



Sprawozdanie z działalności

Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

w Policach

za 2023 rok

Spis treści:		
I.	STAN ORGANIZACYJNY	4
1.1.	Status prawny	4
1.2.	Działalność statutowa	4
1.3.	Schemat organizacyjny	4
II.	ZATRUDNIENIE	5
2.1.	Stan zatrudnienia	5
2.2.	Fluktuacja kadr	5
2.3.	Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych	6
III.	ZASOBY – wielkość i stan techniczny	7
3.1.	Zasoby lokalowe administrowane przez Zakład	7
3.2.	Zmiany w ewidencji i powierzchni zasobów lokalowych	8
3.2.1.	Zmniejszenie stanu zasobów	8
3.2.2.	Zwiększenie stanu zasobów	8
3.3.	Zmiana sposobu użytkowania	9
3.4.	Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie komunalnym	9
3.5.	Stan techniczny – wiek i zużycie	10
3.6.	Zasób infrastruktury cmentarnej administrowanej przez Zakład	11
3.6.1.	Powierzchnia cmentarzy i miejsc pamięci	11
3.6.2.	Infrastruktura techniczna zlokalizowana na terenie cmentarzy	11
IV.	REALIZACJA ZADAŃ W 2023 ROKU	13
4.1.	Lokale mieszkalne	13
4.1.1.	Potrzeby mieszkaniowe	13
4.1.2.	Liczba zawartych umów najmu i zmian do tych umów	13
4.1.3.	Polityka czynszowa	13
4.1.4.	Wypowiedzenia umów najmu	15
4.2.	Lokale użytkowe i garaże	15
4.2.1.	Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży oraz liczba pustostanów	15
4.2.2.	Tryb postępowań najmu lokali użytkowych i garaży	16
4.2.3.	Polityka czynszowa	17
4.2.4.	Lokale chronione	18
4.3.	Udostępnianie części budynków i innych urządzeń komunalnych	18
4.4.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	20
4.5.	Windykacja należności	21
4.5.1.	Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	25
4.5.2.	Windykacja przedsądowa, sądowa i egzekucyjna	25
4.5.3.	Ulgi w spłacie należności w mieszkaniowym zasobie Gminy Police	27

4.5.4.	Świadczenia niepieniężne	28
4.5.5.	Obniżki czynszu, dodatki mieszkaniowe	28
4.6.	Zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych	28
4.7.	Realizacja zadań w obszarze cmentarzy komunalnych	29
4.8.	Utrzymanie i eksploatacja zasobu	30
4.8.1.	Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu komunalnego	30
4.8.2.	Likwidacja pieców na paliwo stałe	33
4.8.3.	Zadania inwestycyjne	33
4.8.4.	Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych	35
4.8.5.	Decyzje organu nadzoru budowlanego	36
4.9.	Inwestycje, remonty, zamówienia publiczne	36
4.10.	Kontrole przeprowadzone w Zakładzie	38
4.10.1.	Informacja o przeprowadzonych kontrolach	38
4.10.2.	Wyniki kontroli	39
4.10.3.	Badania	39
V.	BUDŻET JEDNOSTKI	40
5.1.	Działalność gospodarcza	40
5.2.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Zakładu	40
5.3.	Sytuacja finansowa Zakładu – możliwości realizowania potrzeb remontowych	41
VI.	PODSUMOWANIE	46
	Załącznik nr 1 Schemat organizacyjny	48
	Załącznik nr 2 Zdjęcia inwestycji	49
	Załącznik nr 3 Zdjęcia inwestycji	50
	Załącznik nr 4 Zdjęcia inwestycji	51
	Załącznik nr 5 Zdjęcia inwestycji	52

I. STAN ORGANIZACYJNY

1.1. Status prawny

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach jest Samorządowym Zakładem Budżetowym Gminy Police zwanym dalej ZGKiM w Policach lub Zakładem. Działa na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XXV/180/92 Rady Gminy i Miasta w Policach z dnia 17 marca 1992 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego zmienionej Uchwałą Nr XXXII/202/96 z dnia 29 października 1996 r., Uchwałą Nr XL/315/01 z dnia 28 sierpnia 2001 r., Uchwałą Nr XXXIX/291/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr X/68/2011 z dnia 21.06.2011 r.

1.2. Działalność statutowa

Zakres działalności statutowej Zakładu uregulowany jest Uchwałą Nr XXV/180/92 Rady Gminy i Miasta w Policach z dnia 17 marca 1992 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego zmienionej Uchwałą Nr XXXII/202/96 z dnia 29 października 1996 r., Uchwałą Nr XL/315/01 z dnia 28 sierpnia 2001 r., Uchwałą Nr XXXIX/291/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr X/68/2011 z dnia 21.06.2011 r.

Przedmiotem działania Zakładu są sprawy gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zakładu należy m.in.:

- 1) zarządzanie, administracja i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność gminy oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy,
- 2) utrzymanie we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym budynków i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,
- 3) przeglądy techniczne budynków mieszkalnych i użytkowych,
- 4) wykonywanie robót inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych oraz usług w budynkach i na terenach zarządzanych przez Zakład.

W zakresie gospodarki komunalnej do Zakładu należy m.in.:

- 1) zarządzanie (administrowanie) terenami cmentarzy komunalnych, jak również innymi obiektami i urządzeniami komunalnymi,
- 2) wykonywanie robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych oraz usług na cmentarzach komunalnych i innych obiektach zarządzanych przez Zakład,
- 3) utrzymanie cmentarzy komunalnych oraz innych obiektów i urządzeń komunalnych zarządzanych przez Zakład we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,

1.3. Schemat organizacyjny

Schemat organizacyjny, według stanu na dzień 31.12.2023 r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Sprawozdania.

II. ZATRUDNIENIE

2.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia przedstawia poniższa tabela:

Zatrudnienie w etatach	stan na 31.12.2022 r.	stan na 31.12.2023 r.
Ogółem, w tym:	63,39	59,89
pracownicy zatrudnieni na stanowiskach urzędniczych,	34,64	32,64
pracownicy zatrudnieni na stanowiskach pomocniczych,	7	6
pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych	21,75	21,25

Tabela nr 1. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty wg stanu na koniec 2022 roku i 2023 roku

2.2. Fluktuacja kadr

W okresie od stycznia do grudnia 2023 roku zatrudniono w Zakładzie **10 osób**, a z **14 osobami** rozwiązano umowę o pracę, w tym z **5 pracownikami** rozwiązano umowę w związku z przejściem na emeryturę. Większość umów o pracę została rozwiązana w trybie **art. 30 §1 pkt 4 Kodeksu Pracy** (tj. z upływem czasu na który była zawarta umowa).

Miernikiem natężenia ruchu kadrowego w Zakładzie jest wskaźnik fluktuacji, który określa stosunek liczby pracowników odchodzących z pracy w ciągu roku do ogółu zatrudnionych na przestrzeni danego okresu. W 2023 roku wskaźnik fluktuacji osiągnął poziom **140 %** (całkowita liczba odejść w danym okresie/średnia ilość zatrudnionych w danym okresie)*100

Zakład prowadził aktywne działania w celu pozyskania wykwalifikowanej kadry do pracy, aby zabezpieczyć potrzeby wynikające z powierzonych zadań.

W roku sprawozdawczym zorganizowano **12 naborów** na stanowiska urzędnicze, w tym **0** na stanowisko kierownicze urzędnicze. Informacja o wolnych stanowiskach w ramach naboru była publikowana na stronie internetowej Zakładu, w Biuletynie Informacji Publicznej Zakładu, za pośrednictwem serwisu internetowego Pracuj.pl., oraz w mediach społecznościowych.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. liczba nieobsadzonych stanowisk pracy wyniosła 6 wakatów.

W 2023 roku w ramach aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych na staż przyjęto **1 osobę** a na roboty publiczne **2 osoby**.

W 2023 roku Zakład przyjął na bezpłatne praktyki zawodowe **2 osoby**.

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

W 2023 roku zrealizowano **21 szkoleń**, w których uczestniczyło **20 pracowników** Zakładu. Na szkolenia wydatkowano kwotę **10.354,46 zł.**, co stanowi **47%** środków zaplanowanych na ten cel.

Udział w szkoleniach pozwolił na podniesienie kompetencji zawodowych pracowników oraz poszerzenie wiedzy w zakresie zadań realizowanych w codziennej pracy. Szkolenia umożliwiły zdobycie wiedzy w aspektach prawnych, technicznych oraz rozwój umiejętności miękkich.

Większość szkoleń odbyła się zdalnie z uwagi na zmieniające się trendy rynku usług szkoleniowych.

III. ZASOBY – wielkość i stan techniczny

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez Zakład

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. w administracji Zakładu znajdowało się **1.581 lokali gminnych w 290 budynkach** oraz w budynkach stanowiących zasób pozostały.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Gminy Police na koniec 2023 roku wyniosła **86.537,90 m²**.

Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych Gminy Police, zarządzanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zasób w budynkach stanowiących własność Gminy Police	Zasób we wspólnotach mieszkaniowych	Zasób pozostały (1)	Ogółem
	1	2	3	(1+2+3)
Budynki (w szt.) w tym:	92	198	-	290
mieszkalne	76	190	-	266
użytkowe	16	8	-	24
Lokale (w szt.) w tym:	665	888	28	1.581
mieszkalne	550	834	19	1.403
użytkowe	112	49	-	161
garaże (2)	-	5	9	14
Powierzchnia (w m²), w tym:	38.687,89	46.632,24	1.217,77	86.537,90
mieszkalna	24.637,96	41.849,82	1.087,56	67.575,34
użytkowa	14.049,93	4.687,85	-	18.737,78
garaży (2)	-	94,57	130,21	224,78

Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych Gminy Police, zarządzanych przez Zakład wg stanu na 31.12.2023 r.

- (1) przez zasób pozostały należy rozumieć **2 lokale** w budynkach pozostających bez zarządu tj.: Polna 38 w Trzebieży – lokale nr 3, Nowa Jasienica 4 – lokal nr 1; **17 lokali** w obcym zarządzie tj. Wkrzańska 1 w Trzebieży – 1 lokal, Zamenhofska 17 – 1 lokal, Robotnicza 19-29 – 7 lokali, Kresowa 1 – 1 lokal, Bohaterów Westerplatte 22 – 2 lokale i Bohaterów Westerplatte 16-20 – 5 lokali.
- (2) przez garaże należy również rozumieć pomieszczenia gospodarcze.

3.2. Zmiany w ewidencji i powierzchni zasobów lokalowych

3.2.1. Zmniejszenie stanu zasobów

Zmniejszenie stanu zasobów administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Opis	Liczba	Powierzchnia [m ²]
1. Lokale w ramach nieruchomości przekazanych w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi*	6	222,99
2. Rozbiórki	-	-
3. Sprzedaż lokali	24	1672,18
4. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu	-	-
Ogółem zmniejszenie lokali 1+2+3+4	30	1895,17
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	30	1895,17
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	-	-

Tabela nr 3. Zmniejszenie stanu zasobów administrowanych przez Zakład w 2023 roku

*) Zmniejszenie stanu zasobu nastąpiło z dniem 31.12.2023 r. w wyniku zmiany zarządcy przez współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Bohaterów Westerplatte 1-7 w Policach.

3.2.2. Zwiększenia stanu zasobów

Zwiększenie stanu zasobów administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Opis	Liczba	Powierzchnia [m ²]
1.Nieruchomości przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:	-	-
a) z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi	-	-
b) w wyniku wyroków sądów powszechnych	-	-
Lokale ogółem	-	-
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	-	-
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	-	-

Tabela nr 4. Zwiększenie stanu zasobów administrowanych przez Zakład w 2023 roku

Zwiększenie stanu zasobu w 2023 roku nie wystąpiło.

3.3 Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia poniższa tabela:

Opis	Liczba	Powierzchnia [m ²]
z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	-	-
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	-	-

Tabela nr 5. Zmiana sposobu użytkowania w zasobach administrowanych przez Zakład w 2023 roku

Zmiana w sposobie użytkowania w 2023 roku nie wystąpiła.

3.4. Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie komunalnym

Liczbę powierzchni pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Liczba	Powierzchnia [m ²]
1. Pustostany nadające się do zasiedlenia, w tym:	82	3.073,78
a) do remontu w tym planowane do wykonania remontu w 2024 r. (15 pustostanów)	45	1.619,42
b) po remoncie, w tym do zasiedlenia - egzekucja komornicza	11	222,21
c) Najem za remont (III + IV edycja)	16	816,78
d) remont lokali w ramach środków BGK	10	415,37
2. Pustostany nie nadające się do zasiedlenia, w tym:	35	898,78
wyłączone z eksploatacji i zasiedlenia (lokale niesamodzielne poddaszowe, planowana sprzedaż)	35	898,78

Tabela nr 6. Liczba i powierzchnia pustostanów (lokale mieszkalne) wg stanu na 31.12.2023 r.

Liczbę powierzchni pustostanów lokali użytkowych i garaży przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Liczba	Powierzchnia [m ²]
1. Pustostany do wynajęcia, w tym:	21	680,52
do wynajęcia po uprzednim remoncie	6	281,24
2. Pustostany nie nadające się do wynajęcia, w tym:	7	4.090,04
wyłączone z eksploatacji w wyniku decyzji organów i innych decyzji	7	4.090,04

Tabela nr 7. Liczba i powierzchnia pustostanów (lokale użytkowe i garaże) wg stanu na 31.12.2023 r.

3.5. Stan techniczny – wiek i zużycie

Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Police administrowanym przez Zakład z podziałem na okres ich budowy przedstawia poniższa tabela:

Okres budowy	do 1920	1920-1949	1950-1969	1970-1979	1980-2000	po 2000	Łącznie
Liczba budynków	117	113	12	6	10	8	266
100% Gmina	52	12	2	3	0	7	76
Udział Gminy we Wspólnocie	65	101	10	3	10	1	190

Tabela nr 8. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy z podziałem na okres ich budowy wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

W skład zasobu lokalowego wchodzi budynki, w ponad 80% wybudowane przed rokiem 1950, a to określa kierunek na rzecz poprawy ich stanu technicznego i zmiany strukturalnej. Przyjęte po 2000 roku działania Gminy w zakresie remontów, modernizacji i rozbiórek przyniosły pozytywne efekty w postaci poprawy wizerunku zewnętrznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych.

Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Police administrowanym przez Zakład z uwzględnieniem zużycia przedstawia poniższa tabela:

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia [%]	Liczba budynków	
		100% Gmina	Udział Gminy we WM
bardzo dobry	0-10	0	5
dobry	11-20	15	46
średni	21-70	59	131
zły	71-100	2	8

Tabela nr 9. Liczba budynków w zasobie administrowanym przez Zakład z uwzględnieniem zużycia wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Stosownie do możliwości finansowych, priorytetem w roku sprawozdawczym było:

- 1) prowadzenie remontów, modernizacji budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców, w tym dążenie do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami;
- 2) dążenie do likwidacji budynków w bardzo złym stanie technicznym, których remont nie ma uzasadnienia ekonomicznego oraz budowę w ich miejsce budynków o wyższym standardzie.

Priorytetem przy realizacji remontów i przebudów było również usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrze-

wania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto stosownie do posiadanych udziałów Gmina partycypowała w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonowały wspólnoty mieszkaniowe.

