

[ZGL.K.032.1.2025](#)

Sprawozdanie z pracy Zakładu Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim za rok 2024

Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, po zmianie formy organizacyjnej z zakładu budżetowego działa od dnia 01.04.2020 roku w formie jednostki budżetowej Miasta Radzyń Podlaski, powołanej Uchwałą Rady Miasta Nr XVII/112/2020 z dnia 11.03.2020 r.

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),
- 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 na podstawie zgody Burmistrza Miasta procesów zasiedlenia lokali związanych z odpowiednią dokumentacją, wprowadzeniem najemców do lokali i ich wsparciem merytorycznym w sprawach organizacyjnych,
- utrzymanie stanu technicznego budynków, a w nich lokali w ramach posiadanego budżetu,
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, przeprowadzenie obowiązkowych wymaganych przepisami przeglądów technicznych budynków, przeglądów instalacji elektrycznych, kontroli szczelności urządzeń gazowych i przeglądów kominiarskich,
- 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.
- obsługa windykacyjna związana z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych,

1. Zatrudnienie

Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim to mała jednostka, w której średnie zatrudnienie łącznie z dyrektorem ZGL w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło na koniec 2024 roku **5** osób. Z początkiem roku 2024 zatrudniono dodatkową osobę na stanowisko konserwatora, co poprawiło nieco sprawność prowadzenia bieżących napraw i eksploatacji. Obecnie dwie osoby pracują

prowadząc obsługę techniczną 19 budynków. Jest to zdecydowanie zbyt mała ilość i sprawia, że powstają trudności z płynną realizacją niektórych założonych prac, szczególnie gdy z powodów losowych zdarzają się absencje.

2. Zasoby administrowane przez ZGL

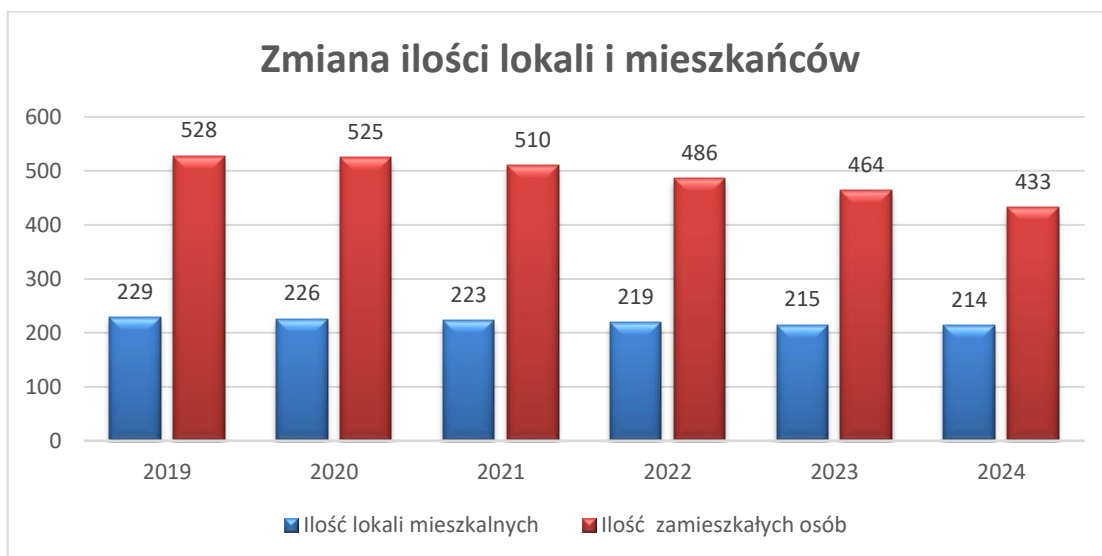
Zakład administruje 19 budynków mieszkalnych tj.:

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 **7765 m²**. Łącznie z lokalami, które są własnością Miasta Radzyń Podlaski, a znajdującymi się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (26 lokali) jest to **214** lokali (w tym 9 to najem socjalny o powierzchni 255 m² i 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 17,91 m²).

Najstarsze budynki w zasobie mieszkaniowym miasta to budynki przy ulicy Koszary, ich rok budowy to około 1880 r. Wiele budynków jest przedwojennych. Średni wiek budynków komunalnych miasta to powyżej 70 lat.

W miejskim zasobie lokalowym na koniec 2024 roku zamieszkiwało 433 osoby.



Wykres 1. Zmiana ilości lokali i mieszkańców miejskich zasobów lokalowych w latach 2019-2024
Źródło: Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim

Zakład administruje również lokale użytkowe o łącznej powierzchni **1 950,41 m²**. Ilość lokali użytkowych to **35** (z tego 26 to garaże).

