

ZGL.031.1.2024

Sprawozdanie z pracy

Zakładu Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim za rok 2023

Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim jest jednostką budżetową Miasta Radzyna 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 Radzyna Podlaski.

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

- realizację polityki mieszkaniowej Miasta Radzyna 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 Radzyna 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 należytym 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 łącznie z dyrektorem ZGL w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło na koniec 2023 roku 4 osoby.

2. Zasoby administrowane przez ZGL

Zakład administruje 19 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	Pomiarowa 2	13
15	Sienkiewicza 1	3
16	Spółdzielcza 8	2
17	Wojska Polskiego 13	6
18	Wojska Polskiego 8	4
19	Zamkowa 2	3

Powierzchnia administrowanych lokali mieszkalnych wynosi **7830,25 m²**. Łącznie z lokalami, które są własnością Miasta Radzyń Podlaski, a znajdującymi się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (27 lokali) jest to **215** lokali (w tym 7 to najem socjalny o powierzchni 280,40 m² i 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 17,91 m². W miejskim zasobie lokalowym na koniec 2023 roku zamieszkiwało 464 osoby.

Zakład administruje również lokale użytkowe o łącznej powierzchni **1 950,41 m²**. Ilość lokali użytkowych to **35** (z tego 26 to garaże). Na koniec roku 2023 spośród wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w zasobach administrowanych przez ZGL 2 lokale były wolne.

3. Działalność ZGL w ujęciu finansowym za rok 2023.

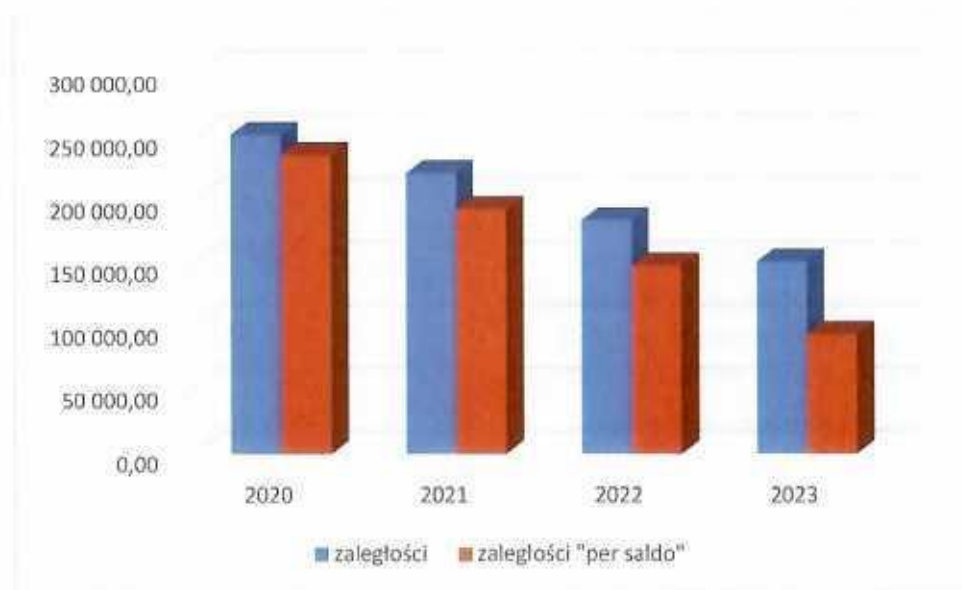
Par.	DOCHODY Wyszczególnienie	Wartość (zł)		Zmiana %
		2022	2023	
§ 075	dochody z najmu	701 923,27	788 971,82	12,40%
§ 083	wpływy z usług	556 820,96	552 583,75	-0,76%
§ 092	odsetki	11 917,78	8 353,21	-29,91%
§ 094	wpływy z rozliczeń z lat ubiegłych	853,35	3 907,20	357,87%
§ 097	wpływy z różnych dochodów	0,00	108,00	100,00%
Dochody razem		1 271 515,36	1 353 923,98	6,48%