3.6. Zasób infrastruktury cmentarnej administrowanej przez Zakład

3.6.1. Powierzchnia cmentarzy i miejsc pamięci

Liczbę powierzchni cmentarzy komunalnych oraz terenów pamięci na terenie Gminy Police administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Cmentarz	Status	Powierzchnia [m ²]	Liczba grobów*
Police, ulica Tanowska	czynny	134.280	9.725
Police, ulica Mazurska	nieczynny	4.522	-
Police-Jasienica, ulica Piastów	czynny	26.482	853
Nieklóńczyca	czynny	5.600	373
Trzebież	czynny	11.735	758
Przęsocin	czynny	6.300	322
Teren	-	Powierzchnia [m ²]	
Lapidarium, ulica Mazurska	-	1.432	
Otoczenie pomników: Trzeszczyń; Ofiar Stutthofu	-	7.184	

Tabela nr 10. Liczba powierzchni cmentarzy komunalnych oraz terenów pamięci na terenie Gminy Police administrowanych przez Zakład wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

*) liczba grobów oznacza groby z pochówkiem

Na terenie cmentarza komunalnego przy ulicy Tanowskiej znajduje się:

- 1) ossuarium czyli mogiła zbiorowa przy kwaterze 17,
- 2) grób Dzieci Utraconych przy kwaterze 2, gdzie składane są szczątki dzieci nienarodzonych,

3.6.2. Infrastruktura techniczna zlokalizowana na terenie cmentarzy

Na terenie cmentarza komunalnego przy ulicy Tanowskiej znajduje się:

- 1) kaplica cmentarna wraz z chłodnią, ubieralnią i zapleczem socjalnym, którą wybudowano w latach 80 o łącznej powierzchni użytkowej budynku 257,31 m²,
- 2) garaż zlokalizowany przy kaplicy cmentarnej o powierzchni 21,9 m²,
- 3) budynek gospodarczy zlokalizowany przy bramie głównej nr 1 o powierzchni 13,26 m²,

- 4) kolumbarium z 2009 roku (data oddania do użytku) złożone z 4 ścian mieszczących 144 nisze 4 i 6 –urnowe, w których wszystkie miejsca zostały wykupione (zlokalizowanie przy kaplicy cmentarnej – kwatera 38),
- 5) w roku 2023 został ukończony I etap budowy kolumbarium oś E-E F;F w kwaterze 47, przy bramce wejściowej nr 3 od strony ulic Wróblewskiego i Chodkiewicza. Kolumbarium składa się ze ściany trójpoziomowej, murowanej z cegły klinkierowej na fundamencie betonowym. Znajduje się w nim 81 nisz mieszczących 2 urny. Docelowo projekt przewiduje budowę ścian urnowych na całej kwaterze 47 z niszami przeznaczonymi do pochowania 2, 4 bądź 6 urn wraz z zagospodarowaniem terenu wokół kolumbarium,
- 6) system monitoringu złożony z: 6 kamer, 2 szlabanów i 2 pętli indukcyjnych na bramach głównych wjazdowych, 2 monitorów w biurze administracji cmentarza

Czynne cmentarze komunalne posiadają łącznie:

- 1) infrastrukturę wodno-kanalizacyjną z 39 punktami czerpalnymi wody,
- 2) infrastrukturę oświetleniową z 108 punktami świetlnymi, w tym 33 typu LED (nie dotyczy cmentarza komunalnego zlokalizowanego w Niekłóńczycy i Trzebieży),
- 3) infrastrukturę sanitarną (przenośnie kabiny WC) w liczbie 10 szt.,
- 4) stojaki na narzędzia wraz z narzędziami w liczbie 8 szt.,
- 5) regał na znicze w liczbie 1 szt.

Zaplecze administracyjne cmentarzy dysponuje dwoma pojazdami samochodowymi osobowo-bagażowym typu Melex do wsparcia utrzymania cmentarza komunalnego w Policach przy ulicy Tanowskiej, w tym jeden zakupiony w 2023 roku z rozbudowaną funkcją ładunkową.

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2023 ROKU

4.1. Lokale mieszkalne

4.1.1. Potrzeby mieszkaniowe

Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie Police opierało się głównie na następujących przesłankach i wielkościach obowiązujących na dzień 31.12.2023 r.:

- 1) o przydział lokalu mieszkalnego na ogólnie obowiązujących zasadach ubiegało się 285 wnioskodawców (z tego w 2023 r. 32);
- 2) o przydział lokalu w ramach Programu „Mieszkanie za remont” w III edycji ubiegało się 68 Wnioskodawców, a w IV edycji ubiegało się 43 Wnioskodawców;

Ponadto w roku sprawozdawczym do realizacji pozostawały wyroki sądowe o eksmisję.

4.1.2. Liczba zawartych umów najmu i zmian do tych umów

Liczbę zawartych umów oraz zmian do tych umów przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie		Liczba umów	Liczba aneksów	w tym			
				zmiana z (1) na najem	nowe zasiedlenie	zamiana lokali	Inne (3)
1.	Najem lokalu mieszkalnego	32	36	8	24	3	23
2.	Najem socjalnego lokalu (1)	145	22	-	4	-	163
3.	Najem pomieszczenia tymczasowego (2)	2	-	-	2	-	-
Razem:		179	58	8	30	3	196

Tabela nr 11. Liczba zawartych umów i zmian do tych umów w 2023 roku

- (1) Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na czas oznaczony i mogą być przedłużone na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
- (2) Umowy najmu na pomieszczenia tymczasowe zawierane są na czas oznaczony maksymalnie do 6 miesięcy i związane są z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.
- (3) Zmiana najemcy z powodu zgonu, zmiana powierzchni w wyniku legalizacji, zawarcie kolejnej umowy po upływie umowy czasowej (dotyczy najmu socjalnego lokalu).

4.1.3. Polityka czynszowa

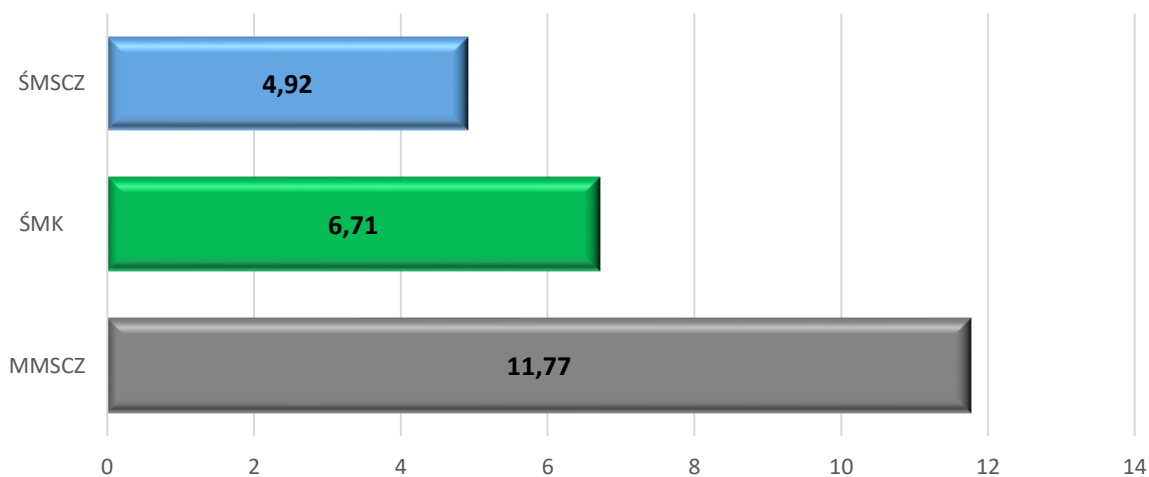
Średniorocznie czynsz regulowany dla gminnych lokali mieszkalnych w 2023 roku wyniósł **4,92 zł za 1 m²** i **wzrósł o 6,4 % w stosunku do 2022 roku (w 2022 roku wzrost czynszu w stosunku do 2021 roku wyniósł 2,2%)**. Wzrost średniej stawki czynszu wynikał z realizacji Zarządzenia nr 28/2023 Burmistrza Polic z dnia 17.01.2023 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy Police*. Zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza z dniem 01.05.2023 r. stawki czynszu dla gminnych lokali mieszkalnych z kategorią I wzrosły o 6%, z kategorią II, III, IV o 10%, z kategorią V, VI o 12% i z kategorią VII o 15% (w 2022 roku: 4% i 9%). **Przy założeniu, że podwyżki czynszu**

wzrosłyby z dniem 01.01.2023 r. wówczas średnioroczny czynsz regulowany dla gminnych lokali mieszkalnych w 2023 roku wzrósłby o 9,3% w stosunku do 2022 roku. Zaprojektowane zmiany w podwyżce stawek dla poszczególnych kategorii wdrożone od 2023 roku przyniosły zatem pozytywny efekt.

Procentowy udział maksymalnych stawek czynszu do kosztu odtworzeniowego wyniósł wg stanu na dzień 31.12.2023 r. w Gminie Police 2,15% podczas gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami maksymalna stawka czynszu mogłaby wynosić 3% kosztu odtworzeniowego.

Wybrany wariant waloryzacji czynszów regulowanych zakładał dofinansowanie dotacją budżetową remontów w zasobach komunalnych.

Polityka czynszowa Gminy zmierzająca do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym uwzględnia relacje kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy do obowiązującej maksymalnej stawki czynszu dla Województwa Zachodniopomorskiego i średniej stawki czynszu. Relacje te przedstawia poniższy wykres:



*) **MMSCZ** – maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² wynikająca z przeliczenia 3% wartości odtworzeniowej dla Województwa Zachodniopomorskiego (od 01.10.2023 do 31.03.2024 – 4 706 zł),

ŚMK – średni miesięczny koszt utrzymania 1m² w mieszkaniowym zasobie Gminy Police

ŚMSCZ – średnia miesięczna stawka czynszu za 1m² w mieszkaniowym zasobie Gminy Police

Wykres nr 1. Porównanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Police do obowiązującej maksymalnej stawki czynszu dla Województwa Zachodniopomorskiego i średniej stawki czynszu wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Opłaty eksploatacyjne zostały ustalone przez Zakład w wysokości zabezpieczającej pełną refundację ponoszonych kosztów, za wyjątkiem opłat za odbiór nieczystości płynnych z budynków, w których odprowadzenie ścieków następuje do szamb. Użytkownicy lokali w tych budynkach, wnoszą opłaty na takich samych zasadach, jak w budynkach z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji miejskiej. W obu przypadkach wysokość opłaty wnoszonej przez użytkowników lokali wyznacza: zrzut ścieków w ilości zużytej wody użytkowej ustalony w oparciu o wskazania wodomierzy i obowiązującą cenę ścieków pobieraną przez ZWiK Sp. z o.o. w Policach. Tak ustalone opłaty obowiązują od momentu wprowadzenia odpłatności za zrzut ścieków tj. od 01.02.1995 r. Niepokryty opłatami koszt odbioru ścieków z budynków z odprowadzeniem do szamb, różnicowo finansowany jest przez Gminę Police. Koszt odbioru nieczystości płynnych z szamb w 2023 roku ukształtował się na poziomie **77.167,41 zł netto** (tj. odebrano 2.854,15 m³ nieczystości) i był wyższy o 16% niż w 2022 roku.

4.1.4. Wypowiedzenia umów najmu

Liczba rozwiązań umów najmu w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tryb zakończenia umowy najmu	Liczba
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	-
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	-
3.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	-
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	-
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	15
6.	art. 11 ust 2 pkt 4 (wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku)	-
7.	art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu)	1
Liczba wszystkich dokonanych wypowiedzeń*		16

Tabela nr 12. Liczba rozwiązań umów w 2023 roku

*) z uwagi na uregulowanie zaległości i pozytywne rozpatrzenie wniosków złożonych przez najemców w okresie wypowiedzenia umów, 7 wypowiedzeń umów wycofano. **Do skutecznego rozwiązania umów doszło w 9 przypadkach.**

4.2 Lokale użytkowe i garaże

4.2.1 Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży oraz liczba pustostanów

Liczbę wynajętych lokali użytkowych i garaży oraz liczbę pustostanów przedstawia poniższa tabela:

Opis	Stan na 31.12.2023 r.
Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży	207
Liczba pustostanów, w tym	28
do wynajęcia (w tym po uprzednim remoncie)	21
wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji administracyjnych	7

Tabela nr 13. Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży oraz liczba pustostanów w 2023 roku

4.2.2 Tryby postępowań najmu lokali użytkowych i garaży

Tryb postępowań najmu lokali użytkowych i garaży przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj postępowań i dane statystyczne	Liczba
Tryb przetargowy	
Liczba przeprowadzonych przetargów	39
Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży	11
najwyższa stawka netto (zł/m ²)	33
najniższa stawka netto (zł/m ²)	16
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali użytkowych i garaży podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali użytkowych i garaży)	27,65
Tryb bezprzetargowy	
Liczba wynajętych lokali użytkowych i garaży	7
najwyższa stawka netto (zł/m ²)	6,50
najniższa stawka netto (zł/m ²)	5,50
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali użytkowych i garaży podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali użytkowych i garaży)	5,79

Tabela nr 14. Tryb postępowań najmu lokali użytkowych i garaży w 2023 roku

W roku sprawozdawczym Zakład realizował postępowania przetargowe na podstawie Zarządzenia Nr 70/2022 Burmistrza Polic z dnia 31.03.2022 r. w sprawie *ustalenia trybu przeprowadzania przetargów na najem gminnych lokali użytkowych i garaży*.

W roku sprawozdawczym ogłoszono 39 przetargów nieograniczonych na najem lokali użytkowych i garaży.

W roku sprawozdawczym dodatkowo Zakład realizował wynajęcie lokali użytkowych i garaży w trybie bezprzetargowym na podstawie Uchwały Nr LII/391/02 z dnia 25.06.2002 roku w sprawie *określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażenia zgody na stosowanie przez Zarząd Gminy bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty nie spłaconych części ceny i późniejszych zmian do tej Uchwały*.

We wskazanym trybie w 2023 roku Zakład na podstawie wniosków podmiotów zainteresowanych i zgody Burmistrza Polic wynajął 7 lokali.

Dzięki intensywnym działaniom pracowników Zakładu polegającym na propagowaniu informacji o wolnych lokalach na stronie internetowej Zakładu, na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Zakładu i

poprzez wywieszanie banerów informacyjnych na pustostanach lokali użytkowych i garaży udało się utrzymać wysoką skuteczność wynajmu mimo wzrostu kosztów prowadzenia działalności, wysokiej inflacji i dużego wzrostu kosztów utrzymania lokali.

4.2.3. Polityka czynszowa

Wzrost stawki czynszu dla lokali użytkowych i garaży wynikał z realizacji Zarządzenia nr 233/2022 Burmistrza Polic z dnia 24.08.2022 r. w sprawie *zmiany stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Police*. **Realizacja zarządzenia przełożyła się średnio na 10% wzrost przychodów z tytułu czynszów w ramach zasobu lokali użytkowych i garaży. Zmiany czynszu w 2023 roku nastąpiły ze skutkiem od 01.01.2023 roku.**

Należy zaznaczyć, że ze skutkiem od dnia 01.04.2023 r. dokonano w lokalach użytkowych w budynku zlokalizowanym w Policach przy ul. Siedleckiej 2a wyodrębnienia z czynszu opłat za media. Obecnie w ramach zawartych umów funkcjonuje czynsz jako opłata za lokal i opłaty niezależne od wynajmującego. To działanie było konieczne dla zapewnienia transparentności opłat jak również doprowadzenia do bilansowania opłat niezależnych od wynajmującego.

