wzrostem cen bytowania . Jako Spółka mamy bardzo dużo osób którzy 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.

Strategia Spółki na najbliższe lata. Spółka w roku 2020 i dalszych latach , zamierza utrzymać dotychczasowy zakres świadczenia usług przy jednoczesnym podnoszeniu stopnia niezawodności. W związku z powyższym wprowadzone zostaną zamierzenia związane z ograniczaniem kosztów i zwiększaniem poziomów przychodów. Na ogólnej sytuacji 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. Zarząd będzie podejmował działania mające na celu redukcję majątku zbędnego, bądź po uzyskaniu zgody

Właściciela, planuje przygotowanie koncepcji wykorzystania nieruchomości zapewniających uzyskanie dodatkowych przychodów z tych nieruchomości. W zakresie zatrudnienia - Zarząd planuje stopniowe zmniejszanie zatrudnienia wykorzystując naturalne procesy demograficzne (co już jest widoczne) oraz wyposażeniu szeroko rozumianej infrastruktury w narzędzia umożliwiające procesy automatyzacji i rozwoju cyfryzacji.

3.13. Podsumowanie

Prezentowane informacje zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki. Jednocześnie Zarząd Spółki oświadcza iż, przygotowując informację nie stosował jakichkolwiek zabiegów księgowych mających na celu sztuczne poprawienie wizerunku sytuacji finansowej firmy. Pomimo bardzo dużego i specyficznego obszaru działania Spółki w miarę możliwości finansowych, technicznych i kadrowych na bieżąco reagujemy na potrzeby mieszkańców i nowe wyzwania stawiane przed Spółką.

Podsumowując działalność Spółki w roku obrotowym 2019 stwierdzić należy, że był to kolejny rok dużych wyzwań i starań. Dołożyliśmy wiele wysiłku aby sprostać oczekiwaniom naszym klientom oraz w szczególności właścicielowi Spółki.

Jako Spółka, która jest w fazie zmian będziemy dążyć do zamierzeń podnoszących poziom świadczenia usług w zakresie ogólnie rozumianych usług 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.

Biorąc pod uwagę obecny stan zasobów mieszkaniowych oraz w zakresie higieny komunalnej maszyn urządzeń i sprzętu, potrzeby są niezmiernie duże, co wiąże się z brakiem adekwatnego systematycznego zaangażowania z poprzednich okresów. Zarząd będzie dążył do zmiany struktury zobowiązań, zmiany polityki czynszowej, a także zmian zasad gospodarowania i uwzględnieniu w kolejnych latach konieczne inwestycje w posiadaną substancję mieszkaniową, pojazdy, tabor sprzętowy i urządzenia w działalności komunalnej.

V-ce Przew. Zarządu
inż. Wojciech Dancewicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podrózny