Par.	WYDATKI	Wartość (zł)		Zmiana
	Wyszczególnienie	2022	2023	%
§ 421	zakup materiałów i wyposażenia	63 975,15	67 549,03	5,59%
§ 426	zakup energii	327 848,88	338 077,76	3,12%
§ 427	zakup usług remontowych	112 091,03	166 747,39	48,76%
§ 430	zakup usług pozostałych	200 688,39	212 939,27	6,10%
§ 436	zakup usług telekomunikacyjnych	2 873,92	3 472,95	20,84%
§ 440	opłaty za administrowanie i czynsze za budynki i lokale	81 698,08	81 681,19	-0,02%
§ 443	różne opłaty i składki	10 393,34	8 997,89	-13,43%
§ 448	podatek od nieruchomości	46 743,00	50 743,00	8,56%
§ 452	opłaty na rzecz budżetów jednostki samorządu terytorialnego (odpady komunalne, trwałe zarząd gruntami)	147 624,63	139 414,36	-5,56%
§ 461	koszty postępowania sądowego	403,46	3 586,51	788,94%
§ 302	wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	1 550,90	2 093,16	34,96%
§ 401	wynagrodzenia osobowe pracowników	270 636,82	268 980,78	-0,61%
§ 404	dodatkowe wynagrodzenie roczne	19 423,95	18 962,40	-2,38%
§ 411	składki na ubezpieczenia społeczne	42 749,92	47 798,98	11,81%
§ 412	składki na fundusz pracy	4 546,01	5 306,59	16,73%
§ 428	zakup usług zdrowotnych	518,00	246,00	-52,51%
§ 441	podróże służbowe i krajowe	1 831,48	2 859,35	56,12%
§ 444	odpisy na ZFŚS	9 126,92	9 777,99	7,13%
§ 470	szkolenia pracowników	1 186,64	900,00	-24,16%
Wydatki razem		1 345 910,52	1 430 134,60	6,26%

Największym problemem zakładu, wynikającym ze specyfiki obszaru zadań gminy, w jakim 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)

Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wynosiły na koniec 2023 roku **151 722,24 zł.** („per saldo” 94 272,80 zł). W roku 2022 była to kwota 184 557,64 zł („per saldo” 148 507,69 zł), w 2021 roku 221 685,48 zł („per saldo” 193 419,49 zł) w 2020 roku 252 090,77 zł („per saldo” 236 156,56 zł). Zmianę wysokości należności przedstawia wykres:



Wykres 1. Zmiana wysokości należności przypadających ZGL w latach 2020-2023

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,
- osobom znajdującym się w trudnej sytuacji w uzasadnionych przypadkach, na ich wniossek, udzielane są ulgi w spłacie zaległości na podstawie Uchwały Nr VII/34/11 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Radzyń Podlaski lub jego jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną. Udzielenie ulgi, zgodnie z ww. Uchwałą, polegać może na rozłożeniu zaległości na raty, odroczeniu terminu płatności lub umorzeniu zaległości w części lub całości, a dokonywane jest przez Burmistrza Miasta Radzyń Podlaski lub kierownika jednostki (Dyrektora ZGL), której przypadają dane należności (w zależności od kompetencji nadanych ww.

Uchwałą). W roku 2023 udzielono na tej podstawie ulgi w spłacie zaległości 4 dłużnikom.

- przy braku woli dobrowolnej spłaty i uporczywym uchylaniu się od obowiązku regulowania zobowiązań przez dłużników sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania należności oraz sprawy o eksmisję z zajmowanego lokalu.
- osoby uporczywie uchylające się od obowiązku płatności, na podstawie współpracy ZGL z Krajowym Rejestrem Długów, umieszczane są na liście dłużników KRD.

Działania te przyczyniły się do spadku zaległości o 32835,40 zł (-17,79%), w porównaniu z rokiem ubiegłym. Średnia zaległość na jeden zadłużony lokal wynosiła 1653,91 zł. Zaległość przekraczającą kwotę 500,00 zł odnotowano w 29 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. Każdy przypadek zadłużenia analizowany jest indywidualnie przed podjęciem decyzji co do dalszych kroków - od tych podstawowych do najbardziej radykalnych. W roku 2023 w jednym przypadku zapadł wyrok sądu nakazujący eksmisję z lokalu, przy czym na koniec roku, na rozstrzygnięcie przez sąd, oczekiwały trzy sprawy o eksmisję z lokalu z powodu zaległości w opłatach.