3. Działalność ZGL w ujęciu finansowym za rok 2024.

	DOCHODY	Wartość (zł)		Zmiana
Par.	Wyszczególnienie	2023	2024	%
§ 075	dochody z najmu	788 971,82	837 216,29	6,11%
§ 083	wpływy z usług	552 583,75	578 628,46	4,71%
§ 092	odsetki	8 353,21	8 964,48	7,32%
§ 094	wpływy z rozliczeń z lat ubiegłych	3 907,20	8 878,34	127,23%
§ 097	wpływy z różnych dochodów	108,00	89,00	-17,59%
	Dochody razem	1 353 923,98	1 433 776,57	5,90%

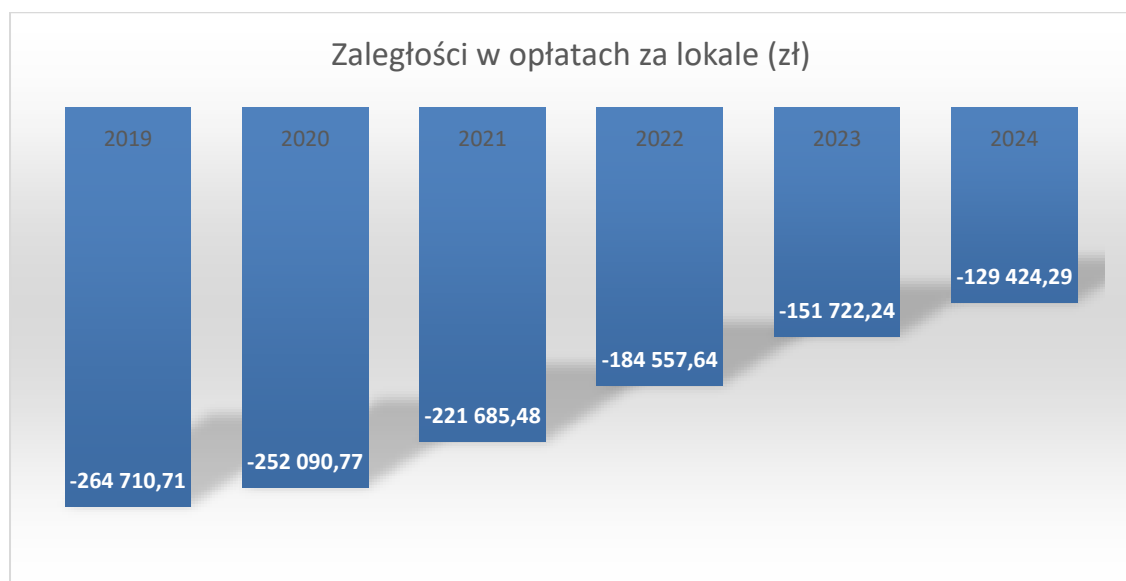
	WYDATKI	Wartość (zł)		Zmiana
Par.	Wyszczególnienie	2023	2024	%
§ 421	zakup materiałów i wyposażenia	67 549,03	80 555,59	19,25%
§ 426	zakup energii	338 077,76	372 477,73	10,18%
§ 427	zakup usług remontowych	166 747,39	133 453,39	-19,97%
§ 430	zakup usług pozostałych	212 939,27	239 016,03	12,25%
§ 436	zakup usług telekomunikacyjnych	3 472,95	3 544,17	2,05%
§ 440	opłaty za administrowanie i czynsze za budynki i lokale	81 681,19	105 059,39	28,62%
§ 443	różne opłaty i składki	8 997,89	10 237,56	13,78%

§ 448	podatek od nieruchomości	50 743,00	56 052,00	10,46%
§ 452	opłaty na rzecz budżetów jednostki samorządu terytorialnego (odpady komunalne, trwałe zarząd gruntami)	139 414,36	150 891,16	8,23%
§ 461	koszty postępowania sądowego	3 586,51	7 066,91	97,04%
§ 302	wydatki osobowe niezaliczane do wynagrodzeń	2 093,16	2 395,99	14,47%
§ 401	wynagrodzenia osobowe pracowników	268 980,78	411 976,74	53,16%
§ 404	dodatkowe wynagrodzenie roczne	18 962,40	21 627,20	14,05%
§ 411	składki na ubezpieczenia społeczne	47 798,98	66 741,72	39,63%
§ 412	składki na fundusz pracy	5 306,59	7 770,01	46,42%
§ 428	zakup usług zdrowotnych	246,00	105,00	-57,32%
§ 441	podróże służbowe i krajowe	2 859,35	2 768,09	-3,19%
§ 444	odpisy na ZFŚS	9 777,99	15 630,87	59,86%
§ 470	szkolenia pracowników	900,00	4 918,90	446,54%
Wydatki razem		1 430 134,60	1 692 288,45	18,33%

Największym problemem zakładu, wynikającym ze specyfiki obszaru zadań gminy, w jakim prowadzi swoją działalność są zaległości w opłatach lokalowych, tj:

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 **2024** roku **-129 424,29** W roku 2023 była to kwota - 151 722,24.