Zmiana wysokości czynszu wpłynęły pozytywnie na ustalenie średniej miesięcznej stawki czynszu, która na koniec roku sprawozdawczego **wzrosła do poziomu 9,49 zł netto za m².**

W roku sprawozdawczym w zasobach lokali użytkowych Gminy Police funkcjonowało 11 lokali o łącznej powierzchni 538,38 m² zwolnionych decyzją Burmistrza Polic z płatności czynszu. Zakład doprowadził jednocześnie do sytuacji, że wszystkie ww. podmioty począwszy od 01.06.2023 r. zaczęły regulować opłaty niezależne od wynajmującego.

Wykaz podmiotów zwolnionych z czynszu prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Adres	Nazwa podmiotu	Powierzchnia [m ²]
1	Bankowa 11 f,g,h/5	Stowarzyszenie na Rzecz Harmonii Społecznej	61,17
2	Bankowa 11 f,g,h/6	Towarzystwo Opieki nad Zwierzętami	49,97
3	Bankowa 20	Polskie Stowarzyszenie Diabetyków (Koło nr 15)	18,50
4	Grunwaldzka 13	Związek Harcerstwa Polskiego Chorągiew Zachodniopomorska Hufiec Police	76,76
5	Grunwaldzka 15	Polski Związek Niewidomych w Policach	31,68
6	Grunwaldzka 15	NSZZ „Solidarność” Pomorza Zachodniego	20,29
7	Grunwaldzka 15	NSZZ „Solidarność” 80	15,78
8	Grunwaldzka 15	Związek Nauczycielstwa Polskiego Zarząd Oddziału w Policach	42,43
9	M. Konopnickiej 2	Stowarzyszenie Amazonki Polickie	29,70
10	M. Konopnickiej 2	Stowarzyszenie Amazonki Polickie	21,71

11	Staszica 1	Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów	164,39
----	------------	--	--------

Tabela nr 15. Wykaz podmiotów zwolnionych z placenia czynszu wg stanu na 31.12.2023 r.

4.2.4 Lokale chronione

Wykaz lokali chronionych w zasobach administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Nazwa podmiotu	Powierzchnia [m ²]
1	Bankowa 9A/1	Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną	55,23
2	Grzybowa 42/1a	Powiat Policki – Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie	43,73
3	Nadbrzeżna 43A/8	Gmina Police – Ośrodek Pomocy Społecznej	47,13
4	Nadbrzeżna 43A/9	Gmina Police – Ośrodek Pomocy Społecznej	47,16
5	Zielona 29/2	Gmina Police – Ośrodek Pomocy Społecznej	42,21
6	Zielona 32/4	Gmina Police – Ośrodek Pomocy Społecznej	32,87

Tabela nr 16. Liczba lokali chronionych w 2023 roku

Lokale chronione w zasobach administrowanych przez Zakład mają status lokali użytkowych (umowy najmu lokali użytkowych).

Lokal z pozycji 1 został wskazany z przeznaczeniem na mieszkanie treningowe pismem DG.7151.88.2013.BO z dnia 09.12.2013 r. skierowanym przez Urząd Miejski Wydział Działalności Gospodarczej.

Lokale z pozycji 2-6 zostały wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Police Zarządzeniem nr 31/2020 Burmistrza Polic z dnia 11.02.2020 r. z przeznaczeniem na lokale chronione do dnia 31.12.2026 r. w celu realizacji programu „Własna przestrzeń równa się samodzielność” RPZP. 07.06.00-332-K001/19 ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego WZ 2014-2020.

4.3. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń komunalnych

Wykaz adresów budynków / innych nieruchomości gdzie nastąpiło udostępnienie ich części w formie umowy najmu / dzierżawy w celu montażu instalacji szyldu, nośnika reklamowego lub innego urządzenia przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku / inne	Powierzchnia wynajęta w m ²	Data do kiedy obowiązuje umowa najmu / dzierżawy	Wysokość opłat netto za mc.
1	Bankowa 5/U1	8,20	czas nieokreślony	364,70
2	Bankowa 5/U3	1,13	czas nieokreślony	57,20

3	Bankowa 5a/U5	2,28	31.12.2024	96,80
4	Bankowa 5b/U8	2,37	czas nieokreślony	100,40
5	Bankowa 7a,b/5	50,00	czas nieokreślony	620,00
6	Bankowa 9,9a/4	1,50	czas nieokreślony	68,00
7	Bankowa 9,9a/6	0,99	czas nieokreślony	50,80
8	Bankowa 11a,b/1	1,00	czas nieokreślony	50,00
9	Bankowa 11a,b/4	2,58	czas nieokreślony	107,60
10	Bankowa 20	2,50	czas nieokreślony	104,00
11	Bankowa 11c,d,e/7	3,45	czas nieokreślony	171,90
12	Wkrzańska 7	0,80	31.12.2024	76,50
13	Cmentarz Police ul. Tanowska	5	30.06.2025	150,00
14	Cmentarz Police ul. Tanowska	3	Czas nieokreślony	70,77
15	Cmentarz Police ul. Tanowska	4	Czas nieokreślony	82,10
16	Cmentarz Police ul. Tanowska	6	Czas nieokreślony	123,16
16	Cmentarz Police ul. Tanowska	3,13	Czas nieokreślony	65,68
17	Cmentarz Police ul. Tanowska	4	Czas nieokreślony	82,10

Tabela nr 17. Wykaz adresów budynków / innych nieruchomości gdzie nastąpiło udostępnienie ich części w formie umowy najmu / dzierżawy w celu montażu instalacji szyldu, nośnika reklamowego lub innego urządzenia w 2023 roku

Udostępnianie części powierzchni budynków reguluje Zarządzenie Burmistrza nr 328/2019 z dnia 10.12.2019 w sprawie *ustalania zasad udostępniania oraz ustalania opłat pod reklamy i szyldy na budynkach komunalnych Gminy Police.*

Wynajęte powierzchnie dachów budynków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Rodzaj obiektu	Powierzchnia [m ²]	Data zawarcia umowy	Do kiedy obowiązuje	Czynsz miesięczny netto
1.	Bankowa 20	Maszt telefonii komórkowej	50,00	22.11.2021	21.11.2031	2.860,00

Tabela nr 18. Wynajęte powierzchnie budynków w 2023 roku

4.4. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

Dzierżawa / najem nieruchomości gruntowych administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia [m ²]	Data zawarcia umowy	Do kiedy obowiązuje	Czynsz miesięczny netto
1.	Licealna 1	947,50	01.09.2016	31.12.2023	339,84
2.	Licealna 1	133,50	01.01.2000	Czas nieokreślony	9,85
3.	Licealna 1	115,50	01.01.2000	Czas nieokreślony	8,52
4.	Licealna 1	369,50	01.01.2000	Czas nieokreślony	27,27
5.	Licealna 1	867,00	03.03.2016	Czas nieokreślony	63,98
6.	Siedlecka 2a	10,00	01.12.2023	Czas nieokreślony	188,00
7.	Działka handlowa	73,22	30.07.2012	Czas nieokreślony	2.137,05
8.	Działka handlowa	54,91	30.07.2012	Czas nieokreślony	1.205,48
9.	Działka handlowa	37,16	30.07.2012	Czas nieokreślony	984,08
10.	Działka handlowa	62,21	30.07.2012	Czas nieokreślony	1.066,18
11.	Działka handlowa	25	28.04.2023	30.04.2025	1.420,00
12.	Działka handlowa	12,5	28.04.2023	30.04.2025	710,00
13.	Działka handlowa	12,5	28.04.2023	30.04.2025	480,00

Tabela nr 19. Wykaz Dzierżaw / najmu nieruchomości gruntowych w 2023 roku

Udostępnianie nieruchomości i mienia komunalnego reguluje Zarządzenie Burmistrza nr 347/2021 z dnia 22.12.2021 w sprawie *ustalenia stawek czynszu dzierżawnego i najmu mienia komunalnego*.

Dodatkowo zgodnie z Zarządzenia Burmistrza Polic nr 257/2023 z dn. 05.09.2023 r. w sprawie *handlu kwiatami i zniczami poza targowiskiem gminnym w okresie 27.10.2023 r. do 02.11.2023 r.*, do przetargu w roku sprawozdawczym obowiązywały następujące stawki wywoławcze za 1 m²:

- sektor I (działki przed cmentarzem od strony ulicy Tanowskiej przy bramie nr 1 i 2) – **stawka 80,00 zł netto/m²**,
- sektor II (działki na cmentarzu przy bramie nr 1) – **stawka 30,00 zł netto/m²**,
- sektor III (działki na cmentarzu od strony ulicy Wróblewskiego i Chodkiewicza) – **stawka 40,00 zł netto/m²**

Do przetargów przystąpiło łącznie 13-stu oferentów, przy czym z 47 zaproponowanych samodzielnych stanowisk handlowych wylicytowanych zostało 37. Pozostałe 10 stanowisk zostały wyłączone spod handlu. **Łączny przychód z tytułu dzierżawy działek przeznaczonych pod handel w okresie Wszystkich Świętych w 2023 roku wyniósł 43 550,00 zł netto.**

4.5. Windykacja należności

W roku sprawozdawczym Zakład realizował zadania związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu należności za zajmowanie lokali mieszkalnych, w tym z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowym oraz lokali użytkowych, garaży, reklam, gruntów a także odzyskiwaniem wyżej wymienionych lokali i innych obiektów. Działania w tym obszarze realizował zespół dwóch pracowników Działu Czyszczeń, Rozliczeń i Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych.

Działania windykacyjne prowadzone były na podstawie:

1. ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny,
2. ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
3. uchwały Nr XIV /101/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie: *zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej mających charakter cywilnoprawny przypadających Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach i Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji w Policach,*
4. Zarządzenia nr 26/VII/2020 z dnia 28.07.2020 r. Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach w sprawie: wprowadzenia *Procedury Windykacji Należności w gminnym zasobie mieszkaniowym* wprowadzoną,
5. Zarządzenia Dyrektora nr 35/X/D/2019 Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach z dnia 30.10.2019 w sprawie: *wprowadzenia wniosku o umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty należności pieniężnych w zasobach administrowanych / zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach,*
6. Zarządzenia Nr 30/D/XI/2021 Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach z dnia 10.11.2021 roku w sprawie: *wprowadzenia Programu „Praca za dług ” - ustalenia form spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Police administrowanym przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.*

W trakcie objętym sprawozdaniem Zakład prowadził czynności związane z windykacją przedsądową, dążąc do odzyskania należności przed wszczęciem postępowania sądowego. Prowadzone działania miały na celu bieżące informowanie dłużników o stanie zadłużenia oraz o dostępnych formach wsparcia i pomocy ze strony Gminy Police, w tym zmobilizowanie dłużników do zapobiegania zadłużenia się oraz utracie umów najmu mieszkania, lokalu użytkowego lub innego obiektu i polegały głównie na:

1. kontaktach osobistych lub telefonicznych w celu poinformowania o występujących zaległościach,
2. informowania najemców lokali mieszkalnych o możliwości przyznania dodatku mieszkaniowego, odpracowania zadłużenia, skorzystania z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej, a także możliwości skorzystania z ulg w spłacie należności (rozłożenia na raty, odroczenia spłaty, umorzenia należności),
3. wysyłania najemcom upomnień oraz wezwań do zapłaty,

4. wypowiedzienia umów najmu.

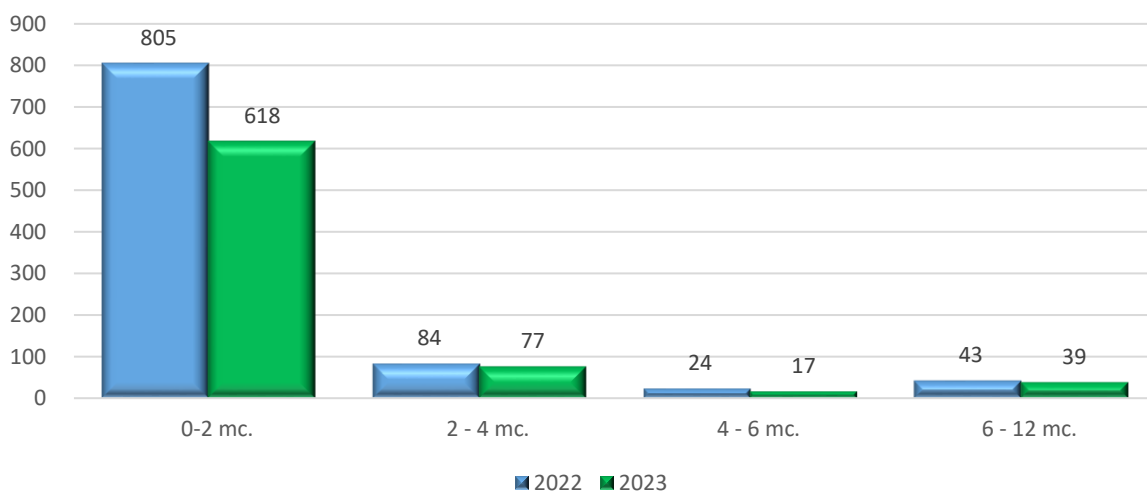
Zakład przeprowadził analizę działań windykacyjnych w roku sprawozdawczym, Wnioski z tych działań są następujące:

Zainicjowano intensyfikację miękkiej windykacji (maile, telefony, spotkania z dłużnikami). W kontekście optymalizacji procesu windykacji docieranie na każdym etapie windykacji do dłużników a w szczególności na jej początku przynosi wymierne korzyści w postaci odzyskania zadłużenia lub deklaracji spłaty zadłużenia i oszczędności organizacyjne.

W 2023 roku Zakład wysłał łącznie 1832 wezwań do dłużników z lokali mieszkalnych i 60 wezwań do dłużników z lokali użytkowych, garaży, reklam, gruntów oraz wypowiedział 9 umów najmu lokali mieszkalnych oraz 1 umowę najmu lokali użytkowych.

Dokonywane wpłaty przez użytkowników lokali mieszkalnych Gminy Police w 2023 roku pokryły 94,3% należności z tytułu opłat za lokale i jest to mniej niż w 2022 roku o 0,6%. Natomiast wpłaty na zaległości przez dłużników lokali mieszkalnych Gminy Police w 2023 roku pokryły 3,2% zaległości i jest to o 0,8% więcej niż w 2022 roku. W zakresie zasobu użytkowego wpłaty w 2023 roku pokryły 100,5% należności z tytułu opłat za lokale i jest to więcej niż w 2022 roku o 2,8%. Natomiast wpłaty na zaległości przez dłużników w zasobie użytkowym w 2023 roku pokryły 1,1% zaległości i jest to o 0,1% więcej niż w 2022 roku

Z przeprowadzonej analizy windykacji w zasobie mieszkaniowym w grupie 0-12 mc. czyli grupie dłużników najbardziej podatnych na działania windykacyjne, wynika że liczba zadłużonych użytkowników lokali w 2023 roku zmalała w stosunku do 2022 roku o 205 dłużników co stanowi spadek o 21,4%.

