



SPRAWOZDANIE

z działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy
za I półrocze 2013 rok

Główny Księgowy

Genowefa Samelko


KIEROWNIK
Maria Rydel

Witnica, dnia 31 lipiec 2013 r.

**Sprawozdanie z działalności
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy
za I półrocze 2013 rok**

I. Zakres działalności:

1. zarządzanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
2. zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych,
3. utrzymanie zieleni komunalnej,
4. utrzymanie czystości i porządku na terenach komunalnych,
5. zarządzanie cmentarzami,
6. zarządzanie Regionalnym Centrum Ratownictwa,
7. roboty budowlano-remontowe oraz prowadzenie inwestycji drogowych na zlecenie Gminy,
8. zimowe utrzymanie chodników i dróg gminnych,
9. inne prace zlecone przez Gminę.

II. Zatrudnienie:

Zakład zatrudnia 23 osoby na pełnych etatach, w tym:

- 1) zarządzanie zasobami mieszkaniowymi – 11 etatów, w tym:
 - a) 7 pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
 - b) 1 konserwator,
 - c) 1 kierowca ciągnika,
 - d) 1 kierowca samochodu dostawczego,
 - e) 1 dozorca na klatkach schodowych,
- 2) sprzątanie miasta oraz utrzymanie terenów zieleni – 5 etatów, w tym:
 - a) 1 pracowników na stanowisku nierobotniczym,
 - b) 4 pracowników przy sprzątaniu miasta,
- 3) ekipa remontowo-budowlana – 7 etatów

III. Zarząd nieruchomościami

1. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi na terenie miasta i gminy Witnica realizowane jest w oparciu o statut i wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Witnica obowiązującym na lata 2012 – 2016.

W zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy zajmuje się:

- zasobami stanowiącymi własność gminy Witnica,
- wspólnotami mieszkaniowymi,
- budynkami będącymi w publicznym i prywatnym zasobie mieszkaniowym,
- budynkami, w których znajdują się lokale użytkowe,
- Regionalnym Centrum Ratownictwa,
- nieruchomościami Gminy Witnica

Zakład zarządza budynkami zlokalizowanymi na terenie miasta i gminy Witnica.

Ogólne informacje o zarządzanych zasobach mieszkaniowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. i ilość
1	Administrowana powierzchnia	44.120,14 m²
	Powierzchnia wspólnot mieszkaniowych	17.715,70 m ²
	Powierzchnia lokali komunalnych	26.404,44m ²
2	Ogółem budynków, w tym:	150
	- na terenie miasta	129
	- na terenie gminy	21

w tym:

Lp.	Wyszczególnienie	budynki i lokale stanowiące własność gminy		Budynki i lokale stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych		Razem
		Miasto	Gmina	Gmina	Miasto	
1	Ilość budynków	60	14	7	69	150
2	Ilość lokali komunalnych	267	40	22	192	521
3	Ilość lokali własnościowych	-	-	23	206	229

W mieszkaniowym zasobie gminy po realizacji uchwały Nr XXXII/207/2008r. Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 listopada 2008r. dot. przyjęcia ogólnych kryteriów wyliczania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, pozostały budynki o złym stanie technicznym, niskim standardzie, wyposażeniu technicznym, niskich czynszach, dużych zaległościach w czynszach i opłatach, wymagające dużych remontów. Zarządzanie takimi budynkami jest rzeczą trudną ze względu na wymagania niektórych najemców płacących regularnie lub nieregularnie czynsz i opłaty i oczekujących podniesienia standardu zajmowanego lokalu lub remontów kapitalnych na budynkach.

W znacznej części budynków wykonywane były remonty bieżące i konserwatorskie pozwalające utrzymać zasoby w stanie nie pogorszonym.