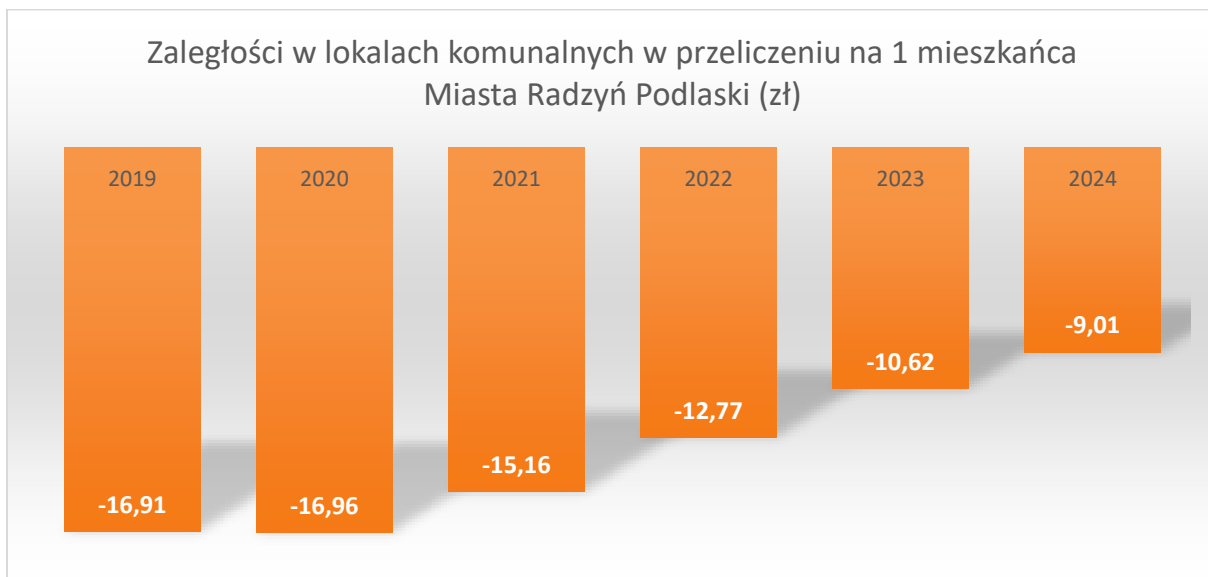
Wykres 2. Zmiana wysokości zaległości w opłatach za lokale w latach 2019-2024
Źródło: Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim

W przeliczeniu na jednego mieszkańca miejskich zasobów lokalowych zadłużenie zmniejszyło się z ponad 500 zł do niecałych 300 zł.



Wykres 3. Zmiana wysokości zaległości w przeliczeniu na jednego mieszkańca miejskich zasobów lokalowych w latach 2019-2024

Źródło: Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim



Wykres 4. Zmiana wysokości zaległości w lokalach komunalnych w przeliczeniu na jednego mieszkańca Miasta Radzyń Podlaski w latach 2019-2024

Źródło: Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, <https://stat.gov.pl/>

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 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 wniosek, 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 2024 udzielono na tej podstawie ulgi w spłacie zaległości 5 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 22 297,95 zł (-14,7%), w porównaniu z rokiem ubiegłym. Średnia zaległość w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny miasta wynosiła 298 zł. Zaległość przekraczającą kwotę 500,00 zł odnotowano w 17 lokalach. Często jednak egzekucja należności okazuje się nieskuteczna. Każdy przypadek zadłużenia analizowany jest indywidualnie przed podjęciem decyzji co do dalszych kroków - od tych podstawowych do najbardziej radykalnych. Na koniec roku 2024 przed Sądem Rejonowym w Radzynie Podlaskim na wniosek ZGL toczyły się dwie sprawy o eksmisję z powodu zaległości w opłatach, a także w dwóch przypadkach sąd wydał wobec dłużników nakaz zapłaty.