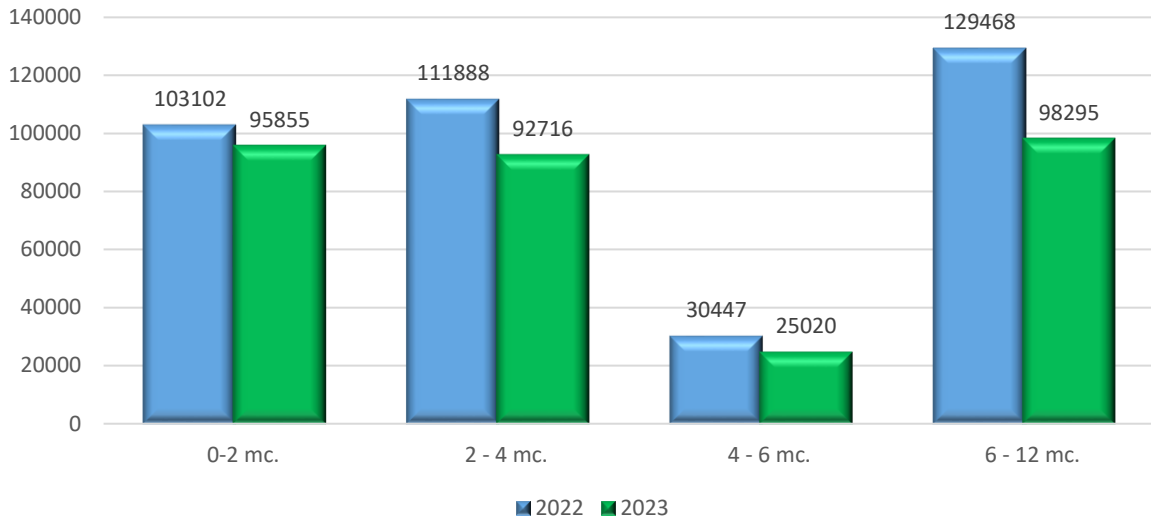


Wykres nr 2. Liczba dłużników w zasobie mieszkaniowym w przedziałach zadłużenia 0-12 mc. w latach 2022 i 2023 roku

Analogiczny trend został zaobserwowany w zasobie użytkowym.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale w zasobie mieszkaniowym, na koniec 2023 roku wyniosło 12 797,9 tys. zł przy czym około 90 % tego zadłużenia to zadłużenie w grupie powyżej 36 mc gdzie obecnie toczą się postępowania sądowe i / lub egzekucje komornicze.

Z przeprowadzonej analizy windykacji w zasobie mieszkaniowym w grupie 0-12 mc. czyli grupie dłużników najbardziej podatnych na działania windykacyjne, wynika że zadłużenie w 2023 roku zmalało w stosunku do 2022 roku o 63 tys. zł co stanowi spadek o blisko 17% .



Wykres nr 3. Zadłużenie w zasobie mieszkaniowym w przedziałach 0-12 mc. w latach 2022 i 2023 roku

Trend spadkowy zadłużenia został zaobserwowany w zasobie użytkowym również w przedziale do 36 mc.

Zakład prowadzi egzekucję należności w zakresie dopuszczonym przepisami prawa poczynając od postępowania przedsądowego a kończąc na egzekucji komorniczej.

Na koniec 2023 roku postępowaniem przedsądowym, sądowym i komorniczym objętych było 1599 osób. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. 265 użytkowników zajmowało lokale bez tytułu prawnego do lokalu, co stanowi 18,9 % wszystkich lokali mieszkalnych Gminy. W 2023 r. w stosunku do 11 rodzin sąd wydał postanowienie o eksmisji z lokalu.

Zaległość dłużników zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 6.520 tys. zł, czyli 81,6 tys. mniej w odniesieniu do 2022 r..

W celu zmniejszenia tempa narastania zadłużenia Zakład w 2023 roku w ramach dostępnych narzędzi stosował m.in. zapisy Uchwały Nr XIV/101/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie *zasad i trybu umarzania, odraczania, lub rozkładania na raty należności pieniężnych osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej mających charakter cywilnoprawny (...)* oraz program aktywizacyjny dłużników pod nazwą „Praca za dług” polegający na stworzeniu możliwości odpracowania powstałego zadłużenia.

Windykacja opierała się na monitoringu zadłużenia, systematycznej wysyłce upomnień do dłużników już z 1-miesięcznym zadłużeniem oraz wezwań do zapłaty z 3-miesięcznym zadłużeniem. Weryfikacja reakcji na wezwania skutkuje wskazaniem do wypowiedzenia umów. W konsekwencji sprawy do sądu kierowane są nie tylko o zapłatę ale i o eksmisję z lokalu.

Mając na uwadze pozytywnie zaobserwowane trendy Zakład będzie realizował w kolejnych latach następujące założenia w dążeniu do optymalizacji procesu windykacji:

- 1. stale monitorować stan windykacji w Zakładzie w podziale na obszary windykacji,**
- 2. realizować terminowo i bez przerw upomnienia** (po 1 mc. zadłużenia). Pozwoli to skutecznie informować dłużników w grupie zadłużenia 0-2 miesięcy o zadłużeniu i w ten sposób ograniczać zadłużenie w tej grupie do akceptowalnego poziomu. Należy nadmienić, że w tej grupie ilość dłużników jest najwyższa i stanowi blisko 49% wszystkich dłużników,
- 3. realizować terminowo i bez przerw wezwania** (po 3 mc. zadłużenia),

4. **przed realizacją wypowiedzeń, wdrożyć działania ostrożnościowe.** Powinny one polegać na bezpośrednim dotarciu do dłużników, pozyskaniu wyjaśnień dotyczących powstania zadłużenia, proponowaniu dostępnych i oferowanych przez Zakład form ulg w spłacie zadłużenia w tym odpracowania zadłużenia. **Dzięki takim działaniom jest możliwe wdrożenie określonej formy ulgi bez utraty tytułu prawnego do lokalu (na tym etapie ważne jest uświadamianie dłużników w kozyściach z utrzymywania umowy najmu),**
5. **realizować terminowo i bez przerw wypowiedzenia umów najmu** (po braku reakcji na wezwanie i określony w nim 1 miesięczny dodatkowy termin na uregulowanie płatności). Podobnie jak w przypadku upomnień i wezwań należy na tym etapie wykazywać się systematycznością, tak aby po pierwsze wywołać wśród dłużników wrażenie sprawczości ale również nie doprowadzać do przedłużenia procesu windykacji,
6. **skutecznie i terminowo inicjować proces windykacji sądowej.** Proces windykacji po bezskuteczności działań przedsądowych powinien bez zbędnej zwłoki być kierowany do radcy prawnego celem skierowania sprawy do sądu,
7. **uruchomić narzędzia KRD (Krajowy Rejestr Długów)** poprzez przeszkolenie pracowników i inicjowanie zapisów w systemie,
8. **inicjowanie systemowych umorzeń w grupie zadłużenia powyżej 36 mc. W pierwszej kolejności należy podjąć umorzenia dotyczące zadłużeń gdzie nastąpił zgon i nie ma spadkobierców.** W dalszej kolejności należy zająć się pozostałą grupą analizując indywidualnie każdy przypadek w uzgodnieniu z radcą prawnym. Jest to o tyle ważny element „walki” z zadłużeniem gdyż ilość dłużników w tej grupie w stosunku do ogólnej liczby dłużników wynosi około 35% a wysokość zadłużenia w stosunku do ogólnej kwoty zadłużenia wynosi około 90%
9. **aktywizować współpracę z radcą prawnym, który ma obsługę Zakładu w zakresie windykacji. Należy nawiązać ściślejszą współpracę pracowników merytorycznych z radcą w celu poszukiwania nowych form prawnych aktywizacji dłużników czy wdrażania narzędzi podnoszących skuteczności windykacji takich jak np.: ugody mediatorskie pozwalające egzekwować należność bez potrzeby kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,**
10. **wdrożyć programu polegający na poznaniu swojego najemcy.** Program dedykowany do realizacji również przez administratorów. Jego istotą byłaby docelowa weryfikacja zasobów pod kątem legalności zamieszkiwania i w konsekwencji odzyskiwania lokali,
11. **przygotować i skierować do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Policach podjęcie następujących propozycji uchwał tj.: stosowanie ulg w zakresie lokali użytkowych i garaży, restrukturyzacja zadłużenia tzw. dłużników długotrwałych.**
12. **dążenie do wybudowania budynku na pomieszczenia tymczasowe. Zapewnienie ograniczonego standardu wynikającego z przepisów prawa oraz lokalizacja budynku z dala od centrum miasta mogłaby skutecznie zachęcić dłużników do zmiany swojego podejścia aby uniknąć eksmisji z lokalu komunalnego / najmu socjalnego.**

W roku sprawozdawczym Zakład realizował również zadania windykacyjne związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu zawartych umów najmu reklam, gruntów z przeznaczeniem na działalność handlową na cmentarzach komunalnych. Działania w tym obszarze realizował zespół dwóch pracowników Działu Obsługi Urządzeń Komunalnych i skupiały się one wyłącznie na działaniach przedsądowych (rozmowy bezpośrednie z dłużnikami). Ponadto Zakład zastosował w roku sprawozdawczym zapisy warunkujące przystąpienie do przetargów działek handlowych w okresie Święta Zmarłych od nie posiadania zadłużenia w stosunku do Zakładu. Te działania pozytywnie wpłynęły na stan należności w obszarze cmentarza i były wystarczające do uzyskania spłaty zadłużenia.

4.5.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży

Windykację należności przedstawia poniższa tabela:

Opis	Stan na dzień 31.12.2023	Liczba dłużników
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne	12.421.388,10	856
najem / bezumowne korzystanie	4.965 411,66	573
lokale zdane	5.154 763,59	283
odsetki	2.301 212,85	
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne osób fizycznych	376.584,75	414
opłaty	286.074,63	355
lokale zdane	41.598,10	59
odsetki	48.912,02	
3. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	779.077,13	176
najem / bezumowne korzystanie	137.615,16	125
lokale zdane	548.099,09	51
odsetki	93.362,88	
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne (1)	1.355 609,81	
5. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne osób fizycznych (1)	79.219,12	
6. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe (1)	97.685,22	

Tabela nr 20. Windykacja należności wg stanu na 31.12.2023 roku

(1) koszty zastępstwa procesowego, koszty sądowe, koszty komornicze. Co do zasady są to koszty zwrotne.

4.5.2. Windykacja przedsądowa, sądowa i egzekucyjna

Windykacja w podziale na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj windykacji	liczba
1. Wezwania do zapłaty	1892
lokale mieszkalne	1832

lokale użytkowe w tym garaże	60
2. Skuteczne wypowiedzenia umów najmu	10
lokale mieszkalne	9
lokale użytkowe w tym garaże	1
3. Ilość skierowanych do kancelarii prawnej spraw o nakaz zapłaty	48
lokale mieszkalne	47
lokale użytkowe w tym garaże	1
4. Ilość skierowanych spraw do kancelarii prawnej o eksmisję:	14
lokale mieszkalne	14
lokale użytkowe w tym garaże	0
5. Ilość postępowań zakończonych nakazem zapłaty:	34
lokale mieszkalne	33
lokale użytkowe w tym garaże	1
6. Ilość postępowań zakończonych wyrokiem eksmisyjnym:	11
lokale mieszkalne	11
lokale użytkowe w tym garaże	0
7. Wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji	36
lokale mieszkalne	35
lokale użytkowe w tym garaże	1
8. Kwoty wyegzekwowane przez komornika	375.853,73
lokale mieszkalne	362.068,25
lokale użytkowe w tym garaże	13.785,48

Tabela nr 21. Windykacja należności w podziale na jej rodzaj wg stanu na 31.12.2023 roku

W przypadku gdy windykacja przedsądowa nie przynosiła oczekiwanych efektów, sprawy kierowane były do kancelarii prawnej, celem zasądzenia należności lub skierowania pozwów o eksmisję z lokali.

Jeżeli po uzyskaniu prawomocnych tytułów wykonawczych, dłużnicy uchylali się od dobrowolnego wykonania zobowiązań, tj. spłaty zadłużenia lub zdania dobrowolnie lokalu, Zakład kierował sprawy na drogę postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez komorników sądowych.

Prowadzone w 2023 roku postępowania egzekucyjne przez komorników sądowych, doprowadziły do odzyskania od dłużników należności w łącznej kwocie **375.853,73 zł. Zakład jednocześnie otrzymał 56 postanowień o umorzeniu postępowań egzekucyjnych wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.** Z informacji podanych przez komorników sądowych, wynika, iż postępowania egzekucyjne były bezskuteczne najczęściej z następujących powodów:

- 1) nie odnaleziono żadnego majątku dłużnika, który podlegałby zajęciu,
- 2) dłużnik nie pracował, nie prowadził działalności gospodarczej, nie pobierał renty lub emerytury, nie był zarejestrowany jako osoba bezrobotna,
- 3) dłużnik nie posiadał rachunków bankowych, nie był objęty ubezpieczeniem społecznym ani zdrowotnym.

4.5.3. Ulgi w spłacie należności w zasobie mieszkaniowym

Ulgi w spłacie należności przedstawia poniższa tabela:

Ulgi w spłacie należności	Liczba
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej	32
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	0
Liczba dokonanych umorzeń należności	0
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	9

Tabela nr 22. Ulgi w spłacie należności w mieszkaniowym zasobie Gminy wg stanu na 31.12.2023 roku

Realizując postanowienia Uchwały Nr XIV/101/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania, lub rozkładania na raty należności pieniężnych osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej mających charakter cywilnoprawny (...) w sprawach o wartości do 40 000 zł należności głównej Zakład wykonywał zadania z zakresu udzielania ulg w spłacie zobowiązań w postaci rozłożenia na raty, odroczenia terminu spłaty, a także umorzenia zadłużenia. W celu sprawnego wnioskowania o stosowanie ulg Zakład udostępniał ustalony wzór formularza. Ponadto w przypadkach, w których należność główna przekraczała 40 000 zł, Zakład kierował zaopiniowany wniosek dłużnika do rozpatrzenia przez Burmistrza Polic.

Wskazana uchwała dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych gminnych, wobec czego nie ma zastosowania w przypadku lokali użytkowych i garaży jak również lokali własnościowych.

4.5.4. Świadczenie niepieniężne

Świadczenia niepieniężne w procesie windykacji przedstawia poniższa tabela:

Opis	Stan na 31.12.2023 r.
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	-
Wartość świadczeń niepieniężnych	-

Tabela nr 23. Świadczenia niepieniężne wg stanu na 31.12.2023 roku

Zakład oferował w 2023 roku możliwość odpracowania długu na podstawie Zarządzenie Nr 39/D/XI/2021 Dyrektora Zakładu z dnia 10.11.2021 r. w sprawie: wprowadzenia Programu „Praca za dług” - ustalenia form spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Police administrowanym przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach. W 2023 roku żaden dłużnik nie zawarł z Zakładem stosownego porozumienia.

4.5.5. Obniżki czynszu, dodatki mieszkaniowe

Wymiar obniżki czynszu, udzielonych dodatków przedstawia poniższa tabela:

Opis	Ilość gospodarstw	Łączna kwota
Obniżki czynszu	-	-
Dodatki mieszkaniowe	Średnio miesięcznie 99	379.693,60

Tabela nr 24. Wymiar obniżki czynszu, udzielonych dodatków mieszkaniowych w 2023 roku

W 2023 roku liczba osób wspomaganych przez opiekę społeczną w regulowaniu należności związanych z zajmowanymi lokalami kształtowała się na podobnym poziomie jak w 2022 roku. Z dodatków mieszkaniowych w 2023 roku skorzystało średnio 99 rodzin. **Wpłaty w formie dodatków mieszkaniowych zwiększyły się z kwoty 345,3 tys. zł w 2022 roku do 379,7 tys. zł w 2023 roku.**

4.6. Zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych

Zakład na koniec roku sprawozdawczego zarządzał 193 Wspólnotami Mieszkaniowymi w tym 22 małymi (do 3 lokali)* i 171 dużymi (powyżej 3 lokali)*.

