

**SPRAWOZDANIE**

**z działalności**

**Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym**

**w Słubicach w roku 2017**

## 1. INFORMACJE OGÓLNE O ZAKŁADZIE

### 1.3. Przedmiot działania

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach powstał w styczniu 1995 roku w wyniku przekształcenia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Słubicach. Jako zakład budżetowy działał do dnia 30 października 2011 r. Z dniem 1 listopada 2011 r. został przekształcony w jednostkę budżetową na podstawie uchwały nr XV/124/2011 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 września 2011 r. w sprawie likwidacji Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym – zakładu budżetowego w celu jego przekształcenia w jednostkę budżetową oraz w sprawie utworzenia jednostki budżetowej o nazwie Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach. Uchwałą Nr XV/125/2011 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 września 2011 r. nadany został zakładowi statut. Wojewoda Lubuski dnia 20 października 2011 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK.I.4131.368.2011.MGrz, w którym stwierdził, iż zarządzanie, administrowanie i gospodarowanie zasobami obcymi, powstałymi wskutek sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych (jak miało to miejsce w zakładzie budżetowym) nie mieści się w sferze zadań użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych i w związku z tym Zakład Administracji Mieniem Komunalnym, jako jednostka budżetowa gminy, nie może w ramach swojej działalności świadczyć usług w tym zakresie.

Wobec powyższego zakład do dnia 30 października 2011 r:

- zarządzał nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych;
- zarządzał i administrował gminnymi lokalami i budynkami;
- reprezentował właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- realizował zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (m.in. zapewniając lokale socjalne i mieszkalne);
- utrzymywał substancję lokalową we właściwym stanie technicznym;
- zawierał i wypowiedał umowy najmu;
- naliczał i pobierał opłaty na rzecz gminy od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych;

- podejmował czynności sądowe, windykacyjne i egzekucyjne wobec dłużników zasobów pozostających w administrowaniu zakładu.

Natomiast od dnia 1 listopada 2011 r. jednostka wykonuje nadal swoje statutowe zadania poza zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, tj.:

- zarządza i administruje gminnymi lokalami i budynkami;
- reprezentuje właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- realizuje zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- utrzymuje substancję lokalową we właściwym stanie technicznym;
- zawiera i wypowieda umowy najmu;
- nalicza i pobiera opłaty na rzecz gminy od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych;
- podejmuje czynności sądowe, windykacyjne i egzekucyjne wobec dłużników zasobów pozostających w administrowaniu zakładu.

#### **1.4. Organizacja zakładu**

Zakładem zarządza jednoosobowo dyrektor, na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa przez Burmistrza Słubic.

Swoje zadania wykonuje przy pomocy głównego księgowego oraz wewnętrznych komórek organizacyjnych. Jest on także uprawniony do reprezentowania zakładu w stosunkach zewnętrznych, a także pełni funkcję zwierzchnika służbowego zatrudnionych w zakładzie pracowników.

#### **1.3. Struktura zatrudnienia**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. w jednostce zatrudniano ogółem 18 osób, w tym 11 na stanowiskach urzędniczych i 7 na stanowiskach pomocniczych i obsługi.

Strukturę zatrudnienia w jednostce budżetowej  
przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stanowiska		
		Ogółem	Urzędnicze	Pomocnicze i obsługi
1.	Zatrudnieni	18	11	7
2.	Na czas nieokreślony	13	9	4
3.	Na czas określony	5	2	3
4.	Pełny etat	14	10	4
5.	Niepełny etat	4	1	3
6.	Wykształcenie podstawowe	-	-	-
7.	Wykształcenie zasadnicze zawodowe	3	-	3
8.	Wykształcenie średnie	6	3	3
9.	Wykształcenie wyższe	9	8	1
10.	Kontynuujący naukę	-	-	-
11.	Kobiety	10	7	3
12.	Mężczyźni	8	4	4

## 2. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem jednostka wykonywała poprzez swoich pracowników jak i podmioty zewnętrzne, w tym

konserwacje, naprawy bieżące oraz remonty lokali i budynków, wywóz nieczystości stałych, utrzymanie czystości budynków, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, przeglądy budowlane, kominiarskie i czyszczenie przewodów kominowych, wykonywanie dokumentacji technicznej.

