

**Sprawozdanie z pracy
Zakładu Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim
za rok 2022**

Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim jest jednostką budżetową Miasta Radzyń Podlaski, która została powołana Uchwałą Rady Miasta Nr XVII/112/2020 z dnia 11.03.2020 r. Zakład działał już od dnia 01.01.1994 roku w formie zakładu budżetowego, a z dniem 01.04.2020 roku został przekształcony w jednostkę budżetową Miasta Radzyń Podlaski.

Do zadań zakładu należy zarządzanie przekazanymi mu zasobami mieszkaniowymi Miasta Radzyń Podlaski między innymi poprzez:

- realizację polityki mieszkaniowej Miasta Radzyń Podlaski
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych i użytkowych (naliczanie opłat lokalowych tj. czynszów, opłat za media, opłat za wywóz odpadów komunalnych i ich rozliczanie),
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, prowadzenie terminowych, obowiązkowych wymaganych przepisami rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków, przeglądów instalacji elektrycznych, kontroli szczelności urządzeń gazowych i przeglądów kominiarskich,
- organizowanie i przeprowadzanie przetargów związanych z wyłonieniem najemców lokali użytkowych, obsługa wniosków o przydział lokali z zasobów Miasta Radzyń Podlaski, obsługa posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej i realizacja decyzji dot. przydziału lokali (tj. proces zasiedlenia lokali związany z dokumentacją taką jak umowa najmu, protokół przekazania lokalu, stosowne oświadczenia i fizyczne wprowadzenie najemcy do lokalu),
- dochodzenie należności związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych
- ustalanie potrzeb remontowych zarządzanego zasobu lokalowego (na podstawie przeglądów technicznych budynków, bieżących codziennych przeglądów budynków lub zgłoszeń potrzeb remontowych od samych najemców),
- przeprowadzanie remontów budynków wchodzących w skład zarządzanego zasobu lokalowego (przygotowanie dokumentacji, wyłonienie wykonawcy, realizacja umowy) i sprawowanie nadzoru nad pracami remontowymi,
- utrzymanie w należyтым stanie pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach wchodzących w skład zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

1. Zatrudnienie

Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim to mała jednostka budżetowa, w której średnie zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło w 2022 roku 4 osoby.

2. Zasoby administrowane przez ZGL

Zakład administruje 20 budynków mieszkalnych tj.:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali
1	11-go Listopada 36a	1

2	Brzostowiecka 2	10
3	Budowlanych 2a	32
4	Budowlanych 4	25
5	Koszary 1	18
6	Koszary 2	18
7	Koszary 3	17
8	Międzyrzecka 3	1
9	Ostrowiecka 26	4
10	Ostrowiecka 28	4
11	Ostrowiecka 58	2
12	Parkowa 1a	8
13	Parkowa 31	17
14	Płudzińska 24	1
15	Pomiarowa 2	13
16	Sienkiewicza 1	3
17	Spółdzielcza 8	2
18	Wojska Polskiego 13	5
19	Wojska Polskiego 8	4
20	Zamkowa 2	3

Powierzchnia administrowanych lokali mieszkalnych wynosi **8033,38 m²**. Łącznie z lokalami, które są własnością Miasta Radzyń Podlaski, a znajdującymi się w budynkach Wspólnot Mieszkanowych (31 lokali) jest to **219** lokali (w tym 7 to najem socjalny o powierzchni 319,10 m²). W miejskim zasobie lokalowym na koniec 2022 roku zamieszkiwało 487 osób.

Zakład administruje również lokale użytkowe o łącznej powierzchni **1 935,61 m²**. Ilość lokali użytkowych to **33** (z tego 25 to garaże). Na koniec roku 2022 spośród wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w zasobach administrowanych przez ZGL 3 lokale były wolne.

3. Działalność ZGL w ujęciu finansowym za rok 2022.

DOCHODY		
Par.	Wyszczególnienie	Wartość (zł)
§ 075	dochody z najmu	701 923,27
§ 083	wpływy z usług	556 820,96
§ 092	odsetki	11 917,78
§ 094	wpływy z rozliczeń z lat ubiegłych (roczna korekta VAT)	853,35
Dochody razem		1 271 515,36

WYDATKI		
Par.	Wyszczególnienie	Wartość (zł)
§ 421	zakup materiałów i wyposażenia	63 975,15