W I półroczu 2013 r. udało nam się wykonać:

- remont dachów papowych, z opierzeniami, rynnami i rurami spustowymi,
- remont dachów ceramicznych z opierzeniami, rynnami i rurami spustowymi,
- remont kapitalny balkonów,
- przyłącza kanalizacyjne do budynków,
- instalacje kanalizacyjne w budynku,
- remont kapitalny budynków gospodarczych,
- likwidację zbiorników na nieczystości płynne,
- remont kapitalny instalacji elektrycznej w lokalach,
- nowe WLZ do budynku,
- remont instalacji gazowych w budynkach i lokalach.

Zakres robót wykonywanych w zasobach będących własnością gminy obejmuje przedstawione w poniższych tabelach roboty wykonywane w poszczególnych lokalach komunalnych oraz w częściach wspólnych (dachy, klatki schodowe, piwnice itp.).

W budynkach stanowiących współwłasność gminy oraz osób fizycznych, zakres robót uchwalany jest w każdym roku ze wszystkimi współwłaścicielami na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. W większości przypadków były to remonty bieżące i zabezpieczające.

Ekipa budowlana:

Zatrudnieni pracownicy wykonują roboty budowlane na rzecz miasta, jednostek budżetowych gminy Witnica oraz zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez zakład. W I półroczu 2013 r. pracownicy wykonali:

- przebudowa Środowiskowego Domu Samopomocy w Witnicy ul. Strzelecka 1,
- remont pomieszczeń przeznaczonych na bibliotekę w Witnicy,
- remont kuchni i pomieszczeń biurowych w MDK w Witnicy,
- prace remontowe w zarządzanych zasobach.

Administracja:

Na bieżąco prowadzone są wszystkie wymagane przepisami prawa przeglądy roczne i pięcioletnie budynków, których to wpisy umieszcza się w książkach obiektów.

1. Wynik finansowy osiągnięty z zarządzania zasobami mieszkaniowymi

Wpływy:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Czynsze	447 456,31
2	Świadczenia	337 930,70
3	Inne wpływy – koszty eksploatacji	102 055,72
Ogółem wpływy		887 442,73

Koszty:

Lp.	Rodzaj kosztów	Nakłady w zł
1	Płace z narzutami	112 855,43
2	Materiały bezpośrednie	194 277,05
3	Inne koszty (usługi bankowe, podróże służbowe, wywóz śmieków, śmieci, zużycie wody)	329 994,51
4	Podatek od nieruchomości	13 290,19
5	RAZEM	650 417,18
Koszty ogólne		204 606,82
Ogółem koszty		855 024,00

IV. Zielen komunalna, utrzymanie czystości i porządku oraz akcja zimowa w gminie.

Zlecony zakres robót mających na celu utrzymanie zieleni na terenie gminy Witnica oraz akcji zimowej polega na:

- pielęgnacji terenów zielonych, w tym:
 - koszeniu trawników – 440.00 m² (w tym pobocza: obwodnicy, dróg wojewódzkich i powiatowych),
 - odchwaszczaniu kwietników i klombów – 4.870 m² (w tym tereny obok: dróg powiatowych),
 - przycinaniu drzew – 400 szt. (w tym: drzewa przy drogach powiatowych),
 - przycinaniu żywopłotów – 2.150 m² (w tym żywopłoty przy drogach powiatowych),
- okresowym nasadzeniu oraz pielęgnacji kwietników i klombów,
- koszeniu trawy na terenie gminy – prace wykonywane są na boiskach sportowych, terenach zielonych,
- przygotowania miejskich terenów w związku z organizacją imprez planowanych przez Gminę.

Zakres robót związany z utrzymaniem czystości i porządku to (ogólna powierzchnia 99.000 m²):

- utrzymanie czystości na chodnikach i ulicach miasta – zamiatanie ulic i chodników ręczne i mechaniczne, oczyszczanie zbieranie śmieci, krawężników, opróżnianie koszy i sprzątanie przy pojemnikach do segregacji a także innych terenów na zlecenie Gminy,
- zimowe utrzymanie chodników i dróg oraz na zlecenie Gminy ścieżki rowerowej zlokalizowanej wzdłuż gminy Witnica (Nowiny Wielkie – Dąbroszyn) oraz innych zleconych przez Gminę,
- sprzątanie przystanków oraz parkingów na terenie gminy,
- wprowadzenie funkcjonowania nowej gospodarki odpadowej związanej z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