### **3. GOSPODARKA LOKALAMI**

#### **3.1. Lokale mieszkalne**

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Słubice w 2017 roku odbywało się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U.2016.1610) oraz uchwały Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016 - 2022 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 5 października 2016 roku poz. 1984).

W ciągu roku 2017 zarejestrowano 65 wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz socjalnego, zawarto 10 umów na lokale mieszkalne, 6 umów na lokale socjalne, podpisano 10 aneksów do umów najmu, sporządzono 2 umowy najmu po śmierci najemcy (art. 691), przekształcono 4 lokale mieszkalne na lokale socjalne, „przywrócono” 7 tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego po spłaceniu zadłużeń przez dłużnika, złożono do komornika sądowego 1 wniosek o wydanie, opuszczenie, opróżnienie lokalu mieszkalnego.

#### **3.2. Lokale użytkowe**

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach od stycznia do grudnia 2017 r. podpisał 254 umowy najmu na pomieszczenia użytkowe (biura, sklepy, garaże, pomieszczenia gospodarcze i inne).

Zestawienie ilości lokali użytkowych i innych czynszowanych wg branż - stan na dzień 31.12.2017 r.

RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	ILOŚĆ
Biura poselsko - senatorskie i partii politycznych	2
Biura pozostałe	26
Działalność handlowa, usługowa	6
Pozostałe (garaże, pomieszczenia gospodarcze)	600
Razem	634

#### 4. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

##### 4.1. Należności wobec jednostki budżetowej.

Wysokość należności wymagalnych w roku 2017 (lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, garaże, parkingi, wspólnoty mieszkaniowe i inne).

Wg stanu na	Należności wymagalne [ zł ]	Odpisy aktualizacyjne na należności nieściągalne [ zł ]
31.12.2011 r.	954.543,37	1.538.959,04
31.12.2012 r.	970.846,73	1.451.413,58
31.12.2013 r.	719.932,17	1.617.304,59
31.12.2014 r.	434.810,19	2.013.737,84
31.12.2015 r.	812.844,23	1.809.188,67
31.12.2016 r.	441.104,36	2.316.162,32
31.12.2017 r.	803.834,69	1.841.951,75

W 2017 r. zostały spłacone należności z lat ubiegłych zabezpieczone nakazami zapłaty w wysokości 298.051,82 zł, na które w latach poprzednich zostały utworzone odpisy aktualizacyjne. Spłacono w całości 26 pozwów na kwotę 199.606,18 zł, wysłano 376 wezwań do zapłaty na kwotę 4.334.504,84 zł (należność główna 3.095.069,98 zł, odsetki 1.239.434,86 zł). Skierowano do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji komorniczej 82 sprawy na kwotę 682.945,12 zł (należność główna 472.910,89 zł, odsetki 210.034,23 zł). Wypowiedziano 49 umów najmu, sporządzono 14 pozwów na kwotę 209.898,43 zł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, uzyskano 44 nakazy zapłaty na kwotę 417.142,33 zł, w tym 39 prawomocnych opatrzonych klauzulą wykonalności. Jednostka budżetowa w 2017 r. uzyskała dochody z odsetek w wysokości 109.362,09 zł.

Należności wymagalne wobec jednostki budżetowej łącznie z utworzonymi odpisami aktualizującymi na należności wynosiły na koniec 2011 r. – 2.493.502,41 zł. Natomiast należności wymagalne wobec jednostki budżetowej łącznie z utworzonymi odpisami aktualizacyjnymi na należności na koniec 2012 r. wynosiły 2.422.260,31 zł, na koniec 2013 r. wynosiły 2.337.236,76 zł, na koniec 2014 r. wynosiły 2.448.548,03 zł, na koniec 2015 r. wynosiły 2.622.032,90 zł, na koniec 2016 r. wynosiły 2.563.106,50 zł. Natomiast na koniec **2017 r. wynosiły 2.645.786,44 zł**. Zadłużenie w roku 2012 w porównaniu do 2011 r. zmalało o 71.242,10 zł, zadłużenie na koniec roku 2013 w porównaniu do 2012 r. zmalało o 85.023,55 zł, natomiast zadłużenie na koniec roku 2014 w porównaniu do 2013 r. wzrosło o 111.311,27 zł, zadłużenie na koniec roku 2015 r w porównaniu do 2014 r. wzrosło o 173.484,87 zł, zadłużenie na koniec roku 2016 w porównaniu do 2015 r. zmalało o 58.926,40 zł oraz zadłużenie na koniec roku **2017 r. w porównaniu do 2016 r. wzrosło o 82.679,94 zł** w związku z nie wywiązywaniem się dłużników z zawartych porozumień, które stały się natychmiast wymagalne (Uchwała Nr LVIII/467/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 6 listopada 2014 r.).