W ramach realizowania zapisów ustawowych, Zakład jako zarządca nieruchomości wspólnych przeprowadził w 2023 roku roczne zebrania Wspólnot Mieszkaniowych. Zadanie zostało wypełnione przez 2-osobowy zespół (po około 75 zebrań) wspomagany czasowo dwiema osobami (po około 20 kolejnych zebrań). W związku z potrzebami technicznymi, porządkowymi, organizacyjnymi w ciągu roku realizowano zebrania w następstwie składanych przez mieszkańców wniosków. Jednocześnie obsługę całoroczną nieruchomości uzupełniają dwóch pracowników realizujących zadania z obszaru księgowości Wspólnot Mieszkaniowych.

W 2018 roku po analizie kosztów funkcjonowania Zakładu w obszarze Wspólnot Mieszkaniowych, podjęto decyzje o konieczności zwiększenia przychodów z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie.

W konsekwencji tej decyzji w porównaniu do 2017 roku w 2023 roku przychody z tytułu wynagrodzenia zarządcy wzrosły o ponad 60% do poziomu 698 tys. zł.

W 2023 roku z powodzeniem wprowadzono od kwietnia 2024 r. wynagrodzenie zarządcy na poziomie 55 zł.

Ponadto poczyniono działania związane z optymalizacją kosztów ponoszonych przez Zakład a polegające na wdrożeniu obsługi technicznej zarządzanych nieruchomości (nadzór i kosztorysowanie) w systemie zleconym. Podniesiono również standardy zebrania Wspólnot Mieszkaniowych poprzez obecności na każdym spotkaniu pracownika służb technicznych Zakładu.

*) art. 19 i 20 ustawy z dnia 29.06.1994 r. o własności lokali

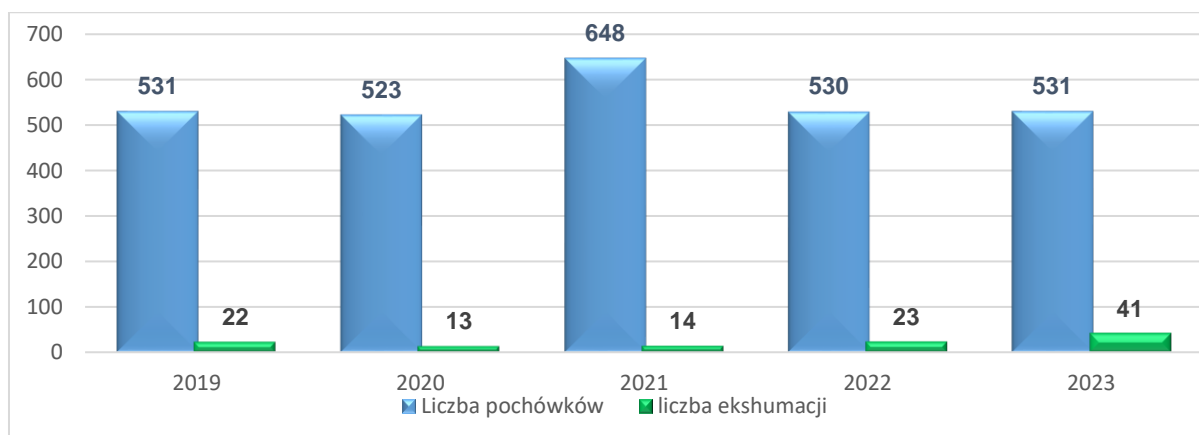
4.7. Cmentarze komunalne – realizacja zadań w roku sprawozdawczym

Liczba pochowanych na czynnych cmentarzach komunalnych administrowanych przez Zakład przedstawia poniższa tabela:

Cmentarz	Liczba pochowanych	% kobiet	% mężczyzn
Police, ulica Tanowska	14.966	42	58
Police-Jasienica, ulica Piastów	1.383	46	54
Nieklonczyca	601	44	56
Trzebież	1.201	44	56
Przęsocin	525	45	55

Tabela nr 25. Liczba pochowanych na czynnych cmentarzach komunalnych administrowanych przez Zakład wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Liczbę pochówków i ekshumacji na czynnych cmentarzach komunalnych administrowanych przez Zakład przedstawia poniższy wykres:



Wykres nr 4. Liczba pochówków i ekshumacji w latach 2019-2023 na czynnych cmentarzach komunalnych administrowanych przez Zakład

W 2023 roku na administrowanych przez Zakład cmentarzach komunalnych pochowano 531 osoby zmarłe (wzrost o 0,18 % w stosunku do ubiegłego roku), w tym **336 po kremacji (wzrost o około 5,33% w stosunku do ubiegłego roku)**. Wykonano 41 ekshumacji zwłok (wzrost o oko 78,26% w stosunku do ubiegłego roku). Z tego tytułu na rzecz Zakładu wpłynęły opłaty w łącznej wysokości **66.981,49 zł netto** (wzrost o około 9,71% w stosunku do ubiegłego roku).

Administracja cmentarza wydała 419 zezwoleń na wjazd na teren cmentarza komunalnego w Policach przy ul. Tanowskiej i pobrała z tego tytułu opłaty na łączną kwotę **43.725,94 zł netto**. (wzrost o około 76,03% w stosunku do ubiegłego roku).

W 2023 roku pobrano opłaty za udostępnienie miejsca do pochówku w liczbie 268 szt. (wzrost o około 31,86% w stosunku do ubiegłego roku) i opłat za odnowienie grobu w liczbie 410 szt. (spadek o około 5,3% w stosunku do ubiegłego roku).

W 2023 roku Administracja cmentarza pobierała opłaty na podstawie cennika wprowadzonego Zarządzeniem Nr 155/2022/z dnia 20 maja 2022 r. Burmistrza Polic w sprawie *ustalenia cen usług pogrzebowych świadczonych przez Zakład Gospodarki* i Zarządzeniem Nr 59/2023 Burmistrza Polic w sprawie *ustalenia cen usług pogrzebowych świadczonych przez Zakład Gospodarki*.

4.8. Utrzymanie i eksploatacja zasobu

4.8.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

Remonty, konserwacje, modernizacje w 2023 roku w układzie rzeczowym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres rzeczowy	Łączna liczba budynków / lokali	
		SZ*	SG*
1.	Roboty ogólnobudowlane:		
	dekarские - remonty kapitalne i cząstkowe dachów (dachówka 997 m2, papa 627 m2, przemurowanie kominów 26 szt., rynny i rury spustowe 360 m, okna połaciowe 8 szt., docieplenie połączeń dachowej 761 m2)	4	8
	modernizacja instalacji elektrycznej	5	10
	przebudowa instalacji gazu	3	1
	modernizacja instalacji zimnej wody i kanalizacji sanitarnej	2	8
	wykonanie instalacji c.o. i c.w.u.	1	5
	wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej	1	-
	przebudowa lokali komunalnych wraz ze zmianą sposobu ogrzewania (3 lokale gaz, 7 lokali PEC)	10	7
	przebudowa lokali komunalnych polegająca na wyodrębnieniu łazienki	1	1
	przebudowa i remont elementów konstrukcyjnych budynków	2	-
	wymiana rynien i rur spustowych	3	-

	przemurowanie kominów	26	-
	rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	2	-
	remonty klatek schodowych	12	-
	remonty wiatrołapów	8	-
	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	23	2
	docieplenie posadzki na strychu	2	2
	wymiana ciepłomierzy i wodomierzy	67	32
	wykonanie przyłączy kanalizacji sanitarnych, przyłączy zimnej wody, sieci ciepłych	5	1
	remont balkonów i tarasów	3	-
	modernizacja instalacji domofonowej	14	-
	pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych, zalecenia kominiarskie, remont nawierzchni utwardzonych)	6	1
2.	Roboty instalacyjne:		
	doposażenie w instalację kanalizacyjną		-
	doposażenie w instalację wodną		-
	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł cieplny		7
	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe		-
	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)		-
	doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)		-
	pozostałe prace instalacyjne (dot. m.in. instalacji wod.-kan., instalacji z. w. i c. w., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych itp.)		-
3.	Rewitalizacja obszaru - kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych		-
4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe		-
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne		-
6.	Dokumentacje techniczne, ekspertyzy		18
7.	Przeglądy roczne (budowlane, placów zabaw, budynków gospodarczych)		350
8.	Przeglądy elektryczne (klatki, lokale mieszkalne i użytkowe)		132

9.	Przeglądy gazowe (budynki, lokale)	2.298
10.	Przeglądy kominiarskie	2.257
11.	Przeglądy robót po okresie rękojmi i gwarancji	83
12.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych), w tym:	13
	- remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi	2
	- remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe	10
	- remonty lokali użytkowych	1
13.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Gminy Police (m.in. elementów małej architektury - place zabaw, altany śmietnikowe.)	-
14.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	1.538

*) SZ – system zlecony (wykonawcy zewnętrzni), SG – system gospodarczy (grupa remontowa Zakładu)

Tabela nr 26. Remonty, konserwacje, modernizacje w 2023 roku

W 2023 r. dokonano 83 przeglądów robót budowlanych, których termin upłynął w roku sprawozdawczym. W przypadku stwierdzenia usterek, zamawiający wyznaczał adekwatny termin na ich usunięcie. W większości przypadków usterki zostały usunięte niezwłocznie, niektóre zostaną usunięte w 2024 r. z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze (względy technologiczne). W przypadku braku reakcji wykonawcy zostanie wprowadzone wykonawstwo zastępcze. Zakład za pośrednictwem pracowników Działu Techniczno-Inwestycyjnego i Zamówień Publicznych prowadzi wykaz robót objętych okresem gwarancji i rękojmi.

W 2023 roku zlecono i wykonano sprawdzenia stanu przeglądów rocznych i 5-letnich budynków. Dane w układzie szczegółowym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kontroli okresowej	[szt.]
1.	Okresowa kontrola stanu technicznego budynków mieszkalnych	298
2.	Okresowa kontrola stanu technicznego budynków gospodarczych	48
3.	Okresowa kontrola stanu technicznego placów zabaw	13
4.	Okresowa kontrola instalacji elektrycznej klatek schodowych	17
5.	Okresowa kontrola instalacji elektrycznej lokali mieszkalnych	101
6.	Okresowa kontrola instalacji elektrycznej lokali użytkowych	14
7.	Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji gazowych budynków	262
8.	Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji gazowych lokal mieszkalnych i użytkowych	2.036
9.	Okresowa kontrola stanu technicznego przewodów kominowych budynków	2.257
Razem		5.046

Stwierdzone w wyniku kontroli zalecenia skupiają się głównie na konieczności wykonania ekspertyz stanu technicznego budynków w związku ze złym stanem technicznym a w szczególności:

- więźby dachowej oraz pokrycia dachowego,
- spękań ścian nośnych i fundamentów,

- konieczności wykonania uzupełnień tynków, zaprawy między cegłami i termomodernizacji.

4.8.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe

Likwidację pieców na paliwo stałe w komunalnym zasobie mieszkaniowym przedstawia poniższa tabela:

Liczba lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe ogółem na dzień 01.01.2023 r.:					432
Sposób likwidacji na:					
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	lokal opróżniony	łącznie liczba lokali, w których dokonano likwidacji
7	4	2	-	-	13
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12.2023 r.:					419

Tabela nr 27. Likwidacja pieców na paliwo stałe w komunalnym zasobie mieszkaniowym w 2023 roku

4.8.3. Zadania inwestycyjne

Wykaz zadań inwestycyjnych w roku sprawozdawczym przedstawia poniższa tabela:

l.p.	Adres zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac	Wartość robót i usług z umów z Wykonawcami [zł]	Dotacja celowa przyznana* w roku 2023 [zł]
1.	Modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej przy ul. Siedleckiej 2a w Policach	- modernizacja instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z robotami towarzyszącymi w budynku użyteczności publicznej - I etap, - opracowanie dokumentacji w zakresie modernizacji instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku jw.	99.983,03	100.000,00
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach administrowanych przez ZGKiM w Policach	- modernizacja instalacji elektrycznych w częściach wspólnych wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach przy ul. Bankowej 35,37, Kościuszki 7a,7b, Wojska Polskiego 93	85.976,00	73.256,00
3.	Przebudowa instalacji gazowych w budynkach administrowanych przez ZGKiM w Policach	- przebudowa z rozbudową instalacji gazu w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych przy ul. Grunwaldzkiej 5, Drzymały 10, - opracowanie dokumentacji technicznej na przebudowę instalacji gazu w budynkach przy ul. Kościuszki 7a-7b,16,30,	200.281,17	200.000,00

		ul. Grunwaldzkiej 4,5, ul. Sikorskiego 3, ul. Starzyńskiego 6, - aktualizacja dokumentacji projektowej na przebudowę instalacji gazu zgodnie z przepisami, uzyskanie decyzji		
4.	Przebudowa lokali komunalnych ze zmianą sposobu ogrzewania w budynkach administrowanych przez ZGKiM w Policach	- przebudowa i rozbudowa instalacji gazu wraz z montażem kotła gazowego, przewodu powietrzno-spa- linowego oraz wykonanie instalacji centralnego ogrzewania z robotami towarzyszącymi w: - lokalu mieszkalnym nr 1 przy ul. Grunwaldzkiej 2, - lokalu mieszkalnym nr 4 przy ul. Wojska Polskiego 4, - opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę instalacji gazu oraz wykonanie centralnego ogrzewania dla lokali jw.	99.832,00	100.000,00
5.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania c.w.u., zw. i kanalizacji w bu- dynku wspólnoty mieszkani- owej przy ul. Kołłątaja 9-11 w Policach	wykonanie robót instalacyjnych sanitarnych oraz towarzyszących w wielorodzinnym budynku	390.952,18	226.872,00
6.	Postawienie budynków gospodarczych przy ul. Piastów 7 w Policach	opracowanie dokumentacji projektowej wraz z kosztorysem inwestorskim na postawienie budynku gospodarczego na nieruchomości wspólnej przy ul. Piastów 7 w Policach	19.997,18	13.156,00
7.	Przebudowa części dachu nad klatką 1-3-5 budynku wspól- noty przy ul. Robotniczej 1-9 w Policach	Modernizacja pokrycia dachowego: - docieplenie połaci dachowej 501 m ² - pokrycie dachu papą termozgrze- walną 187 m ² , - dachówka 584 m ² , - wymiana rynien i rur spustowych z blachy tytan cynk 270 m, - przemurowanie 9 kominów, - wymiana elementów konstrukcji dachu, - wymiana dachówki na dachówkę ceramiczną zakładkową, - wymiana stolarki okiennej w połaci dachu, - okna połaciowe/ wyłazy dachowe 8 szt, - wykonanie obróbek blacharskich, - docieplenie stropu ostatniej kondygnacji,	480.247,00	165.137,00

		- docieplenie ścian mieszkań poddasza, - montaż ław kominiarskich i płotków przeciwśnieżnych		
8.	Przebudowa lokali komunalnych polegająca na wyodrębnieniu łazienek lub WC	- przebudowa lokalu komunalnego nr 3 w budynku wielorodzinnym przy ul. Polnej 38 w Trzebieży, polegająca na wydzieleniu łazienki, - opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, - wykonanie inwentaryzacji przyłącza kanalizacji sanitarnej	49.175,00	50.000,00
9.	Budowa kolumbarium na cmentarzu komunalnym w Policach przy ul. Tanowskiej – etap I	- 81 nisz do pochówku urnowego, nisz dwuurnowe murowane z cegły klinkierowej z elementami wykończenia z płyt granitowych, - pokrycie dachu dwuspadowe z blachy powlekanej, - w zakresie zagospodarowania terenu, utwardzenie nawierzchni z kostki betonowej - elementy małej architektury	418.200,01	180.000,00
10.	Przebudowa klatki schodowej polegającej na wykonaniu odrębnej strefy pożarowej w budynku przy ul. Bankowej 18 w Policach, administrowanym przez ZGKIM w Policach	Przebudowa istniejącego budynku biurowego przy ul. Bankowej 18 w Policach w celu doprowadzenia do zgodności z przepisami ochrony przeciwpożarowej wraz z robotami towarzyszącymi, administrowanego przez ZGKIM w Policach	379.985,29	382.000,00

*) dotacje celowe przyznane z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji i zakupów inwestycyjnych (§6210)

Tabela nr 28. Zadania inwestycyjne w 2023 roku

4.8.4. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

Zakład w roku sprawozdawczym realizował dodatkowe zadania inwestycyjne tj.:

- 1) zadanie gminne pn. *Budowa komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego w Policach.*
– zadanie współfinansowane z funduszy Banku Gospodarstwa Krajowego. Beneficjentem zadania jest Gmina Police natomiast Zakład prowadzi nadzór nad robotami, organizuje cykliczne rady budowy, comiesięcznie rozlicza inwestycję na podstawie harmonogramu rzeczowo-finansowego. **Stan zaawansowania inwestycji na koniec 2023 r. wyniósł 62%,**
- 2) zadanie gminne pn. *Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na remont/ przebudowę 10 lokali komunalnych, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Police.* Zadania po stronie Zakładu to przygotowanie rozeznania cenowego wraz z załącznikami zgodnie z zarządzeniem Burmistrza, zawarcie umowy, weryfikacja opracowanej dokumentacji, przekazanie dokumentacji projektantowi do poprawy. Docelowo na podstawie zrealizowanych zadań Zakład

dokona złożenia w imieniu Gminy Police wniosku o pozyskanie środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

- 3) zadanie gminne pn. *Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej w celu budowy/ wydzielenia co najmniej 31 miejsc postojowych w związku z inwestycją polegającą na budowie komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Niedziałkowskiego w Policach.*

4.8.5. Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w 2023 r.