Powyższe prace realizowane są przy użyciu następującego sprzętu:

- ciągnik - 3 szt.
- plug - 3 szt.
- kosiarka samojezdna
- kosiarka żyłkowa - 2 szt.
- wózki do śmieci
- cyklop
- ciągnik Kubot z osprzętem (kosiarka, szczotka do zamiatania, plaskarka, plug)
- rębak
- piła do żywopłotu
- dmuchawa – odkurzacz – opryskiwacz - 2 szt.
- piły - 3 szt.

- piaskarko-solarka uliczna 2 szt.
- beczka do podlewania
- 2 przyczepy
- plóg do odnieźania 2 szt.
- plóg – spychacz
- piaskarko-solarka chodnikowa
- pilarka z długą prowadnicą
- pilarka z małą prowadnicą.

V. Regionalne Centrum Ratownictwa

Regionalne Centrum Ratownictwa zarządzane jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej od marca 2012r.

Powierzchnia użytkowa Regionalnego Centrum Ratownictwa:

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Straż Pożarna	999,98
2	Centrum Ratownictwa	113,30
3	MGOK	549,56
4	Policja	535,35
Ogółem		2198,19

1. Wynik finansowy Regionalnego Centrum Ratownictwa:

Przychody ze sprzedaży (Regionalne Centrum Ratownictwa):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Usługi	8 937,14
2	Ogółem wpływy	8 937,14

Koszty:

Lp.	Rodzaj kosztów	Nakłady w zł
1	Place z narzutami	-----
2	Materiały bezpośrednie	919,63
3	Inne koszty (usługi bankowe, wywóz ścieków, śmieci, zużycie wody)	7 292,15
4	RAZEM	8 211,78
5	Koszty ogólne	7 910,91
Ogółem koszty		16 122,69

2. CMENTARZE:

Przychody ze sprzedaży usług:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Usługi	28 032,40
2	Ogółem wpływy	28 032,40

Koszty:

Lp.	Rodzaj kosztów	Nakłady w zł
1	Place z narzutami	2 431,59
2	Materiały bezpośrednie	1 685,87
3	Inne koszty (usługi bankowe, wywóz ścieków, śmieci, zużycie wody)	31 358,29
4	RAZEM	35 485,73
5	Koszty ogólne	-----
Ogółem koszty		35 485,73

3. Wynik finansowy osiągnięty z utrzymania zieleni, czystości i porządku, zarządzanie cmentarzami oraz akcja zimowa:

Przychody ze sprzedaży usług:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Usługi	244 865,20
2	Ogółem wpływy	244 865,20

Koszty:

Lp.	Rodzaj kosztów	Nakłady w zł
1	Płace z narzutami	109 102,71
2	Materiały bezpośrednie	49 285,64
3	Inne koszty (usługi bankowe, wywóz ścieków, śmieci, zużycie wody)	102 593,66
4	RAZEM	260 982,01
5	Koszty ogólne	15 136,88
	Ogółem koszty	276 118,89

4. Wynik finansowy ekipy budowlanej:

Przychody ze sprzedaży (ekipa budowlana):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Usługi	60 453,00
2	Ogółem wpływy	60 453,00

Koszty:

Lp.	Rodzaj kosztów	Nakłady w zł
1	Płace z narzutami	73 183,46
2	Materiały bezpośrednie	18 536,72
3	Inne koszty (usługi bankowe, wywóz ścieków, śmieci, zużycie wody)	17 932,66
4	RAZEM	109 652,84
5	Koszty ogólne	8 168,11
	Ogółem koszty	117 820,95

VI. Analiza dochodów i wydatków

Przychody ze sprzedaży:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Przychód ze sprzedaży usług	1 229 730,47
2	Ogółem wpływy	1 229 730,47

Pozostałe przychody operacyjne:

Lp.	Przychody operacyjne	Kwota w zł
1	Dotacje	-----
2	Uzyskane odsetki	-----
3	Zyski nadzwyczajne	121,41
4	Pozostałe przychody operacyjne-umorzenie	-----
RAZEM		121,41

Ogółem przychody 1 229 851,88 zł.