W roku 2011 sporządzono pozwy o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2011 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	429.446,15

W roku 2012 sporządzono 88 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2012 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	547.567,55

W roku 2013 sporządzono 89 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2013 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	508.148,66

W roku 2014 sporządzono 90 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2014 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	484.929,77



W roku 2015 sporządzono 83 pozwy o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2015 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	366.732,31

W roku 2016 sporządzono 68 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2016 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	521.556,70

W roku 2017 sporządzono 14 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2017 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [ zł ]
Należności objęte procedurą sądową	209.898,43

Stan i struktura zaległości wymagalnych i niewymagalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych oraz Targowiska Miejskiego przy ulicy

Kopernika (nie dotyczy wspólnot mieszkaniowych itp.) – dane wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, Targowisko Miejskie			
	Ilość lokali	% do zadłużonych lokali	Kwota [zł] Zaległości głównej	% do całkowitej zaległości
Zaległość od 0,01 – 2.000 zł	652	77,00	243.365,46	7,98
Zaległość od 2.000,01 - 5.000 zł	44	5,20	118.143,25	3,88
Zaległość od 5.000,01 - 10.000 zł	42	5,00	251.589,17	8,25
Zaległość od 10.000,01 - 15.000 zł	19	2,25	178.175,34	5,85
Zaległość od 15.000,01 - 20.000 zł	16	1,90	218.297,13	7,16
Zaległość od 20.000,01 - 30.000 zł	35	4,15	608.800,37	19,97
Zaległość powyżej 30.000 zł	38	4,50	1.430.179,29	46,91
Ogółem	846	100,00	3.048.550,01	100,00

W 2011 r. wysłano do najemców 445 wezwań do zapłaty na kwotę 1.572.216,85 zł, natomiast w 2012 r. wysłano do najemców 326 wezwań do zapłaty na kwotę 1.445.317,01 zł, w 2013 r. wysłano do najemców 222 wezwań do zapłaty na kwotę 1.612.492,87 zł, w 2014 r. wysłano do najemców 255 wezwań do zapłaty na kwotę 1.023.113,05 zł, w 2015 r. wysłano do najemców 400 wezwań do zapłaty na kwotę 1.133.805,55 zł, w 2016 r. wysłano do najemców 345 wezwań do zapłaty na kwotę 3.859.780,13 zł. **W 2017 r. wysłano do najemców 376 wezwań do zapłaty na kwotę 4.334.504,84 zł.**

#### 4.2 Działania windykacyjne

Przebieg działań windykacyjnych ma charakter cykliczny i obejmuje monitorowanie kont poszczególnych płatników, analizę sald i wpłat, przygotowywanie i wysyłanie korespondencji windykacyjnej, rozmowy z dłużnikami - wyjaśnianie zaległości, negocjowanie z dłużnikami warunków spłaty długu, występowanie do sądu

o nakaz zapłaty, występowanie do sądu o wyrok „eksmisyjny”, odzyskiwanie należności drogą egzekucji komorniczej, odzyskiwanie lokali drogą egzekucji komorniczej.

Do działań windykacyjnych prowadzonych w jednostce budżetowej należy wysyłanie wezwań ostatecznych z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty oraz ostrzeżenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, występowanie do sądu o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym - dotyczącym zaległości tzw. bezspornych, wzywianie na rozmowy najemców, którzy zalegają w opłatach, nie dokonali wpłat w ostatnich kilku miesiącach oraz zajmują mieszkania o powierzchni w granicach normy warunkującej możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego, proponowanie najemcom zgłaszającym się w sprawie zadłużenia (najczęściej na skutek wysyłanej „korespondencji windykacyjnej”) spłaty zadłużenia w ratach w zamian za odstąpienie od wstępowania na drogę sądową i zaniechanie działań zmierzających do wypowiedzenia umowy najmu, informowanie o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, wyrażanie zgody na spłatę zaległości w ratach (ilość rat zależy od sytuacji materialnej dłużnika i jego rodziny), wyrażanie zgody na odraczanie terminu spłaty zaległości, wypowiedzanie umów najmu.