Numer decyzji	Adres	Powód	Zakres
PINB.5162.6.2021.BK	Dębowa 8	Zły stan techniczny budynku	sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku
PINB.5162.28.2019.DJ	Nowa Jasienica 4	Zły stan techniczny budynku	sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku
PINB. 5162.3.2020.DJ	Wkrzańska 17	Zły stan techniczny budynku	sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku
PINB.5162.4.2020.DJ	Kwiatkowskiego 5	Zły stan techniczny budynku gospodarczego i mieszkalnego	- sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku gospodarczego - remont pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, wzmocnienie ścian, likwidacja zawilgocenia ścian budynku - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont kl. schodowej, schodów i podłóg, remont wiatrołapu i schodów zew. wykonanie nowej elewacji wraz z termomodernizacją
PINB.5162.29.2019.DJ	ul. Sikorskiego 5-7-9, Szkolna 4	Zły stan technicznego budynku mieszkalnego	ekspertyza stanu technicznego budynku mieszkalnego

Tabela nr 29. Decyzje nadzoru budowlanego wydane w 2023 roku

4.9. Inwestycje, remonty i zamówienia publiczne

W roku sprawozdawczym udzielono **156 zamówień publicznych**.

Zamówień udzielano zgodnie z Zarządzeniem Nr 3/V/D/2022 z dnia 10.05.2022 r. oraz Zarządzeniem Nr 4/V/D/2022 Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia 10.05.2022 r. Na podstawie procedur określonych w powyższych zarządzeniach, dokonano analizy i badania rynku w celu wybrania wykonawców, którzy zapewnią odpowiednią jakość i korzystną cenę przedmiotu zamówienia, przy uwzględnieniu wszystkich potrzeb zamawiającego.

W Dziale Techniczno-Inwestycyjnym i Zamówień Publicznych prowadzony jest też *Rejestr wydatków do 5000 zł netto*, który obejmuje zlecenia na roboty budowlane, usługi i dostawy, które realizuje Zakład w trakcie roku budżetowego. W 2023 r. udzielono w całym Zakładzie **176 zleceń nieprzekraczających kwoty 5.000 zł netto na dostawy, usługi i roboty o łącznej wartości 214.270,00 zł.**

Z udzielonych zamówień publicznych zostanie sporządzone szczegółowe sprawozdanie do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, które zostanie przesłane drogą elektroniczną poprzez Platformę e-Zamówienia do Prezesa UZP, zgodnie z Ustawą PZP – w terminie do 01.03.2024 r., zgodnie z art. 82 ust.2 ustawy Pzp. Zamówienia publiczne udzielne były z zachowaniem zasad gospodarności, celowości i rzetelności wydatkowania środków finansowych, zgodnie z Ustawą o finansach publicznych.

Zamówienia publiczne wg trybów postępowania przedstawia poniższa tabela:

Tryby udzielenia zamówienia	Roboty budowlane		Usługi		Dostawy	
	Liczba zawartych umów	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba zawartych umów	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba zawartych umów	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT
Tryb podstawowy z możliwością negocjacji na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy PZP	-	-	14	1.040 667,90	3	902.061,52
Zamówienia publiczne o wartości przekraczającej kwotę o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP, z pominięciem przepisów Ustawy PZP (WSPÓLNOTY MIESZK.)	4	2.830 997,86	-	-	-	-
Zapytania ofertowe	47	1.694 667,81	50	1.728 380,90	9	383.834,14
Analiza rynku	8	91.339,32	13	91.576,25	2	12.260,00
Zamówienia poniżej 5000 zł netto	-	-	4	6.283,25	1	2.500,00
Razem	60	4.617 004,99	81	2.866 908,30	15	1.300 655,66

Tabela nr 30. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2023 r

Zakład poprzez pracowników Działu Techniczno-Inwestycyjnego i Zamówień Publicznych prowadzi szczegółowe rejestry umów na roboty budowlane, usługi i dostawy dla potrzeb sprawozdawczych i statystycznych.

Dodatkowe zadania – system gospodarczy:

W 2023 r. na odrębne zlecenia Działu Technicznej Obsługi Technicznej (poza planem) a zaakceptowane przez Dyrektora Zakładu wraz z kontrasygnatą Głównego Księgowego z systemu gospodarczego – z wygenerowanych oszczędności – zrealizowano 22 dodatkowe zadania w zakresie robót budowlanych, które nie były ujęte w planie. Przedmiotowych zamówień udzielono w różnych trybach w zależności od wartości poszczególnych zadań. Do realizacji w 2024 r. przeniesiono 29 zadań. Z przyczyn o obiektywnym charakterze zadania nie zostały zakończone w 2023 r.

Dodatkowe zadania zbyt późno trafiły do planu. Nie zostały zakończone m.in. z powodu konieczności powtarzania procedur o udzielenie zamówień, braku ofert w ogłaszanych postępowaniach, niewystarczających środków, co generowało potrzebę uzupełnienia brakujących funduszy ze strony Gminy albo ze strony Wspólnot, wystąpienia prac dodatkowych/ zamiennych, których nie można było przewidzieć.

Dodatkowe zadania realizowane przez Zakład za pośrednictwem Działu Techniczno-Inwestycyjnego i Zamówień Publicznych:

1) remonty pustostanów przez grupę remontową Zakładu: opracowanie zakresu prac, analiza kosztów rzeczywistych poniesionych przez GR w odniesieniu do kosztów kosztorysowych,

2) program NZR (najem za remont): przygotowanie dokumentacji technicznej do II, III, IV edycji programu, prezentacja lokali mieszkalnych, nadzór nad remontami.

4.10. Przeprowadzone w 2023 roku kontrole w Zakładzie

4.10.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

Kontrole przeprowadzone w Zakładzie w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot kontrolujący	Temat kontroli	Termin kontroli
Kontrola wewnętrzna przez upoważnionych pracowników Zakładu	Zdanie lokali i rozliczenia kaucji w zasobach komunalnych w oparciu o procedurę wprowadzoną Zarządzeniem nr 41/XII/D/2019 z dnia 03.12.2019 r.	15.04.2022 – 31.01.2023
Kontrola wewnętrzna przez upoważnionych pracowników Zakładu	Przeprowadzenia oceny kwalifikacyjnej zgodnie z Regulaminem przeprowadzania okresowej oceny kwalifikacyjnej pracowników samorządowych zatrudnionych na stanowiskach urzędniczych, w tym kierowniczych stanowiskach urzędniczych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach	22.09.2022 – 31.03.2023
Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Wydział Kontroli Płatników Składek w Szczecinie	prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne, prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe	19.01.2023 – 20.01.2023
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	Stan sanitarny korytarzy i gabinetu lekarskiego ul. Siedlecka 2A POLVITA	10.02.2023
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	Stan sanitarny ciągów komunikacyjnych ul. Policka 4 Tanowo Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Almed"	11.08.2023
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	Kontrola placów zabaw: Bankowa 25, W. Polskiego 46, B. Westerplatte 1-7 i Nowopol 34	31.08.2023
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	dot. utrzymania czystości na cmentarzach komunalnych w: Trzebieży, Niekłończycy, Przęsocienie, Policach ul. Mazurska, oraz ul. Piastów.	12.10.2023
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	Kontrola na nieruchomości: Odrzańska 8	17.11.2023
Zbigniew Bruski Audytor wewnętrzny Urząd Miejski w Policach	1. Dotacje celowe - termomodernizacje: Kollą-taja 29-35, Bankowa 25, Nadbrzeżna 43A, Robotnicza 18 2. Dotacje przedmiotowe – dotacja do remontów i eksploatacji komunalnego zasobu mieszkaniowego Badania dotyczą lat 2021-2022	18.12.2023 r. – nadal trwająca

Tabela nr 31. Wykaz kontroli przeprowadzonych w Zakładzie w 2023 r

4.10.2. Wyniki kontroli

Wyniki kontroli przeprowadzonych w Zakładzie w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot kontrolujący	Temat kontroli	Wynik kontroli
Kontrola wewnętrzna przez upoważnionych pracowników Zakładu	<i>Zdanie lokali i rozliczenia kaucji w zasobach komunalnych w oparciu o procedurę wprowadzoną Zarządzeniem nr 41/XII/D/2019 z dnia 03.12.2019 r.</i>	Wyniki zawarte w Protokole nr 1/2023 z dnia 11.04.2023 r.
Kontrola wewnętrzna przez upoważnionych pracowników Zakładu	<i>Przeprowadzenia oceny kwalifikacyjnej zgodnie z Regulaminem przeprowadzania okresowej oceny kwalifikacyjnej pracowników samorządowych zatrudnionych na stanowiskach urzędniczych, w tym kierowniczych stanowiskach urzędniczych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach</i>	Wyniki zawarte w Protokole nr 2/2023 z dnia 19.04.2023 r.
Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Wydział Kontroli Płatników Składek w Szczecinie	<i>prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne, prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe</i>	Brak uwag
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	<i>Stan sanitarny korytarzy i gabinetu lekarskiego ul. Siedlecka 2A POLVITA</i>	Stwierdzono: pęknięcia na suficie gabinetu, pęknięty parapet w poczekalni, odprysk farby na futrynie drzwiowe, w holu łuszcząca się farba i odpryski przy drzwiach wejściowych, pęknięcia sufitu przy wejściu
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	<i>Stan sanitarny ciągów komunikacyjnych ul. Policka 4 Tanowo Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Almed"</i>	Stwierdzono ubytek tynku w ścianie korytarza przy toaletach dla pacjentów
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	<i>dot. utrzymania czystości na cmentarzach komunalnych w: Trzebieży, Niekłończycy, Przęsocinie, Policach ul. Mazurska, oraz ul. Piastów.</i>	Brak uwag
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	<i>Kontrola placów zabaw: Bankowa 25, W. Połskiego 46, B. Westerplatte 1-7 i Nowopol 34</i>	Stwierdzono brak tabliczek o zakazie palenia papierów elektronicznych. Zalecenia zostały wykonane
Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach	<i>Kontrola na nieruchomości: Odrzańska 8</i>	Brak uwag

Tabela nr 32. Informacja na temat wyników kontroli przeprowadzonych w Zakładzie w 2023 r

4.10.3. Badania

W 2023 roku zostało przeprowadzone badanie roczne sprawozdania finansowego za 2022 rok w okresie od 28.02.2023 r. do 24.03.2023 r. przez firmę Poltax 2 Sp. z o.o. ul. Bora Komorowskiego 56C lokal 91, 03-982 Warszawa.

V. BUDŻET ZAKŁADU

5.1. Działalność gospodarcza

Bilans sporządzony na dn. 31.12.2023 r. zgodnie z zał. nr 5 do Rozporządzenia Ministra Finansów z 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 1911 z 2017 r.) zamknął się sumą bilansową aktywów i pasywów w kwocie 88 634 651,12 zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dn. 31.12.2023 r. wg wariantu porównawczego zgodnie z zał. nr 10 do Rozporządzenia Ministra Finansów z 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 1911 z 2017 r.), zamknął się stratą w kwocie (39 885,06) zł.

5.2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Zakładu

Na datę bilansową Zakład zarządzał majątkiem o wartości **88 634,7 tys. zł.**

Aktywa na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Kwota [zł]	Struktura [%]
majątek trwały, w tym:	69.644 000,3	78,6
budynki i budowle	69.285 000,4	-
majątek obrotowy	18.990 000,4	21,4
Razem	88.634 000,7	100,00

Struktura rzeczowa aktywów zakładu wynika z charakteru prowadzonej działalności. Całość aktywów trwałych, jakimi zarządzał Zakład na datę bilansową finansował fundusz zasadniczy Zakładu oraz fundusz rezerwy z aktualizacji wyceny.