W grudniu 2023 roku około 76 osób będących najemcami lokali miejskich korzystało z pomocy socjalnej w postaci dodatków mieszkaniowych. Kwota dodatków dla najemców wynosiła miesięcznie ok. 17 904,74 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 2023 Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 9 zebrań, z których sporządzono protokoły. Zawarto 12 umów najmu lokali mieszkalnych, z tego 6 umów nowych, 1 umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, 3 umowy po zamianie lokalu, 2 wznowienie umowy po spłacie zaległości. Na koniec 2023 r. były zarejestrowane 24 wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu z zasobów Miasta Radzyń Podlaski oczekujące na realizację.

Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są w wyniku przeprowadzonych przetargów na najem lokali. W roku 2023 łącznie przeprowadzono 3 przetargi, w wyniku których została zawarta 1 umowa najmu lokalu użytkowego.

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 ciągły duży wzrost cen usług i materiałów remontowych. Często mamy do czynienia z wydatkami nieprzewidzianymi, które wynikają z pojawiających się nieplanowanych potrzeb remontowych. Oprócz licznych drobnych napraw, usunięcie awarii w roku 2023 wykonano remonty w budynkach komunalnych na łączną kwotę 166 747,39 zł, były to między innymi:

L.p.	Adres budynku	Rodzaj prac
1	ul. Budowlanych 4	- docieplenie stropu w piwnicach, - remont schodów wejściowych do budynku, - wymiana okien w lokalu nr 28, - wymiana wykładziny i malowanie lokalu nr 31, - wymiana pompy w kotłowni gazowej
2	ul. Brzostowiecka 2	- wymiana filtra demineralizującego wodę w kotłowni - wykonanie instalacji monitoringu zewnętrznego, - montaż domofonów, - wymiana okien w piwnicach, - wymiana drzwi wejściowych do budynku i do piwnicy, - remont lokalu nr 6 (przebudowa łazienki)
3	ul. Jana Pawła II 6	- malowanie korytarza należącego do lokali nr 26 i 40
4	ul. Koszary 1	- remont lokalu nr 14 wraz z wykonaniem łazienki
5	ul. Koszary 2	- naprawa pokrycia dachu nad lokalem nr 17 - wymiana okna i drzwi wejściowych w lokalu nr 11 - remont lokalu nr 4 (demontaż podłogi, wykonanie izolacji, wykonanie nowej posadzki i ułożenie paneli), - naprawa schodów i montaż barierki do lokalu nr 18
6	ul. Koszary 3	- wymiana 2 szt. okien w lokalu nr 11
7	ul. Ostrowiecka 30	- remont elewacji lokali użytkowych (sklepy)
8	ul. Parkowa 31	- wymiana drzwi wejściowych do komórki nr 1, - remont instalacji wodociągu wewnętrznego do lokali nr 15 i 16, - naprawa elewacji przy lokalu nr 12, - naprawa dachu nad lokalem nr 5
9	ul. Spółdzielcza 8	- zakup grzejników i zaworów w celu wymiany w lokalu użytkowym (Filia Miejskiej Biblioteki Publicznej)
10	ul. Wojska Polskiego 8	- remont kominów ponad dachem
11	ul. Wojska Polskiego 13	- przywrócenie podziału lokalu nr 1 na lokale nr 1 i nr 2 i ich remont (wymiana podłogi, wykonanie łazienki), - wymiana instalacji elektrycznej przedlicznikowej i zalicznikowej w lokalach nr 1 i 2, - wymiana okien w lokalu nr 5, - demontaż pieca i montaż grzejnika elektrycznego w lokalu nr 1

Drobne, bieżące prace remontowe związane z konserwacją budynków i usuwanie awarii są wykonywane przez pracownika technicznego. W roku 2023 odnotowano podobnie jak w roku ubiegłym około 140 zgłoszeń problemów, usterek lub awarii, które wymagały sprawdzenia i usunięcia. W roku 2023 w taborze samochodowym ZGL posiadał jeden samochód wykorzystywany do eksploatacji i konserwacji zasobów lokalowych tj. Volkswagen Transporter T5 z 2006 roku. Z uwagi na ilość zatrudnionych Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim zleca obsługę bieżącą (np. koszenie, zmiatanie, 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