W oparciu o zarządzenie nr 289/2013 Burmistrza Słubic z dnia 24.10.2013 r. w sprawie wprowadzenia Programu Zastępczego Świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Słubice jednostka informowała w 2017 r. osoby znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, które zalegały z opłatami powyżej 3 miesięcy o możliwości przystąpienia do Programu i odpracowania zadłużenia, pod warunkiem, że będą regularnie uiszczać miesięcznie opłaty czynszowe za zajmowany lokal. Na propozycje przystąpienia do Programu Zastępczego Świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy nie zgłosiła się ani jedna osoba wyrażająca wolę odpracowania zadłużenia. W 2016 r. zostały zawarte 3 umowy na odpracowanie zadłużenia. Na dzień 31 grudnia 2016 r. została 1 osoba pracująca w programie. Wypowiedzenie umowy otrzymała 1 osoba, 5 osób odpracowały dług w całości. Kwota odpracowania zadłużenia na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 35.692,97 zł. W 2017 r. kwota odpracowania zadłużenia na dzień 31 grudnia wyniosła 15.910,86 zł.

#### 4.3. Ocena skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych

Skuteczność procedur windykacji należności uwarunkowana jest sytuacją finansową lokatorów. Zaleganie najemców z zapłatą należności za zajmowany lokal oraz media ma charakter powszechny, zaś same zaległości wraz z odsetkami mają charakter dynamiczny, tzn. że w różnych okresach ulegają zmianie. Brak reakcji dłużników na podejmowane działania windykacyjne, to również powszechne zjawisko. W stosunku do dłużników nieściągalnych, będących na stałym utrzymaniu społecznym, działania windykacyjne polegają na sukcesywnym zasądzeniu zaległych należności, celem zapobiegnięcia ich przedawnieniu. Dłużnicy, którzy są zatrudnieni lub posiadają stałe dochody w postaci świadczeń ZUS, spłacają swe zaległe należności w ratach lub w przypadku braku woli dobrowolnej spłaty, zasądzone wierzytelności podlegają działaniom egzekucyjnym i są ściągane przez komornika. W 2011 r. egzekucja komornicza została zakończona w 13 sprawach na kwotę 45.268,61 zł. Natomiast w 2012 r. egzekucja komornicza została zakończona w 14 sprawach na kwotę 71.907,85 zł, w 2013 r. egzekucja komornicza została zakończona w 8 sprawach na kwotę 49.149,93 zł, w 2014 r. egzekucja komornicza została zakończona w 14 sprawach na kwotę 75.343,82 zł, a w 2015 r. egzekucja komornicza została zakończona w 15 sprawach na kwotę 38.558,72 zł, egzekucja komornicza w 2016 r. została zakończona w 11 sprawach na kwotę 45.747,03 zł, a w roku 2017 egzekucja sądowa i komornicza została zakończona w 26 sprawach na kwotę **199.606,18 zł**.

W roku 2017 podpisano 24 porozumienia o rozłożeniu na raty zadłużeń za lokale komunalne (8 porozumień, aneksów podpisanych przez Burmistrza Słubic w tym 2 porozumienia wypowiedziane – 284.510,94 zł oraz 16 porozumień podpisanych przez dyrektora – 52.976,86 zł) oraz wydano 1 decyzję o umorzeniu zaległości przez dyrektora – 240,23 zł – zgon najemcy:

Raty, odroczenie terminu zapłaty [zł]	Kwoty Umorzone [zł]	Razem [zł]
337.487,80 zł	240,23 zł	337.728,03 zł

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2011 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu
96	429.446,15	20	96	429.446,15	20

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2012 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu
88	547.567,55	42	88	547.567,55	42

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2013 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu
89	508.148,66	17	89	508.148,66	17

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2014 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu
90	484.929,77	17	90	484.929,77	17

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2015 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [ zł ]	o wydanie lokalu
83	366.732,31	16	83	366.732,31	16

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2016 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu
68	521.556,70	8	68	521.556,70	8

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w 2017 roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu	o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu
14	209.898,43	-	44	417.142,33	-

Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2011

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu – bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
54	249.944,98	8	39	159.316,10

Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2012

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu – bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
45	227.972,58	2	23	121.930,64

**Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2013**

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
68	316.319,76	1	39	173.593,83

**Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2014**

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
36	183.021,31	2	24	105.429,04

**Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2015**

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
64	268.248,71	2	34	185.450,38

**Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2016**

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
28	85.956,50	1	19	73.571,21

## Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2017

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
82	682.945,12	1	30	229.964,85

### 4.4. Wnioski

Windykacja należności czynszowych w zasobach komunalnych jest zadaniem trudnym, czasochłonnym i w dużej mierze uzależnionym od czynników zewnętrznych takich jak: ogólny poziom życia rodzin zamieszkujących w mieszkaniach komunalnych, wskaźnik bezrobocia w gminie, wysokość osiągniętych dochodów przez poszczególne rodziny itp.

Niepokojącym zjawiskiem jest to, iż szereg prawidłowo prowadzonych działań windykacyjnych sprowadza się w efekcie do stwierdzenia nieskuteczności windykacji, popartej protokołem nieściągalności komorniczej.

## 5. GOSPODARKA FINANSOWA - SYTUACJA EKONOMICZNO – FINANSOWA

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym prowadził gospodarkę finansową w oparciu o zatwierdzony przez Gminę Słubice roczny plan finansowy, obejmujący dochody i wydatki jednostki budżetowej.

### 5.1. Dochody i wydatki

Główne źródło planowanych dochodów stanowią wpływy z usług obejmujące między innymi czynsze za lokale komunalne, garaże, pomieszczenia gospodarcze, centralne ogrzewanie, gaz, ciepłą wodę, zimną wodę, ścieki, odpady komunalne, bezumowne korzystanie, zapłacone odsetki, uzyskane dochody w związku ze ściągniętymi długami z lat ubiegłych zabezpieczone nakazami zapłaty oraz wpływy z innych lokalnych opłat w tym opłaty komunalnej Targowiska Miejskiego, refakturowania zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków nieruchomości usytuowanej przy ul. Kopernika.



Na podstawie przedstawionych poniżej danych wynika, że planowane rzeczywiste dochody na 31 grudnia 2017 r. z najmu składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 3.856.992,00 zł zostały wykonane w kwocie 3.865.026,28 zł tj. 100,2 %. Uzyskano również dochody w wysokości 109.362,09 zł z tytułu spłaty i kapitalizacji odsetek z rachunków bankowych. Dodatkowo uzyskano również pozostałe dochody w wysokości 298.051,82 zł z tytułu spłaty zadłużenia z lat ubiegłych. Kwoty te są wynikiem skutecznej windykacji zaległości czynszowych. Uzyskano również wpływy z usług refakturowania zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków nieruchomości usytuowanej przy ul. Kopernika – Targowisko Miejskie w wysokości 122.981,26 zł, lokalny transport zbiorowy – 11.670,72 zł, wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych, egzekucyjnych, opłat komorniczych – 7.871,38 zł, wpływy z rozliczeń, zwrotów z lat ubiegłych – rozliczenia wspólnot mieszkaniowych w wysokości 143.029,24 zł oraz wpływy z innych lokalnych opłat – opłaty komunalnej z nieruchomości usytuowanej przy ul. Kopernika – Targowisko Miejskie w wysokości 491.780,09 zł.

Dochody wykonane na dzień 31.12. 2017 r. oraz porównawczo na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Dochody 2017 [zł]	Dochody 2016 [zł]
Dochody z najmu	3.865.026,28	3.371.353,05
Dochody wpływy z usług – Targowisko Miejskie, transport lokalny, nadpłaty WM, opłaty sądowe, komornicze itp.	777.332,69	0
Pozostałe dochody i odsetki zapłacone	407.413,91	391.948,74
<b>Ogółem</b>	<b>5.049.772,88</b>	<b>3.763.301,79</b>

Zaplanowane dochody na 31 grudnia 2017 r. ogółem w wysokości 4.983.664,00 zł zostały wykonane w wysokości 5.049.772,88 zł tj. 101,3 %.

Większość wydatków ujętych w planie finansowym są to wydatki stałe tj. opłaty za centralne ogrzewanie, zimną wodę, ścieki, ciepłą wodę, gaz, energię elektryczną na klatkach schodowych, odpady komunalne, usługi pocztowe, bankowe, kominiarskie, ubezpieczenia, podatki, wynagrodzenia.