Majątek obrotowy, jakim na koniec roku obrotowego dysponował zakład zabezpieczał obsługę przedstawia poniższa tabela:

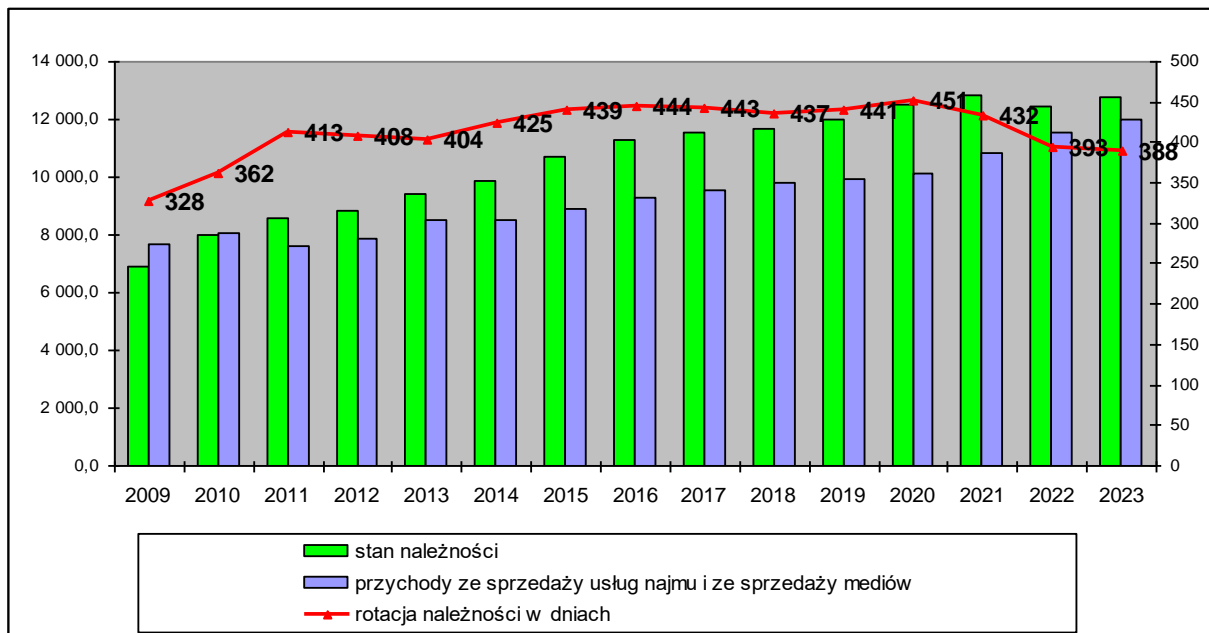
Wyszczególnienie	Kwota [zł]	Struktura [%]
działalności bieżącej (operacyjnej)	10.594 000,6	55,8
funduszy specjalnych oraz środków gromadzonych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy budynków objętych współwłasnością	8.395 000,8	44,2
Razem	18.990 000,4	100,00

Stan zadłużenia użytkowników lokali w kwocie wymagającej zapłaty brutto (tj. bez uwzględnienia odpisów aktualizujących), kształtował się na przestrzeni ostatnich 5 lat odpowiednio:

- w roku 2019 – 12 026,7 tys. zł
- w roku 2020 – 12 527,9 tys. zł
- w roku 2021 – 12 858,2 tys. zł
- w roku 2022 – 12 450,2 tys. zł
- w roku 2023 – 12 798,0 tys. zł

Podsumowaniem powyższej analizy stanu należności może być **wskaźnik szybkości inkasa należności**, który na przełomie lat 2009-2022 wykazuje tendencję rosnącą. Jego wartość należy interpretować jako ilość dni sprzedaży, za które zakład nie otrzymał jeszcze zapłaty. Wskaźnik ten w roku 2009 wynosił 328 dni i rósł w kolejnych latach osiągając w 2023 roku 388 dni. Jest to równoznaczne z tym, że zakład kredytuje najemców w kwocie stanowiącej **równowartość 106% rocznych przychodów** ze sprzedaży usług najmu i opłat niezależnych. Podkreślić należy, że wskaźnik ten uległ skróceniu w stosunku do roku ubiegłego o 5 dni, co należy oceniać pozytywnie z punktu widzenia płynności finansowej

Powyższe ilustruje przedstawiony poniżej wykres.



Podkreślić w tym miejscu należy, że nasz Zakład jest podmiotem pośredniczącym pomiędzy dostawcami mediów a ostatecznymi odbiorcami (w głównej mierze najemcami lokali mieszkalnych) usług w zakresie rozprowadzania wody i odprowadzania ścieków, dostarczania energii cieplnej. Obowiązujący system rozliczeń powoduje, że Zakład ponosi, w ramach zaległości płatniczych mieszkańców, cały ciężar finansowania przedmiotowych usług.

Na należności trudno ściągalne utworzono zabezpieczenie w postaci odpisów aktualizujących na:

- należność główną w kwocie 8 373 055,84 zł
- odsetki podwyższające należność główną w kwocie 2 435 761,98 zł

5.3. Sytuacja finansowa Zakładu – możliwości realizacji potrzeb remontowych

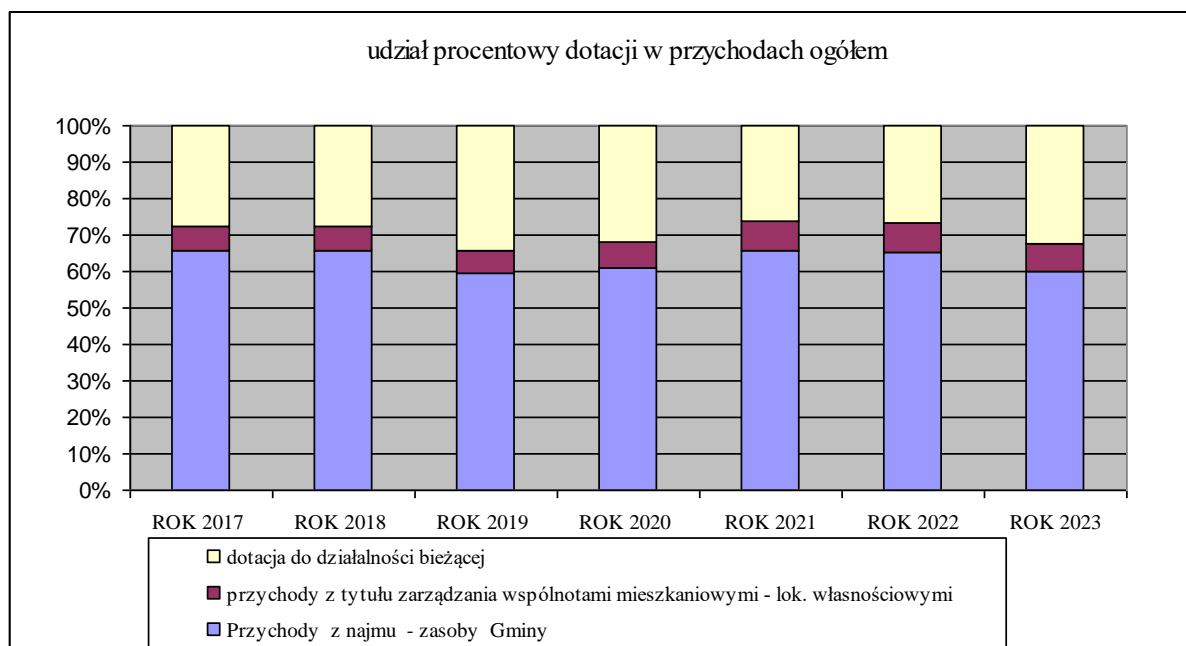
Zakład co roku realizuje obowiązkowe przeglądy okresowe budynków i obiektów którymi zarządza. Na podstawie przeglądów identyfikuje wykaz potrzeb remontowych w oparciu o sporządzane protokoły

sporządzone przez osoby kompetentne wykonujące przeglądy 1- rocznych, 5 letnich. Oprócz przeglądów obowiązkowy, zlecanych na zewnątrz, Zakład przy pomocy własnych pracowników dokonuje oceny aktualnych potrzeb remontowych na wszystkich zarządzanych nieruchomościach i przedstawia wykaz aktualnych potrzeb remontowych do przygotowania planu budżetowego na kolejny rok budżetowy.

Finansowanie głównych robót remontowych w zasobach gminnych co do zasady jest zapewnione w znaczny sposób z dotacji przedmiotowych do działalności bieżącej zakładu. Finansowanie remontów głównych inwestycyjnych odbywa się przez dofinansowanie inwestycji w zasobach wspólnot mieszkaniowych oraz w zasobach komunalnych poprzez jednorazowe uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości w postaci dotacji celowej na określony cel inwestycyjny. Zakład realizuje proces inwestycyjny na podstawie zapewnienia finansowania konkretnej inwestycji z dotacji celowej z budżetu gminy. Na koniec realizacji projektu rozlicza się z przekazanej dotacji celowej.

Z uwagi na rosnące potrzeby remontowe, znacznie wyeksploatowanych zasobów mieszkaniowych, stanowiących własność gminy (budynki komunalne) oraz współwłasność gminy w zasobach wspólnot mieszkaniowych, zakład od kilku lat (od 2017 r.) sukcesywnie odnotowuje deficyt środków finansowych na realizację podstawowych potrzeby remontowych w zakresie zgodnym z ewidencją potrzeb wynikającą z prowadzonych przeglądów okresowych.

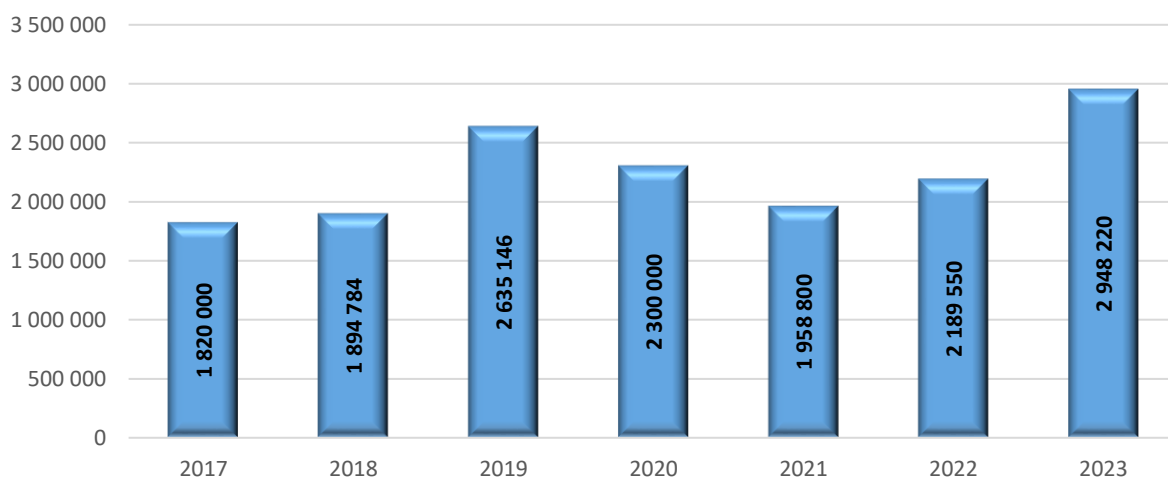
Udział procentowy dotacji przedmiotowej do działalności Zakładu w przychodach ogółem przedstawia poniższy wykres:



Dążeniem Zakładu jest osiągnięcie celu którym jest doprowadzenie do samofinansowania podstawowej działalności Zakładu z własnych przychodów.

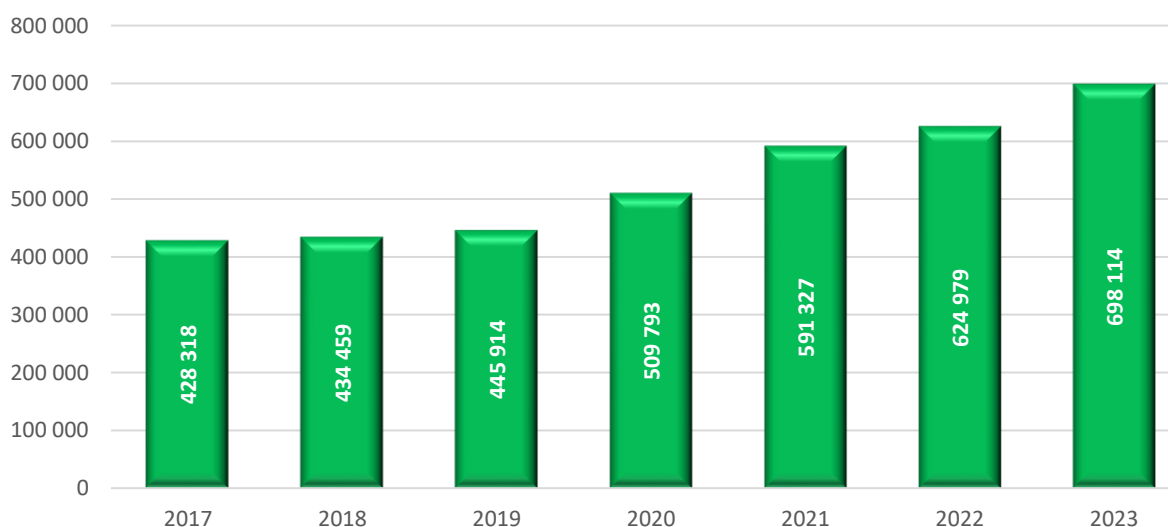
Obecna sytuacja Zakładu wynikająca również z zaprezentowanego wykresu, nie pozwala wyciągnąć wniosku, iż ustalony trend zmierza do realizacji zamierzonego celu. Zakład zasadniczo jest w stanie samodzielnie funkcjonować z ograniczoną dotacją do działalności bieżącej lecz tylko w zakresie eksploatacji i konserwacji bez wykonywania większych robót remontowych i inwestycji.

Dotację do działalności bieżącej Zakładu – zmiany na przestrzeni ostatnich 7 lat przedstawia poniższy wykres:



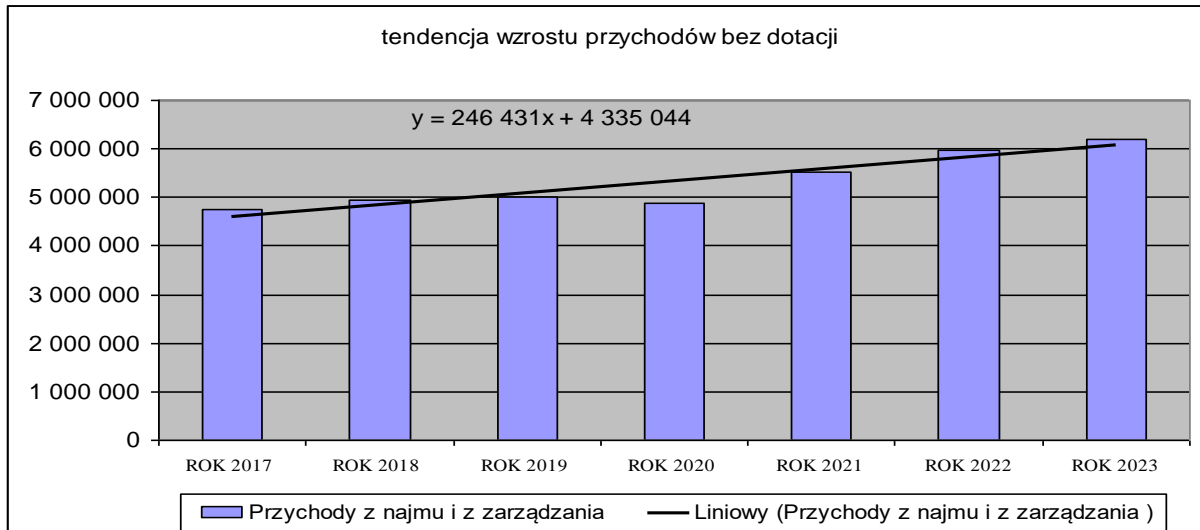
Jak widać na wykresie poziom dotacji do działalności Zakładu na przestrzeni ostatnich 7 lat utrzymywała się na podobnym poziomie około 2 mln rocznie z istotnymi wahaniami wzrostowymi w latach 2019 i 2023. W wyniku wzrostu przychodów Zakładu zwiększa się udział własnych środków w utrzymaniu zasobów zarządzanych przez Zakład. Taka sytuacja jest korzystna i pożądana z punktu widzenia dążenia Zakładu do usamodzielnienia się w podstawowej działalności eksploatacyjnej i konserwacyjnej. Jednak poziom dotacji do działalności bieżącej bardzo mocno uzależniony jest także od poziomu aktualnych potrzeb remontowych i czasami może znacząco wzrosnąć w przypadku realizacji większych zadań remontowych w danym roku.

Wzrost przychodów z tytułu zarządzania zasobami wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższy wykres:



Jak widać na wykresie w 2018 roku po analizie kosztów funkcjonowania Zakładu w obszarze WM, podjęto decyzje o konieczności zwiększenia przychodów z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie wspólnot mieszkaniowych. W konsekwencji tej decyzji w 2020 roku a później także w kolejnych latach aż do 2023 poziom przychodów z tego tytułu sukcesywnie wzrastał. W porównaniu do 2017 roku w 2023 roku przychody z tytułu wynagrodzenia zarządcy wzrosły ponad o 60%. To bardzo dobry wynik, który pozwolił na pokrycie wzrastających kosztów funkcjonowania Zakładu i zmniejszenia realnego poziomu dotacji do działalności bieżącej.

