

SPRAWOZDANIE

z działalności

Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym

w Słubicach w roku 2018

1. INFORMACJE OGÓLNE O ZAKŁADZIE

1.1. 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 wypowiedział 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.

1.2. 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 2018 r. w jednostce zatrudniano ogółem 18 osób, w tym 12 na stanowiskach urzędniczych i 6 na stanowiskach pomocniczych i obsługi.

Strukturę zatrudnienia w jednostce budżetowej
przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stanowiska		
		Ogółem	Urzędnicze	Pomocnicze i obsługi
1.	Zatrudnieni	18	12	6
2.	Na czas nieokreślony	13	7	5
3.	Na czas określony	5	5	1
4.	Pełny etat	15	11	4
5.	Niepełny etat	3	1	2
6.	Wykształcenie podstawowe	-	-	-
7.	Wykształcenie zasadnicze zawodowe	3	-	3
8.	Wykształcenie średnie	7	4	3
9.	Wykształcenie wyższe	8	8	-
10.	Kontynuujący naukę	-	-	-
11.	Kobiety	11	9	2
12.	Mężczyźni	7	3	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 2018 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.2018.1234 ze zm.) 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, zmienionej uchwałą nr LII/405/2018 Rady Miejskiej w Słubicach o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022, zmienionej uchwałą nr LV/436/2018 Rady Miejskiej w Słubicach o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 oraz zmienionej uchwałą nr LVI/443/2018 Rady Miejskiej w Słubicach o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 5 październik 2018 roku poz. 2222).

W ciągu roku 2018 zarejestrowano 81 wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz socjalnego, zawarto 3 umowy na lokale mieszkalne, 5 umów na lokale socjalne, podpisano 10 aneksów do umów najmu, sporządzono 5 umów najmu po śmierci najemcy (art. 691 kc), przekształcono 2 lokale mieszkalne na lokale socjalne i 1 lokal socjalny na pomieszczenie tymczasowe, „przywrócono” 8 tytułów prawnych do lokali mieszkalnych po spłaceniu zadłużenia przez dłużników, zawarto 7 umów najmu na lokale mieszkalne

w przedmiocie poprawy warunków mieszkaniowych, sporządzono 2 umowy najmu na lokale mieszkalne w przedmiocie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami, sporządzono 1 umowę najmu lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy w przedmiocie zmiany nazwiska najemcy lokalu, sporządzono 1 umowę najmu na użyczenie pomieszczenia tymczasowego, skierowano do komornika 3 wnioski o wydanie, opuszczenie, opróżnienie lokali mieszkalnych.

3.2. Lokale użytkowe

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach od stycznia do grudnia 2018 r. podpisał 141 umów najmu na pomieszczenia użytkowe (biura, sklepy, garaże, pomieszczenia gospodarcze i inne).

Zestawienie ilości lokali użytkowych i innych czynszowanych wg branż - stan na dzień 31.12.2018 r.

RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	ILOŚĆ
Biura poselsko - senatorskie i partii politycznych	4
Biura pozostałe	32
Działalność handlowa, usługowa	7
Pozostałe (garaże, pomieszczenia gospodarcze)	605
Razem	648

4. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

4.1. Należności wobec jednostki budżetowej.

Wysokość należności wymagalnych w roku 2018 (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
31.12.2018 r.	524.316,97	2.372.088,70

W 2018 r. zostały spłacone należności z lat ubiegłych zabezpieczone nakazami zapłaty w wysokości 320.358,37 zł (w tym należność główna 182.541,23 zł + odsetki 137.817,14 zł), na które w latach poprzednich zostały utworzone odpisy aktualizacyjne. Spłacono w całości 33 pozwy na kwotę 245.031,98 zł, wysłano 455 wezwań do zapłaty. Skierowano do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji komorniczej 277 spraw na kwotę 2.665.043,05 zł (należność główna 1.855.274,03 zł, odsetki 809.769,02 zł) oraz złożono 13 wniosków do sądu o nabycie spadku po zmarłych dłużnikach. Wypowiedziano 6 umów najmu, sporządzono 49 pozwów na kwotę 603.110,14 zł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, uzyskano 38 nakazów zapłaty na kwotę 401.205,93 zł, w tym 33 prawomocnych opatrzonych klauzulą wykonalności. Jednostka budżetowa w 2018 r. uzyskała dochody z odsetek w wysokości 137.817,14 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, na koniec 2017 r. wynosiły 2.645.786,44 zł. Natomiast na koniec 2018 r. wynosiły 2.896.405,67 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, zadłużenie na koniec roku 2017 r. w porównaniu do 2016 r. wzrosło o 82.679,94 zł oraz zadłużenie na koniec roku 2018 w porównaniu do 2017 r. wzrosło o 250.619,23 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 pozwы 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

