

SPRAWOZDANIE

z działalności

**Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym
w Słubicach w roku 2019**

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. Zakład między innymi zarządza i administruje gminnymi lokalami i budynkami oraz targowiskami, reprezentuje właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, realizuje zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, utrzymuje substancję lokalową we właściwym stanie technicznym, zawiera i wypowiedza 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 2019 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	12	8	4
3.	Na czas określony	6	4	2
4.	Pełny etat	15	11	4
5.	Niepełny etat	3	1	2
6.	Wykształcenie podstawowe	-	-	-
7.	Wykształcenie zasadnicze zawodowe	3	-	3
8.	Wykształcenie średnie	6	4	2
9.	Wykształcenie wyższe	9	8	1
10.	Kontynuujący naukę	-	-	-
11.	Kobiety	12	9	3
12.	Mężczyźni	6	3	3

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, 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 2019 r. 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.2019.1182 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016 – 2022, zmienionej Uchwałą Nr LII/405/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 maja 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice

w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018 r. poz. 1317); zmienionej Uchwałą Nr LV/436/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30 sierpnia 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018 r. poz. 2033); zmienionej Uchwałą Nr LVI/443/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27.09. 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018 r. poz. 2222); Uchwałą Nr X/69/2019 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30.05.2019 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2019 r. poz. 1625); Uchwałą Nr XIII/93/2019 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29.08.2019 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2019 r. poz. 2371); Uchwałą Nr XVI/126/2019 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28.11.2019 r. o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2019 r. poz. 3401).

W ciągu roku 2019 zarejestrowano 84 wnioski o najem lokali mieszkalnych oraz najem socjalny, zawarto 11 umów najmu na lokale mieszkalne, zawarto 21 umów na najem socjalny, podpisano 4 aneksy do umów najmu w zakresie lokali mieszkalnych i najmu socjalnego, sporządzono 7 umów najmu po śmierci najemcy (art. 691 kc), przekształcono 3 lokale socjalne na lokale mieszkalne oraz 3 lokale socjalne na pomieszczenie tymczasowe, „przywrócono” 10 tytułów prawnych do lokali mieszkalnych po spłaceniu zadłużenia przez dłużników, sporządzono 3 umowy najmu na lokale mieszkalne w przedmiocie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami Gminy Słubice, sporządzono 1 umowę najmu na użyczenie pomieszczenia tymczasowego, zawarto 2 umowy najmu na lokale mieszkalne w przedmiocie poprawy warunków mieszkaniowych, sporządzono 4 umowy najmu na pomieszczenia tymczasowe, skierowano do komornika 4 wnioski o wydanie, opuszczenie, opróżnienie lokali mieszkalnych.

3.2. Lokale użytkowe

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach od stycznia do grudnia 2019 r. podpisał 87 umów najmu na pomieszczenia użytkowe (biura, garaże, pomieszczenia gospodarcze i inne).

Zestawienie ilości lokali użytkowych i innych czynszowanych wg branż - stan na dzień 31.12.2019 r.

RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	ILOŚĆ
Biura poselsko - senatorskie i partii politycznych	3
Biura pozostałe	37
Działalność handlowa, usługowa	6
Pozostałe (garaże, pomieszczenia gospodarcze)	612
Razem	658

4. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

4.1. Należności wobec jednostki budżetowej.

Wysokość należności wymagalnych w roku 2019 (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
31.12.2019 r.	852.304,84	2.162.469,25

W 2019 r. wysłano 582 wezwań do zapłaty, skierowano do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji komorniczej 71 spraw na kwotę 592.974,72 zł (należność główna 414.598,81 zł, odsetki 178.375,91 zł), złożono 10 wniosków do sądu o nabycie spadku po zmarłych dłużnikach oraz 1 wniosek o sporządzenie spisu inwentarza. Wypowiedziano 13 umów najmu, sporządzono 41 pozwów na kwotę 386.486,88 zł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, uzyskano 41 nakazów zapłaty, w tym 36 prawomocnych opatrzonych klauzulą wykonalności. Jednostka budżetowa w 2019 r. uzyskała dochody ze spłaty odsetek od zaległości czynszowych i innych umów o podobnym charakterze wynikających z prowadzonych działań windykacyjnych w wysokości 155.345,48 zł oraz dochody ze spłaconych należności z lat ubiegłych zabezpieczonych nakazami zapłaty, na które w latach poprzednich zostały utworzone odpisy aktualizacyjne w wysokości 187.894,63 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, na koniec 2018 r. wynosiły 2.896.405,67 zł. Natomiast na koniec 2019 r. wynosiły 3.014.774,09 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 w porównaniu do 2016 r. wzrosło o 82.679,94 zł, zadłużenie na koniec roku 2018 w porównaniu do 2017 r. wzrosło o 250.619,23 zł oraz zadłużenie na koniec roku 2019 w porównaniu do 2018 r. wzrosło o 118.368,42 zł w związku z nie wywiązywaniem się dłużników z zawartych porozumień, które stały się natychmiast wymagalne.