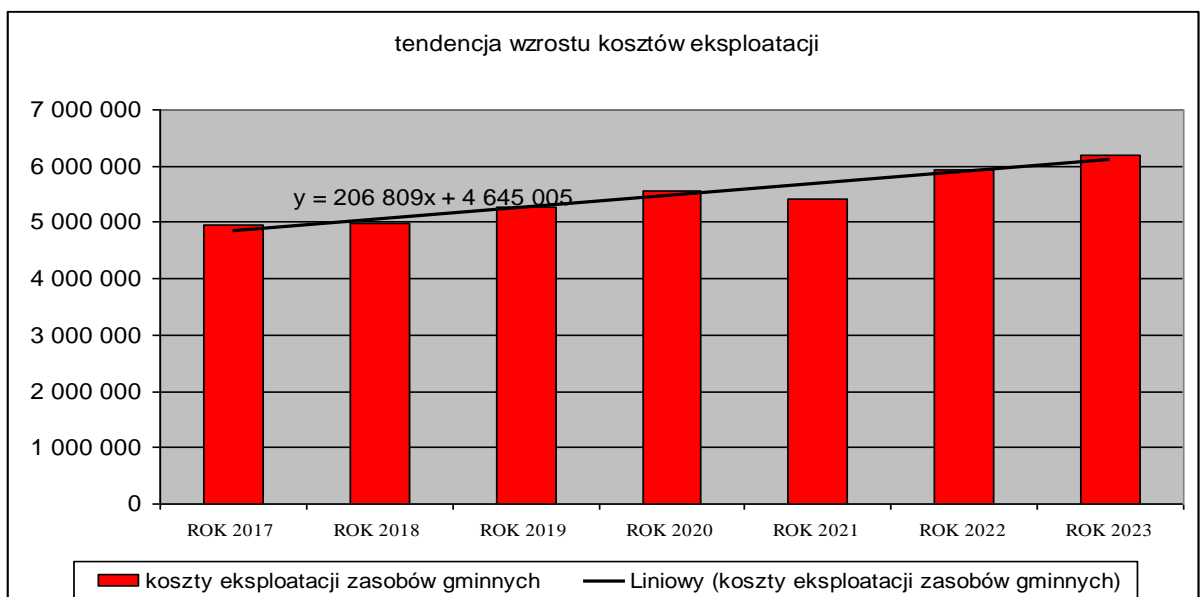
Tendencję wzrostu przychodów ogółem Zakładu na przestrzeni 7 lat od 2017 roku przedstawia poniższy wykres:



Zaprezentowany wykres przedstawia trend wzrostu przychodów rocznie, co potwierdza tezę obrazującą stabilny wzrost ogólnych przychodów Zakładu bez udziału dotacji do działalności bieżącej.

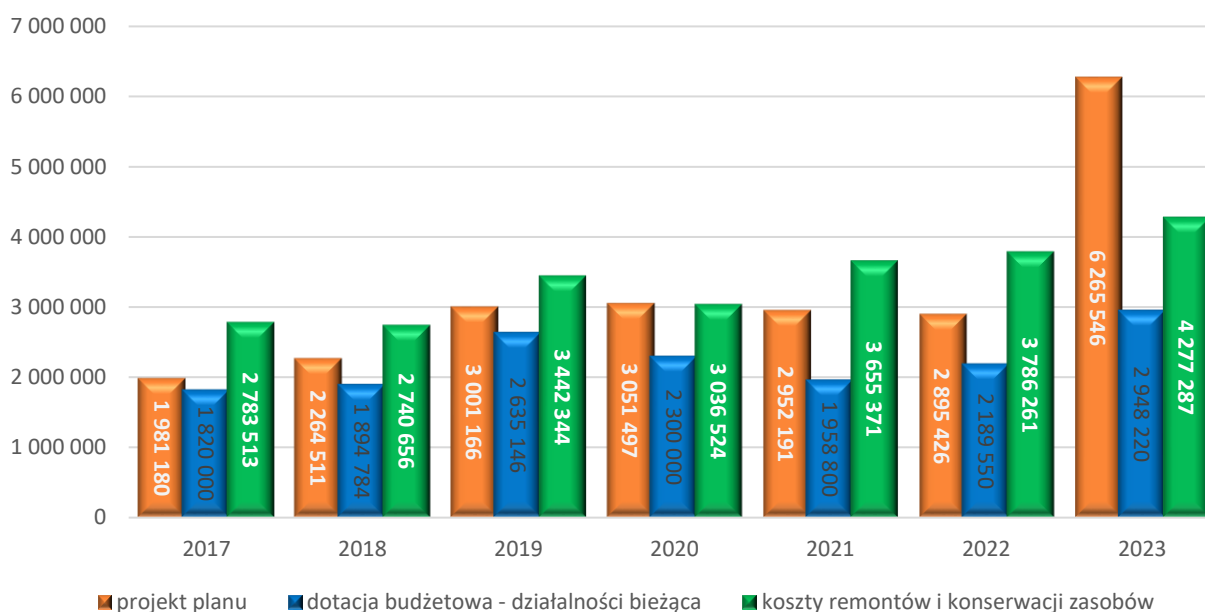
Niestety poziom wzrostu przychodów własnych Zakładu praktycznie jest niwelowany poprzez równie sukcesywny wzrost kosztów funkcjonowania Zakładu, spowodowany głównie wzrostem inflacji w ostatnim czasie oraz wzrostem cen i usług.

Tendencja wzrostu kosztów eksploatacji zasobów zarządzanych przez Zakład na przestrzeni 7 lat od 2017 roku przedstawia poniższy wykres:



Wykres obrazuje wzrost kosztów eksploatacji zasobów zarządzanych przez Zakład. Różnica wzrostu kosztów eksploatacji do przychodów ogólnych Zakładu sprawia, że **Zakład co roku odnotowuje deficyt środków finansowych na realizację podstawowych potrzeb remontowych**. Sytuacja ta zapewne jest niepokojąca i powinna spowodować aby działania ukierunkować na odwrócenie tego trendu. W ubiegłym roku zwiększono poziom wzrostu przychodów lecz ten wzrost nie odwrócił sytuacji Zakładu. Wzrost kosztów funkcjonowania jest nadal wyższy niż wzrost przychodów. Deficyt środków finansowych na realizację najbardziej pilnych potrzeb remontowych nadal wzrasta.

Relacje projektu planu uwzględniającego poziom dotacji do działalności bieżącej, poziom przyznanej dotacji do działalności bieżącej i kosztów remontowych w latach 2017-2023 przedstawia poniższy wykres:



Wykres przedstawia relacje dotacji budżetowej do działalności bieżącej Zakładu do potrzeb remontowych. Jak widać na wykresie deficyt środków dedykowanych na realizację potrzeb remontowych jest co roku na wysokim poziomie. Warto podkreślić jest fakt, że w projekcie planu potrzeb na kolejny rok Zakład przedstawia zawsze najważniejsze pozycje potrzeb, rzeczywiste potrzeby remontowe łącznie są znacznie większe. W sierpniu 2022 r. w sierpniu Zakład podjął decyzję, że do projektu planu na kolejny rok będzie zawsze prezentował wszystkie aktualne potrzeby remontowe wymagające działania, nawet te mniej istotne. **W sierpniu 2023 roku Zakład przedstawił projekt budżetu z wysokością dotacji do działalności bieżącej w wysokości 7 919 tys. zł a otrzymał zaledwie 4 200 tys. zł. Taka różnica w przyznanej dotacji wpłynie na dalsze powiększanie się deficytu na realizację potrzeb remontowych.**

VI. PODSUMOWANIE

Wykonywane zadania przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach w 2023 roku, zrealizowane zostały w sposób zadawalający pomimo niesprzyjającego otoczenia ekonomicznego. Trudna sytuacja związana z wojną na Ukrainie, która zdeterminowała w sposób istotny sprawy finansowe w tym wpłynęła na ukształtowanie się wysokiej inflacji wymagała od pracowników Zakładu na każdym szczeblu podjęcie adekwatnego wysiłku zmierzającego do realizacji założonych celów.

Pomimo tych ogólnie znanych trudności do najważniejszych obszarów wyznaczających priorytety działań w roku sprawozdawczym należy uznać następujące zagadnienia:

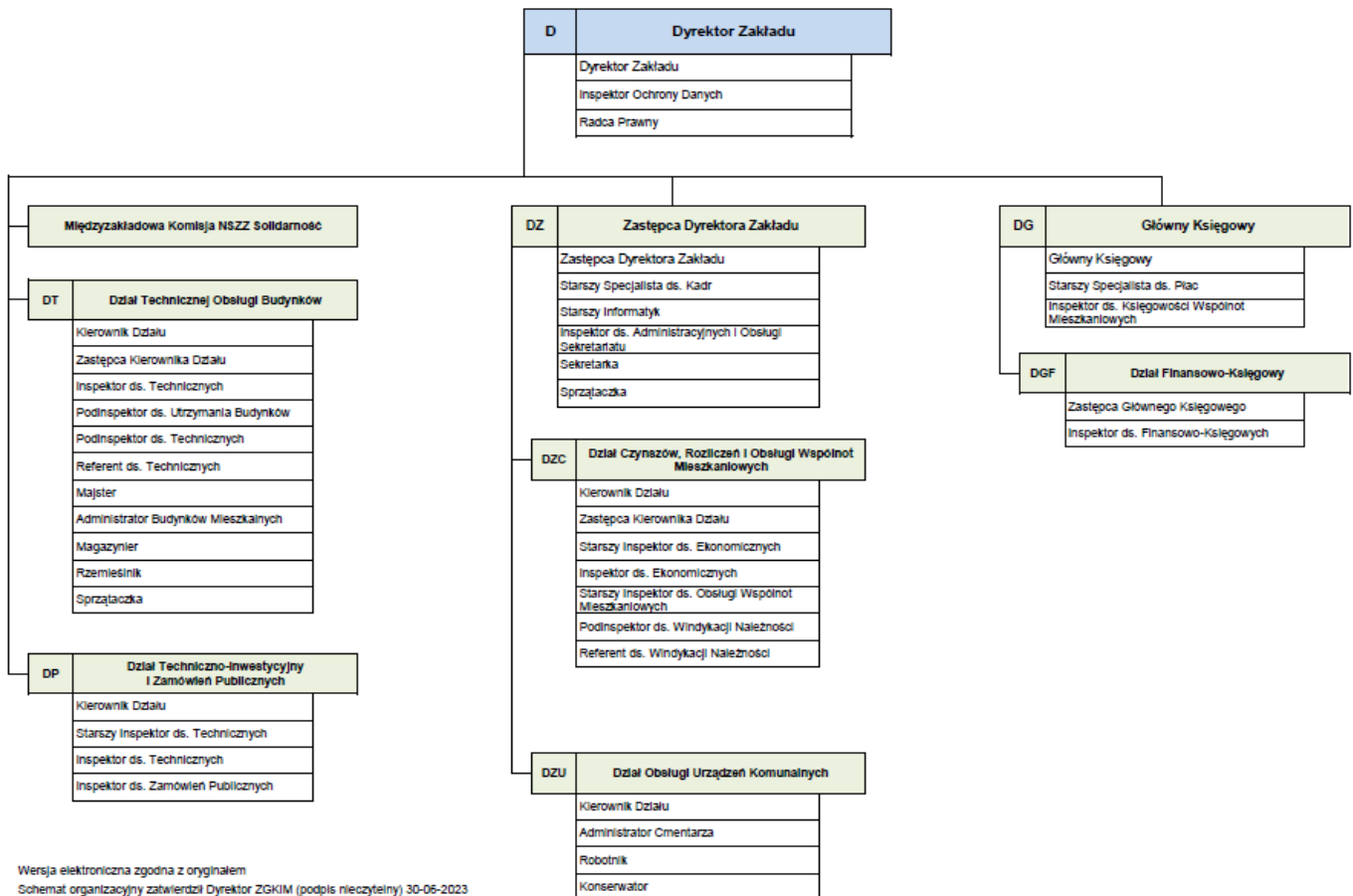
- 1) Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Police, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712 i 1815), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
- 2) Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Police wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy Police, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
- 3) Plan remontów i modernizacji uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.
- 4) Polityka czynszowa zmierza do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Police z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu lokali mieszkalnych nie rekompensują kosztów utrzymania zasobów, a tym samym ograniczają prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych, nie uwzględniają również inwestycji, które są finansowane z innych dochodów budżetu Gminy Police.
- 5) Niezmiennym priorytetem w gospodarowaniu czynszami jest uzyskanie skutecznej windykacji należności czynszowych, ponieważ zawsze zadłużenie najemców wpływa na wzrost obciążeń budżetu Zakładu.

Rozumiejąc skalę problemów i wyzwań jakie stoją przed Zakładem w najbliższych latach działaniami priorytetowymi niezależnie od tych wskazanych powyżej i stosownie do możliwości finansowych będą następujące działania:

- 1) Prowadzenie remontów, modernizacji budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców, w tym dążenie do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami.
- 2) Dążenie do likwidacji budynków w bardzo złym stanie technicznym, których remont nie ma uzasadnienia ekonomicznego oraz budowę w ich miejsce budynków o wyższym standardzie.
- 3) Priorytetem przy realizacji remontów i przebudów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Police stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.
- 4) Pozyskiwanie środków z programów rządowych na budowę lokali z przeznaczeniem na: najem socjalny lokali, pomieszczenia tymczasowe i mieszkania chronione.
- 5) pozyskiwanie środków z programów rządowych na budowę nowych budynków mieszkalnych. W czerwcu 2024 roku planowane jest zakończenie budowy budynku komunalnego w Policach przy ulicy Niedziałkowskiego z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego a w budżecie Gminy na 2024 rok zapewniono środki na dokumentację projektową budowy kolejnego budynku mieszkalnego komunalnego przy ul. Wróblewskiego/Piłsudskiego/Bankowa w perspektywie rozpoczęcia budowy w 2025 roku także z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.
- 6) Podejmowane będą działania zmierzające do utrzymania we właściwym stanie technicznym lokali mieszkalnych poprzez:
 - a) remonty pustostanów;
 - b) remonty kapitalne budynków;
 - c) modernizację mieszkań ze szczególnym uwzględnieniem lokali gdzie nie ma łazienki;
 - d) kontynuowanie kolejnych edycji Programu „Mieszkanie za remont”;
 - e) remonty i przebudowy lokali komunalnych w oparciu o pozyskanie środków zewnętrznych w z Banku Gospodarstwa Krajowego.

.....
(pieczętka i podpis Dyrektora Zakładu)

Załącznik nr 1 Schemat Organizacyjny Zakładu



Wersja elektroniczna zgodna z oryginałem
 Schemat organizacyjny zatwierdził Dyrektor ZGKIM (podpis nieczytelny) 30-06-2023

Załącznik nr 2 Przebudowa części dachu nad klatką 1-3-5 budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – Robotnicza 1-9 w Policach (wybrane zdjęcia)



Załącznik nr 3 Budowa kolumbarium na cmentarzu komunalnym – ulica Tanowska w Policach – etap I (wybrane zdjęcia)



Załącznik nr 4 zadanie gminne pn. Budowa komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną – ulica Niedziałkowskiego w Policach – Zakład prowadzi nadzór nad robotami (wybrane zdjęcia)



Załącznik nr 5 Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i kanalizacji w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – Kollątaja 9-11 w Policach (wybrane zdjęcia)