W roku **2018** sporządzono **49** pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2018 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [zł]
Należności objęte procedurą sądową	603.110,14

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 31.12.2018 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	680	78,98	385.423,90	11,48
Zaległość od 2.000,01 - 5.000 zł	45	5,23	313.715,62	9,35
Zaległość od 5.000,01 - 10.000 zł	30	3,48	446.109,07	13,29
Zaległość od 10.000,01 - 15.000 zł	34	3,95	366.585,81	10,92
Zaległość od 15.000,01 - 20.000 zł	23	2,67	331.766,18	9,88
Zaległość od 20.000,01 - 30.000 zł	23	2,67	482.430,07	14,37
Zaległość powyżej 30.000 zł	26	3,02	1.030.463,36	30,71
Ogółem	861	100,00	3.356.494,01	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 376 wezwań do zapłaty, w 2018 r. wysłano 455 wezwań do zapłaty.

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 poinformowała w 2018 r. 100 osób 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 zgłosiły się 2 osoby wyrażające 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. W 2018 r. zostały zawarte 2 umowy na odpracowanie zadłużenia. Na dzień 31 grudnia 2018 r. zostały 2 osoby pracujące w programie. W 2018 r. kwota odpracowania zadłużenia na dzień 31 grudnia wyniosła 1.285,00 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 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 **2018** egzekucja sądowa i komornicza została zakończona w 33 sprawach na kwotę **245.031,98 zł**.

W roku 2018 podpisano 22 porozumienia o rozłożeniu na raty zadłużeń za lokale komunalne (12 porozumień podpisanych przez Burmistrza Słubic – 412.547,96 zł w tym 4 porozumienia wypowiedziane – 229.675,64 zł oraz 10 porozumień podpisanych przez dyrektora – 39.845,96 zł w tym 6 porozumień wypowiedzianych – 27.491,27 zł).

Raty, odroczenie terminu zapłaty [zł]	Kwoty Umorzone [zł]	Razem [zł]
452.393,92 zł	0,00 zł	452.393,92 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	-

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w **2018** roku.

Sprawy skierowane do sądu			Ilość wydanych orzeczeń		
o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu, nabycie spadku	o zapłatę [ilość]	na kwotę [zł]	o wydanie lokalu
49	603.110,14	3 13	38	401.205,93	-

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

Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2018

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
277	2.665.043.05	3	131	1.449.174.83

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, wysokość osiąganych 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 2018 r. z najmu składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 3.905.000,00 zł zostały wykonane w kwocie 3.904.999,48 zł tj. 100 %. Uzyskano również dochody w wysokości 137.817,14 zł z tytułu spłaty i kapitalizacji odsetek z rachunków bankowych. Dodatkowo uzyskano również pozostałe dochody w wysokości 182.541,23 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 101.494,94 zł, lokalny transport zbiorowy – 11.898,79 zł, wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych, egzekucyjnych, opłat komorniczych – 6.612,00 zł, wpływy z rozliczeń, zwrotów z lat ubiegłych – rozliczenia wspólnot mieszkaniowych w wysokości 121.097,72 zł oraz wpływy z innych lokalnych opłat – opłaty komunalnej z nieruchomości usytuowanej przy ul. Kopernika – Targowisko Miejskie w wysokości 500.000,41 zł.

Dochody wykonane na dzień 31.12. 2018 r. oraz porównawczo na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Dochody 2018 [zł]	Dochody 2017 [zł]
Dochody z najmu	3.904.999,48	3.865.026,28
Dochody wpływy z usług – Targowisko Miejskie, transport lokalny, nadpłaty WM, opłaty sądowe, komornicze itp.	746.498,75	777.332,69
Pozostałe dochody i odsetki zapłacone	320.358,37	407.413,91
Ogółem	4.971.856,60	5.049.772,88

Zaplanowane dochody na 31 grudnia 2018 r. ogółem w wysokości 4.955.000,00 zł zostały wykonane w wysokości 4.971.856,60 zł tj. 100,34 %.