Koszty działalności operacyjnej:

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Kwota w zł
1	Wartość materiałów	245 293,51
2	Zużycie energii	79 082,19
3	Usługi obce	415 761,01
4	Wynagrodzenia	433 578,50
5	podatki i opłaty	29 560,19
6	Świadczenia na rzecz pracowników	87 828,00
7	Amortyzacja	-----
8	Pozostałe koszty	9 468,86
Razem		1 300 572,26

Koszty operacyjne:

Lp.	Koszty operacyjne	Kwota w zł
1	Odsetki zapłacone	- 3 176,74
2	Koszty sądowe	1 353,60
3	Pozostałe koszty operacyjne	2 117,39
Razem		294,25

Ogółem koszty 1 300 572,26 zł.

VII. Strata (wg przypisu) za I półrocze 2013 r. wyniosła 70 426,13 zł.

VIII. Stan należności na dzień 30.06.2013 r.

Należności ogółem, w tym:	698 705,17 zł
a. czynsze + świadczenia	254 233,59 zł
b. odsetki naliczone	38 073,29 zł
c. należności sądowe	271 573,63 zł
d. należności z tytułu usług	134 824,66 zł

IX. Stan zobowiązań na dzień 30.06.2013 r.

Zobowiązania ogółem, w tym:	470 337,91 zł
a. MZK	171 179,37 zł
b. ZUS	43 717,17 zł
c. Usługi obce	213 253,87 zł
d. PIT-4	34 338,20 zł
e. VAT-7	7 849,30 zł

**Remonty budynków
wykonane I półrocze 2013r.
zarządzanych przez
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy**

1. Roboty zduńskie - przestawienie pieców , przestawienie lub naprawa trzonów pralniczych - roboty wykonane zostały w budynkach:

- naprawa trzonu kuchennego – ul. Konopnicka 19.

Ogółem: 1 szt.

- przestawienie pieców kaflowych - ul. Rutkowskiego 13, Jerzego 2, Gorzowska 32, 14, Konopnickiej 15, Wojska Polskiego 13, 13a.

Ogółem: 7 szt.

2. Roboty malarskie - polegające na odnowieniu klatek schodowych, odnowieniu lokali mieszkalnych uzyskanych z ruchu ludności lub po zalaniu oraz odnowienie elewacji wykonano w budynkach:

- malowanie klatek schodowych – Sportowa 3.

Ogółem: 1 szt.

- odnowienie lokali mieszkalnych – Gorzowska 14, Myśliwska 15, Sikorskiego 64, Kamień Wielki Poczta 1.

Ogółem: 4 szt.

3. Roboty dekarские - polegające na wymianie lub naprawie pokryć dachowych, ceramicznych lub papowych zarówno na budynkach mieszkalnych jak i gospodarczych oraz blacharskie polegające na wymianie lub naprawie obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych.

- pokrycia papowe wykonane w budynkach przy ulicy – Rutkowskiego 10, 14, 47, Gorzowska 9, 18, 26, Jerzego 2, Sikorskiego 64, Myśliwska 11, 21, Krasickiego 37, KRN 8, Sosny 7, Konopnicka 8,15.

Ogółem: 15 szt.

- pokrycia ceramiczne wykonano w budynkach - Świerkocin 29, Rutkowskiego 36,40, Wojska Polskiego 13, Krasickiego 3, M. Konopnickiej 5,10, Gorzowska 14,16, Sikorskiego 48, Plac Wolności 4.

Ogółem: 11 szt.

- roboty blacharskie - wymiana rynien i rur spustowych – Gorzowska 14,26, Konopnickiej 19, Sikorskiego 3,48,90,

Ogółem: 6 szt.