W grudniu 2024 roku około 80 osób będących najemcami lokali miejskich korzystało z pomocy socjalnej w postaci dodatków mieszkaniowych. Kwota dodatków dla najemców wynosiła miesięcznie ok. 19 205,31 zł.



Wykres 4. Zmiana ilości osób korzystających i kwot dodatków mieszkaniowych w latach 2019-2024
Źródło: Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskiej

4. Gospodarka lokalami

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami, które zostały wybrane w wyniku weryfikacji złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu 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 2024 Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 6 zebrań, z których sporządzono protokoły. Zawarto 16 umów najmu lokali mieszkalnych. Na koniec 2024 r. było zarejestrowanych 29 wniosków 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 12 przetargów, w wyniku których zawarto 4 umowy najmu lokalu użytkowego.

5. Remonty

Utrzymanie budynków 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, usunięć awarii w roku 2024 wykonano prace i remonty budynkach komunalnych na łączną kwotę 133 453,39 zł, były to między innymi:

Lp	Budynek	Rodzaj prac
1	Budowlanych 2a	1. montaż dodatkowej kamery monitoringu - tył budynku 2. przeglądy pieców gazowych 3. wykonanie i montaż wyłazu dachowego
2	Budowlanych 4	1. wymiana okna na korytarzu
3	Koszary 1	1. wymiana okna (2szt.) 1/13 2. naprawa podłogi 1/1, 1/13
4	Koszary 2	1. przebudowa komina ponad dachem 2. wymiana drzwi wejściowych 2/7 3. wymiana okna 2/7 4. wymiana drzwi wejściowych 2/5 4. naprawa podłogi 2/10 5. naprawa pieca 2/6
5	Koszary 3	1. wymiana okna i okna w ganku 3/16 2. wymiana drzwi wejściowych 3/3a
6	Ostrowiecka 28	1. naprawa schodów
7	Parkowa 1a	1. remont korytarza dla lokali 1,2,2a,3
8	Pomiarowa 2	1. wycięcie drzew (3 topole)
9	Spółdzielcza 8	1. wymiana grzejników
10	Wojska Polskiego 13	1. remont korytarza
11	Wojska Polskiego 8	1. naprawa podłogi 8/3
12	Zamkowa 2	1. remont kominów ponad dachem 2. naprawa pokrycia dachu

13	Ostrowiecka 30A	1. naprawa schodów
14	Lubelska 5 (biuro ZGL)	1. modernizacja (podział) składnicy akt

Nasze plany na przyszłość związane są z dalszą eksploatacją i utrzymaniem budynków. Realizujemy montaż czujek dymu i tlenu węgla (obowiązek montażu w lokalach mieszkalnych do końca 2029 roku), a także rozpoczynamy proces wymiany wodomierzy w naszych lokalach na wodomierze z funkcją zdalnego odczytu.

Drobne, bieżące prace remontowe związane z konserwacją budynków i usuwanie awarii są wykonywane przez 2 pracowników technicznych. W roku 2024 odnotowano podobnie jak w roku ubiegłym około 181 zgłoszeń problemów, usterek lub awarii, które wymagały sprawdzenia i usunięcia. W taborze samochodowym zakładu znajdują się 2 pojazdy. ZGL 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. Ma to związek z wcześniej wspomnianym wiekiem budynków, których utrzymanie we właściwym stanie technicznym jest niezwykle kosztochłonne, a wydatkowanie środków na ich remonty nie jest współmierne z efektami, jakie należałoby osiągnąć, czyli przede wszystkim z poprawą efektywności energetycznej.

Naszym zdaniem należy planować sukcesywną wymianę zasobów mieszkaniowych na nowe lokale, planować wybudowanie co najmniej jednego wielolokalowego budynku mieszkalnego spełniającego obecnie obowiązujące standardy i mogącego zaspokoić potrzeby lokalowe kilkudziesięciu rodzin.

Z końcem roku 2024 Archiwum Państwowe w Lublinie na wniosek ZGL, zatwierdziło normatywy kancelaryjno - archiwalne zakładu tj. instrukcję kancelaryjną, instrukcję archiwalną i rzeczowy wykaz akt. Przeprowadzono modernizację i podział składnicy akt. Od początku roku 2025 zakład wprowadził mieszany obieg dokumentacji tj. do wersji tradycyjnej (papierowej) dodano prowadzenie dokumentacji w formie elektronicznej i wprowadzono system elektronicznego zarządzania dokumentacją (EZD), co zdecydowanie usprawnia prowadzenie, załatwianie i ewidencję spraw.