ZAMK za lokale komunalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych płaci zaliczki na fundusz remontowy, remonty części wspólnych budynku, koszty eksploatacyjne oraz media. Miesięczne zaliczki na eksploatację (zaliczka na poczet

utrzymania 1 m<sup>2</sup> lokalu komunalnego od 0,00 zł/m<sup>2</sup> do 2,34 zł/m<sup>2</sup> - średnio 1,17 zł/m<sup>2</sup>, zimna woda – 4,06 zł/m<sup>3</sup>, ścieki – 5,42 zł/m<sup>3</sup>; odpady komunalne – odpowiednio według obowiązujących przepisów; centralne ogrzewanie od 3,00 zł/m<sup>2</sup> do 4,60 zł/m<sup>2</sup> – średnio 3,80 zł/m<sup>2</sup>, podgrzanie zimnej wody od 19,00 zł/m<sup>3</sup> do 41,00 zł/m<sup>3</sup> – średnio 30,00 zł/m<sup>3</sup>, gaz od 7,60 zł/os. do 8,30 zł/os. – średnio 7,95 zł/os.). Zaliczki na fundusz remontowy za 1 m<sup>2</sup> lokalu komunalnego wyniosły od 0 zł/m<sup>2</sup> do 7,01 zł/m<sup>2</sup> (średnio 3,51 zł/m<sup>2</sup>). W roku 2017 wydatki na poczet utrzymania i rozliczenia rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyniosły 437.537,39 zł, wydatki na fundusz remontowy wyniosły 908.899,39 zł, wydatki na wodę, podgrzanie zimnej wody, centralne ogrzewanie, gaz itp. do wspólnot mieszkaniowych oraz wydatki na energię elektryczną (budynki komunalne, Plac Bohaterów 13, Szamarzewskiego 6, Piłsudskiego 3-4) wyniosły 733.622,72 zł, wydatki za odbiór ścieków i wywóz śmieci wspólnot mieszkaniowych wyniosły 619.959,86. Ogółem wydatki wymienione powyżej w roku 2017 wyniosły **2.700.019,36 zł.**

Wykonane remonty w 2017 r. wyniosły **167.953,20 zł** - dotyczą wyłącznie budynków i lokali komunalnych z wyłączeniem wpłacanych zaliczek i rozliczeń do wspólnot mieszkaniowych. Na powyższą kwotę składają się:

- remont pomieszczeń gospodarczych 48.796,40 zł,
- remont i wymiana instalacji elektrycznych, grzewczych 11.751,31 zł,
- wymiana stolarki okiennej 42.942,73 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej 8.410,00 zł,
- remont lokali 41.158,72 zł,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej 8.244,04 zł,
- przestawienia pieca kaflowego 6.650,00 zł.

Wykonane remonty na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika w 2017 r. wyniosły ogółem **12.816,40 zł:**

- remont oświetlenia – 2.800,00 zł,
- pomieszczenia biurowego – 3.252,03 zł,
- wykonanie konstrukcji na gaśnice – 922,50 zł,
- likwidacja punktu poboru wody – 991,87 zł,
- remont pomieszczenia dla ochrony – 4.850,00 zł.

Wykonano modernizację wewnętrznej instalacji wodociągowej budynku Szamarzewskiego 6 – 31.466,88 zł, modernizację instalacji elektrycznej przy ul. 1 Maja 1A, Jagiełły 24/1, 1 Maja 1A, Sienkiewicza 39, Staszica 21/1, Sienkiewicza 44/1, Żeromskiego 27/1, Plac Wolności 7/9, Kopernika 15/4, Narutowicza 34/3, Wojska Polskiego 153/7, Sienkiewicza 15/6, modernizację oświetlenia piwnicznego Szamarzewskiego 6 – 34.243,38 zł oraz zakończono budowę, przebudowę instalacji gazowych i centralnego ogrzewania Reja 9/3, Jagiełły 15/3, Sienkiewicza 15/8, Jagiełły 4/1, Mickiewicza 9/8, Jagiełły 25/4, Kilińskiego 3/6, 1 Maja 1A – 63.968,00 zł; budowa systemu powiadamiania przeciwpożarowego na budynku SCOP przy ul. Piłsudskiego 3-4 – 3.860,99 zł. Ogółem wydano na modernizację lokali komunalnych kwotę w wysokości **133.539,25 zł**.