4. Roboty murarskie - polegające na naprawie lub odnowieniu elewacji, wymianie lub naprawie podłóg lub posadzek, wymianie okien i drzwi, budowie lub remoncie zbiorników bezodpływowych.

- remonty zbiorników bezodpływowych oraz likwidację szamb wykonano na posesjach – Myśliwska 11, Gorzowska 9, Sikorskiego 31, Konopnicka 8.

Ogółem: 4 szt.

- remont kapitalny balkonów – Rutkowskiego 4, Konopnicka 8.

Ogółem: 2 szt.

- wymiana stolarki okiennej wykonano w budynku - Konopnicka 7.

Ogółem: 1 szt.

- wymiana stolarki drzwiowej wykonano w budynku - Konopnickiej 19,

Ogółem: 1 szt.

- naprawa schodów - Rutkowskiego 13, Świerkocin 31.

Ogółem: 2 szt.

-naprawa budynku gospodarczego – Jerzego 2, Konopnicka 8.

Ogółem: 2 szt.

- remont ogrodzenia - KRN 8,

Ogółem: 1 szt.

- remont elewacji - Gorzowska 14.

Ogółem: 1 szt.

- naprawa kominów wraz z wymianą drzwiczek kominowych - Myśliwska 11, 21, Wiosny Ludów 21, 1-go Maja 10, Gorzowska 36, Konopnickiej 8, 19, Rutkowskiego 18, 47, 84, Piaskowa 1, Rybacka 6, Starzyńskiego 57, Świerkocin 31, Krasickiego 29, Kamień Wielki 14.

Ogółem: 16 szt.

- montaż wkładów kominowych – Gorzowska 14, Sikorskiego 64.

Ogółem: 2 szt.

5. Roboty hydrauliczne -wykonano roboty w zakresie instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz gazowej. Polegały one przede wszystkim na naprawie, częściowej wymianie lub konserwacji w/w instalacji.

Roboty wykonano w następujących budynkach:

-wykonanie przyłączy kanalizacyjnych – Rutkowskiego 23.

Ogółem: 1 szt.

- doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do lokali – Rutkowskiego 23, Gorzowska 31.

Ogółem: 2 szt.

- wymiana lub naprawa instalacji wodociagowo-kanalizacyjnej - Konopnicka 7, Sikorskiego 41, Krasickiego 3, 37, Gorzowska 14,16, 18,31, I-go Maja 4, Rutkowskiego13.

Ogółem: 10 szt.

- naprawa instalacji centralnego ogrzewania - Sikorskiego 41, Krasickiego 37, Kamień Mały 65.

Ogółem: 3 szt.

- remont kapitalny instalacji gazowej w budynku przy ul. KRN 11, Konopnicka 7, Sikorskiego 64, Rutkowskiego 47.

Ogółem: 3 szt.

- wymiana lub naprawa instalacji gazowej – Rutkowskiego 22, Sikorskiego 15, Krasickiego 29, Wojska Polskiego 22, Gorzowska 3, 14, 36, Konopnickiej 8.

Ogółem: 8 szt.

- przeгляд instalacji gazowej w budynkach i lokalach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy.

6. Roboty elektryczne - polegające na naprawie, wymianie lub konserwacji instalacji elektrycznej wykonano w budynkach wykonane przez pracownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy:

- naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i klatkach schodowych - Wojska Polskiego13, Wiosny Ludów 21, Gorzowska 14,18,32, Myśliwska 7, Rutkowskiego 10, 40,20, Jerzego 1, I-go Maja 10, Krasickiego 3, 37, Rybacka 6, Starzyńskiego 13, Konopnickiej 4,7.

Ogółem: 17 szt.

- wykonanie nowego przyłącza elektrycznego do budynku (WLZ) – Gorzowska 26.

Ogółem: 1 szt.

W/w prace zostały wykonane z zebranych czynszów.

7. Wykonanie przeglądów wynikających z prawa budowlanego

- przegląd instalacji gazowej w budynku i lokalach

- przegląd przewodów kominowych

- okresowy przegląd techniczny budynku