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 m² lokalu komunalnego od 0,00 zł/m² do 2,34 zł/m² - średnio 1,17 zł/m²,

zimna woda – 4,14 zł/m³, ścieki – 5,57 zł/m³; odpady komunalne – odpowiednio według obowiązujących przepisów; centralne ogrzewanie od 3,00 zł/m² do 4,50 zł/m² – średnio 3,75 zł/m², podgrzanie zimnej wody od 19,00 zł/m³ do 41,00 zł/m³ – średnio 30,00 zł/m³, gaz od 7,60 zł/os. do 8,30 zł/os. – średnio 7,95 zł/os.). Zaliczki na fundusz remontowy za 1 m² lokalu komunalnego wyniosły od 0 zł/m² do 7,01 zł/m² (średnio 3,51 zł/m²). W roku 2018 wydatki na poczet utrzymania i rozliczenia rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyniosły 454.838,06 zł, wydatki na fundusz remontowy wyniosły 954.814,29 zł, wydatki na wodę, podgrzanie zimnej wody, centralne ogrzewanie, gaz itp. do wspólnot mieszkaniowych oraz wydatki na energię elektryczną (budynki komunalne, Plac Bohaterów 13, Targowisko Miejskie przy ulicy Kopernika, transport lokalny, Piłsudskiego 3-4) wyniosły 895.124,93 zł, wydatki za odbiór ścieków i wywóz śmieci (wspólnoty mieszkaniowe, Targowisko Miejskie przy ulicy Kopernika, transport lokalny, budynki komunalne) wyniosły 794.685,77 zł. Ogółem wydatki wymienione powyżej w roku **2018** wyniosły **3.099.463,05 zł**.

Wykonane remonty w 2018 r. wyniosły **216.194,27 zł** - dotyczą wyłącznie budynków i lokali komunalnych z wyłączeniem wpłacanych zaliczek i rozliczeń do wspólnot mieszkaniowych. Na powyższą kwotę składają się:

- remont pomieszczeń gospodarczych 31.450,00 zł,
- remont i wymiana instalacji elektrycznych, grzewczych 15.601,84 zł,
- wymiana stolarki okiennej 61.695,00 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej 7.199,99 zł,
- remont lokali 93.245,43 zł,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej 3.500,00 zł,
- przestawienia pieca kaflowego 3 502,01 zł.

Wykonano instalację systemu przedpłatowego wody ciepłej i energii elektrycznej w budynku socjalnym przy ul. Jagiellończyka 4 – 47.966,58 zł; modernizację instalacji elektrycznej przy ul. Paderewskiego 31/6, Wojska Polskiego 146/3, Chopina 9/4, Daszyńskiego 22/6 – 18.937,77 zł; przebudowę instalacji gazowej, budowa instalacji c.o. Jagiełły 22/1, Żeromskiego 27/1, Daszyńskiego 22/6, J. Piłsudskiego 6/7, Paderewskiego 27/2, Kopernika 73/4, Narutowicza 18B/2, Wojska Polskiego 149/4 – 101.635,20 zł; przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej Paderewskiego 31/6

– 1.000,00 zł; modernizacja instalacji elektrycznej Kopernika 73/4, Plac Wolności 11/2; projekty instalacji gazowych Jagiełły 24/3, Narutowicza 18b/2, Wojska Polskiego 149/4, Paderewskiego 27/2, Wojska Polskiego 146/3, Daszyńskiego 22/6, Chopina 9/4, Wojska Polskiego 145/3, Kościuszki 13/1, Jagiełły 23/2, Plac Wolności 5/8, Paderewskiego 27/10 – 3.200,00 zł; budowa instalacji domofonowej Szamarzewskiego 6 – 10.128,24 zł. Ogółem wydano na modernizację lokali komunalnych kwotę w wysokości **182.867,79 zł.**

Wykonano na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika w 2018 r. demontaż i budowę nowego ogrodzenia z płyt betonowych na kwotę **28.048,78 zł**, zakupiono 10 sztuk rozdzielnic RFID energii elektrycznej wraz z RFID do obsługi systemu przedpłatowego na kwotę **19.901,40 zł.**