Wykonano na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika w 2017 r. modernizację oświetlenia, ciągów komunikacyjnych na kwotę **16.255,67 zł** oraz zakupiono urządzenia TEXAS COMBI 800TG w skład, którego wchodzi zmiataarka 90068076, pług śnieżny 90068078, odśnieżarka wirnikowa 90068077 na kwotę **8.474,70 zł**.

Wiele prac remontowych i napraw wykonywana jest we własnym zakresie przez zatrudnionych konserwatorów tj. wymiana i naprawa zakupionej stolarki drzwiowej, odnawianie mieszkań z ruchu ludności, naprawa instalacji elektrycznych, zabezpieczenie skrzynek elektrycznych, wymiana żarówek, wyłączników oraz inne drobne awarie i remonty. W związku z pracami remontowymi zakupiono materiały i wyposażenie WPG MZG w kwocie 39.053,90 zł (wannы, syfony umywalkowe, umywalki, szafki, baterie pod zlewozmywak, kompakty WC, kabiny prysznicowe, brodziki, kuchenki gazowe, elektryczne, drzwi zewnętrzne, panele podłogowe, wodomierze, kratki wentylacyjne, plomby, zawory, farby, uszczelki, zawiasy, złącza gazowe, zaprawy gipsowe, tynkarskie, ogrzewacze wody, szafki zlewozmywakowe itp.); olej opałowy do kotłowni w budynku przy ul. Piłsudskiego 3-4 – 11.276,41 zł; materiały budowlane i inne (zaprawa betonowa, zaprawa murarsko – tynkarska, drzwiczki rewizyjne metalowe, narożniki aluminiowe, kantówki, kontrłaty impregnowane, rynny, rury spustowe, blacha trapezowa ocynkowana itp.) – 23.534,00 zł; materiały SCOP – 7.980,79 zł (umywalka, rolety, ogrzewacz wody, klucze, środki czystości, zawory, grzejniki, lampy sufitowe led z czujnikiem mikrofalowym, świetlówki, gniazda elektryczne, kable elektryczne, lampy

rast led itp.); pozostałe materiały (gaz butlowy, olej napędowy, benzyna, kłódki, worki na śmieci, płyn dezynfekujący, zestaw alarmowy itp.) – 15.900,00 zł; środki czystości – 1.978,40 zł. Ogółem wydano **99.723,50 zł**.

Wykonano również na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika przeglądy techniczne, elektryczne oraz przeglądy gaśnic, deratyzację, montaż skrzynek, urządzenia dozująco-rozliczeniowego pobór wody, wodomierza, montaż kratki metalowej, ogrodzenia, grzejników, skrzynki metalowej i elektrycznej, badanie instalacji elektrycznej, oklejenie witryn, zapłombowanie połączeń energii elektrycznej. Ogółem na usługi różne wydano **24.568,45 zł**. Zakupiono materiały na Targowisko Miejskie przy ul. Kopernika tj.: system monitoringu, szafkę ochronną na gaśnice, uszczelki, kłódki, pojemnik na piasek, sól, zaprawa posadzkowa, gablotę, słupki, farbę, magnez, środek konserwujący, pojemnik do zamiatarki, tablice informacyjną, gaśnicę itp. – **27.562,44 zł**,

Zobowiązania niewymagalne jednostki budżetowej na koniec 2017 r. wynoszą:

Lp.	Opis	Kwota [zł]
1	Zobowiązanie – opłata za gospodarowanie odpadami	0,00
2	Z tytułu robót, dostaw i usług	19.601,82
3	Podatek VAT	19.425,02
4	Wobec ZUS	10.774,32
5	Nadpłaty czynszów	102.958,49
6	Z tytułu wynagrodzeń „13”	55.825,47
7	Pozostałe	0,00
	<b>Razem</b>	<b>208.585,12</b>

Jednostka w 2017 r. otrzymała wpływy z tytułu dodatków mieszkaniowych w wysokości 271.657,27 zł.

**DYREKTOR**  
Zakładu Administracji Miejscem Koronacyjnym  
*Krzysztof Rałkiewicz*