§ 426	zakup energii	327 848,88
§ 427	zakup usług remontowych	112 091,03
§ 430	zakup usług pozostałych	200 688,39
§ 436	zakup usług telekomunikacyjnych	2 873,92
§ 440	opłaty za administrowanie i czynsze za budynki i lokale	81 698,08
§ 443	różne opłaty i składki	10 393,34
§ 448	podatek od nieruchomości	46 743,00
§ 452	opłaty na rzecz budżetów jednostki samorządu terytorialnego (odpady komunalne, trwałe zarząd gruntami)	147 624,63
§ 461	koszty postępowania sądowego	403,46
§ 302	wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	1 550,90
§ 401	wynagrodzenia osobowe pracowników	270 636,82
§ 404	dodatkowe wynagrodzenie roczne	19 423,95
§ 411	składki na ubezpieczenia społeczne	42 749,92
§ 412	składki na fundusz pracy	4 546,01
§ 428	zakup usług zdrowotnych	518,00
§ 441	podróże służbowe i krajowe	1 831,48
§ 444	odpisy na ZFŚS	9 126,92
§ 470	szkolenia pracowników	1 186,64
Wydatki razem		1 345 910,52

Największym problemem zakładu, wynikającym ze specyfiki branży, w jakiej prowadzi swoją działalność są zaległości w opłatach lokalowych, na które to opłaty składają się:

1. czynsz najmu
2. opłaty za odbiór odpadów komunalnych,
3. opłaty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków,
4. opłaty za centralne ogrzewanie (w zależności od wyposażenia lokalu)

Niezapłacone należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wynosiły 148 507,69 zł. W roku 2021 była to kwota 193 419,49 zł.

W celu zredukowania zadłużeń z tytułu opłat lokalowych ZGL podejmuje działania, do których należą między innymi:

- bieżąca kontrola comiesięcznych wpłat,
- kontakt telefoniczny z najemcami z informacjami o braku wpłat za dany miesiąc,
- wysyłanie upomnień ponagających,
- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- wizyty pracowników ZGL w mieszkaniach dłużników w celu przeprowadzenia rozmów motywujących do podjęcia spłaty zadłużenia,
- z osobami wykazującymi wolę podjęcia spłaty spisywane są ugody, w których dłużnicy potwierdzają swoje zadłużenie i zobowiązują się do jego uregulowania np. w ratach.

- przy braku woli dobrowolnej spłaty sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania należności oraz sprawy o eksmisję z zajmowanego lokalu.

Działania te przyczyniły się do spadku zaległości o 44 911,80 zł (23%) w porównaniu z rokiem ubiegłym. Średnia zaległość na jeden zadłużony lokal wynosiła 2 121,53 zł. Zaległość przekraczającą kwotę 500,00 zł odnotowano w 31 lokalach. Nie ma pewności jak stan zadłużenia będzie zmieniał się w kolejnych okresach. Niestety pomimo prowadzonych działań zdarzają się przypadki, w których egzekucja należności okazuje się nieskuteczna. Najczęściej dotyczy to osób bez stałego dochodu, utrzymujących się z zasiłków socjalnych. Każdy przypadek zadłużenia analizowany jest indywidualnie przed podjęciem decyzji co do dalszych kroków - od tych podstawowych do najbardziej radykalnych. Na koniec roku 2022, na rozstrzygnięcie przez sąd, oczekiwały trzy sprawy o eksmisję z lokalu z powodu zaległości w opłatach.

W grudniu 2022 roku około 70 osób będących najemcami lokali miejskich korzystało z pomocy socjalnej w postaci dodatków mieszkaniowych. Kwota dodatków dla najemców wynosiła miesięcznie ok. 14 533,91 zł.

4. Gospodarka lokalami

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami, które zostały wybrane w wyniku weryfikacji złożonych wniosków o przydział lokalu z zasobu Miasta Radzyń Podlaski. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radzyń Podlaski wstępnej weryfikacji dokonuje ZGL, sprawdzając spełnienie przyjętych warunków. Po wstępnej weryfikacji wniosków dokonywana jest szczegółowa merytoryczna ich ocena, której to oceny dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Miasta Radzyń Podlaski. Na podstawie informacji zawartych we wniosku komisja wybiera wnioskodawcę, mając na uwadze zgłoszony do przydziału lokal i swoje stanowisko zamieszcza w protokole, przekazanym do akceptacji Burmistrzowi Miasta Radzyń Podlaski. W roku 2022 Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 7 zebrań, z których sporządzono protokoły. Zawarto 10 umów najmu lokali mieszkalnych, z tego 6 umów nowych, 1 umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, 2 umowy po zamianie lokalu, 1 wznowienie umowy po spłacie zaległości. Na koniec 2022 r. były zarejestrowane 22 wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu z zasobów Miasta Radzyń Podlaski.

Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są w wyniku przeprowadzonych przetargów na najem lokali. W roku 2022 łącznie przeprowadzono 11 przetargów, w wyniku których zostało zawartych 6 umów najmu lokali użytkowych.

5. Remonty

ZGL ma obowiązek utrzymywać budynki w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, dokonywać niezbędnych napraw i remontów, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowników i właściwą eksploatację nieruchomości. Wiąże się to z dużymi wydatkami finansowymi, zważywszy na duży wzrost cen usług i materiałów remontowych. Często mamy do czynienia z wydatkami nieprzewidzianymi, które wynikają z pojawiających się

nieplanowanych potrzeb remontowych. W roku 2022 wykonano remonty w budynkach komunalnych na łączną kwotę 112 091,03 zł, były to między innymi:

L.p.	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Parkowa 1a	- naprawa pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej (13m ²)
2	ul. Parkowa 31	- naprawa pokrycia dachu na komórkach lokatorskich z papy termozgrzewalnej (117 m ²)
3	ul. Brzostowiecka 2	- naprawa pokrycia dachu na garażach (16,5 m ²) - wymiana liczników energii elektrycznej w garażach (17 szt.)
4	ul. Pomiarowa 2	- wymiana drzwi wejściowych w gankach lokali (4 szt.)
5	ul. Budowlanych 4	- wymiana drzwi do lokali (2 szt.) - wymiana okien w lokalach (5 szt.) - wykonanie i montaż konstrukcji wiaty śmietnikowej - wymiana zaworów w rozdzielaczu kotłowni gazowej i zaworu bezpieczeństwa przy piecu c.o. - modernizacja systemu rejestrowania zużycia ciepłej wody - wykonanie monitoringu śmietnika - wykonanie oświetlenia dojścia do śmietnika i w śmietniku
6	ul. Budowlanych 2a	- przebudowa wiaty śmietnikowej - wykonanie monitoringu śmietnika - wykonanie oświetlenia dojścia do śmietnika
7	ul. Ostrowiecka 30	- wykonanie schodów do lokalu użytkowego
8	ul. Ostrowiecka 58	- naprawa pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej (43m ²)
9	ul. Międzyrzecka 3	- naprawa pokrycia dachu na komórkach lokatorskich z papy termozgrzewalnej (18 m ²)
10	ul. Zamkowa 2	- montaż wodomierzy w dwóch lokalach
11	ul. Koszary 1	- wymiana drzwi wejściowych (4 szt.) - przebudowa kominów ponad dachem (6szt.) - prace remontowe w lokalu nr 14 - wykonanie wentylacji w części lokali
12	ul. Koszary 2	- wymiana drzwi wejściowych (1 szt.) - naprawa pokrycia dachu na komórkach lokatorskich z papy termozgrzewalnej - naprawa pokrycia dachu po zerwaniu przez wiatr (27 m ²) - utwardzenie dojazdu do komórek lokatorskich - wymiana pieca w lokalu nr 14
13	ul. Koszary 3	- utwardzenie dojazdu do komórek lokatorskich - naprawa pokrycia dachu na jednej z komórek lokatorskich papą termozgrzewalną

		- wymiana drzwi wejściowych do lokalu - wymiana okien w lokalu (2szt.)
14	ul. Wojska Polskiego 8	- modernizacja instalacji elektrycznej w lokalu

Drobne, bieżące prace remontowe związane z konserwacją budynków i usuwanie awarii są wykonywane przez pracownika technicznego. W roku 2022 odnotowano około 140 zgłoszeń problemów, usterek lub awarii, które wymagały sprawdzenia i usunięcia. Z uwagi na ilość zatrudnionych Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim zleca obsługę bieżącą (np. koszenie, odśnieżanie, inne prace fizyczne), na podstawie porozumienia, Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Radzynie Podlaskim. Pozostałe remonty i usługi zlecane są wykonawcom z danych branż.

Zakład Gospodarki Lokalowej określa corocznie potrzeby remontowe, których wartość przekracza kilkunastokrotnie możliwości finansowe budżetu, który jest w stanie na nie przeznaczyć.

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Lokalowej
w Radzynie Podlaskim

Tomasz Piotrowicz