Wydano na zakup dla zakładu kotła Vaillant 2F VCW 306/5-5 (H-PL) kwotę w wysokości **14.980,00 zł** oraz na projekt budowlany na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części budynku gospodarczego (niemieszkalnego) zlokalizowanego w Słubicach przy Placu Bohaterów (działka numer ewidencyjny 1276), z przeznaczeniem zaadoptowanych pomieszczeń po przebudowie na salkę sportową dostosowaną do potrzeb osób z niepełnosprawnościami kwotę w wysokości **7.600,00 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 69.798,19 zł (ogrzewacze akumulacyjne, wanny, 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, płyty GKB-1, kształtowniki U-100, C-100, tabliczki informacyjne, masa chemioutwardzalna Weber, farby, grunt itp.); materiały budowlane i inne (zaprawa betonowa, zaprawa murarsko – tynkarska, bramy garażowe, narożniki aluminiowe, kantówki, kontrłaty impregnowane, rynny, rury spustowe, blacha trapezowa ocynkowana itp.) – 32.170,03 zł; materiały SCOP (wycieraczki, kosze, szczotka WC, klucze, chodnik,

zawory, środki czystości, tablica informacyjna, zestaw nagłaśniający itp.) – 4.886,95 zł; pozostałe materiały (gaz butlowy, olej napędowy, benzyna, kłódki, worki na śmieci, płyn dezynfekujący, grzejniki, tonery itp.) – 16.781,77 zł; środki czystości – 1.807,68 zł. Ogółem wydano **125.444,62 zł.**

Wykonano usługi pozostałe w lokalach mieszkalnych tj.: okresowe przeglądy techniczne, ekspertyzy, wymiany wodomierzy, projekty instalacji gazowej, próby szczelności, opinie kominiarskie, dezynsekcje, deratyzacje, czyszczenie kominów, zabezpieczenie i wymiana instalacji elektrycznej, czyszczenie instalacji c.o., usunięcie awarii wodnej, elektrycznej, kontrola systemu ogrzewania, montaż skrzynki bezpiecznikowej, badanie instalacji odgromowej, utylizacja i transport śmieci, wywóz, unieszkodliwienie odpadów, wykonanie izolacji poziomej fundamentów (iniekcja) budynku mieszkalnego 1 Maja 1A. Ogółem wydano 59.605,57 zł. Wykonano również w ramach usług różnym wymianę grzejników SCOP, konserwację platformy dla osób niepełnosprawnych, usługi szklarskie, boksy przy ul. Krótka 12, wymianę lamp SCOP, montaż wodomierzy, przegląd techniczny SCOP, pomiar powykonawczy, transport i utylizacja śmieci, przegląd gaśnic, badanie okresowe UDT, ocena techniczna budynku gospodarczego parterowego przy ul. Kościuszki itp. Ogółem wydano 41.829,33 zł.

Wykonano na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika usługi różne tj.: montaż monitoringu, przygotowanie modułu reklamowego i kolportaż informatora „Grenze” na terenie Niemiec, przegląd gaśnic, usunięcie awarii elektrycznej, wymiana kamer, modyfikacja systemu przedpłatowego, deratyzacja, likwidacja awarii sieci wodociągowej, udrażnianie leżaków kanalizacyjnych, montaż oświetlenia świątecznego, inspekcja przyłączy kanalizacyjnych, udrożnienie kanalizacji. Ogółem wydano 21.795,67 zł. Zakupiono również na Targowisko Miejskie przy ul. Kopernika zestaw 18 kluczy, wiertła, wkrętaki izolowane, szczypcy wydłużone proste, ostrza łamane, młotek ślusarski, miara, nóż metalowy na ostrza łamane, zestaw do zamiatania, tablicę informacyjną, 7 sztuk koszy na śmieci, barierkę ostrzegawczą, siatkę LED Flash, narzędzia itp. Ogółem wydano 17.598,28 zł.

Zobowiązania jednostki budżetowej na koniec 2018 r. wynoszą:

Lp.	Opis	Kwota [zł]
1	Zobowiązanie wobec Gminy	242,13 zł
2	Z tytułu robót, dostaw i usług	45.323,52 zł
3	Podatek VAT	20.616,26 zł
4	Wobec ZUS	12.222,06 zł
5	Nadpłaty czynszów	136.297,55 zł
6	Z tytułu wynagrodzeń „13”	59.255,57 zł
7	Pozostałe	55,00 zł
8	Pozostałe zobowiązania wobec pracowników	4.755,48 zł
9	Wspólnoty mieszkaniowe eksploatacja	0,01 zł
	Razem	278.767,58 zł

Jednostka w 2018 r. otrzymała wpływy z tytułu dodatków mieszkaniowych w wysokości 243.097,44 zł.

dyrektor
Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach
Krzysztof Radkiewicz (podpis na oryginale)