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

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
------------------------------------	------------

W roku **2019** sporządzono **41** pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę:

2019 r.	Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym
	Kwota główna + odsetki [zł]
Należności objęte procedurą sądową	386.486,88

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 31.12.2019 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	515	66,03	217.039,42	6,32
Zaległość od 2.000,01 - 5.000 zł	94	12,05	359.034,17	10,46
Zaległość od 5.000,01 - 10.000 zł	83	10,64	703.732,71	20,50
Zaległość od 10.000,01 - 15.000 zł	30	3,84	377.250,77	10,98
Zaległość od 15.000,01 - 20.000 zł	19	2,44	348.868,78	10,16
Zaległość od 20.000,01 - 30.000 zł	16	2,05	408.079,53	11,89
Zaległość powyżej 30.000 zł	23	2,95	1.019.306,36	29,69
Ogółem	780	100,00	3.433.311,74	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, w 2019 r. wysłano 582 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 wysłanej „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 odraczenie 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 2019 r. 79 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 3 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. Na dzień 31 grudnia 2019 r. zostały 3 osoby pracujące w programie. W 2019 r. kwota odpracowania zadłużenia na dzień 31 grudnia wyniosła 14.516,76 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 **2019** egzekucja sądowa i komornicza została zakończona w 26 sprawach na kwotę **211.410,50 zł**.

W roku 2019 podpisano 24 porozumień, aneksów o rozłożeniu na raty zadłużeń za lokale komunalne (9 porozumień, aneksów podpisanych przez Burmistrza Słubic – 291.895,66 zł, 3 porozumienia wypowiedziane – 218.291,78 zł oraz 15 porozumień podpisanych przez dyrektora – 60.947,28 zł, 3 porozumienia wypowiedziane – 18.208,62 zł).

Raty, odroczenie terminu zapłaty [zł]	Kwoty Umorzone [zł]	Razem [zł]
352.842,94 zł	0,00 zł	352.842,94 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	-

Windykacja należności prowadzona drogą postępowania sądowego w **2019** 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
41	386.486,88	5 10	41	386.486,88	4

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

Przebieg egzekucji komorniczych wszczętych w roku 2019

Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej			Postanowienia komornicze o umorzeniu - bezskuteczność egzekucji	
o zapłatę należności		o wydanie lokalu	Ilość	kwota [zł]
ilość	kwota [zł]	ilość		
71	592.974,72	4	41	375.880,25

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 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 2019 r. z najmu składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 3.905.000,00 zł zostały wykonane w kwocie 3.907.613,37 zł tj. 100,07 %. Uzyskano również dochody w wysokości 159.487,30 zł z tytułu spłaty i kapitalizacji odsetek z rachunków bankowych. Dodatkowo uzyskano również pozostałe dochody w wysokości 187.894,63 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 100.209,12 zł, lokalny transport zbiorowy – 11.461,30 zł, wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych, egzekucyjnych, opłat komorniczych – 13.969,13 zł, wpływy z rozliczeń, zwrotów z lat ubiegłych – rozliczenia wspólnot mieszkaniowych w wysokości 165.773,78 zł oraz wpływy z innych lokalnych opłat – opłaty komunalnej z nieruchomości usytuowanej przy ul. Kopernika – Targowisko Miejskie w wysokości 491.097,90 zł.

Dochody wykonane na dzień 31.12. 2019 r. oraz porównawczo na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Dochody 2019 [zł]	Dochody 2018 [zł]
Dochody z najmu	3.919.074,67	3.904.999,48
Dochody wpływy z usług – Targowisko Miejskie, transport lokalny, nadpłaty WM, opłaty sądowe, komornicze itp.	771.049,93	746.498,75
Pozostałe dochody i odsetki zapłacone	347.381,93	320.358,37
Ogółem	5.037.506,53	4.971.856,60

Zaplanowane dochody na 31 grudnia 2019 r. ogółem w wysokości 5.090.000,00 zł zostały wykonane w wysokości 5.037.506,53 zł tj. 98,97 %.

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 – 4,26 zł/m³, ścieki – 6,29 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 2019 wydatki na poczet utrzymania i rozliczenia rocznych kosztów zarządu

nieruchomością wspólną wyniosły 466.407,15 zł, wydatki na fundusz remontowy wyniosły 978.472,33 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 904.566,44 zł, wydatki za odbiór ścieków i wywóz śmieci, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wspólnoty mieszkaniowe, Targowisko Miejskie przy ulicy Kopernika, transport lokalny, budynki komunalne) wyniosły 841.458,39 zł. Ogółem wydatki wymienione powyżej w roku **2019** wyniosły **3.190.904,31 zł**.

Wykonane remonty w 2019 r. wyniosły **291.219,90 zł** - dotyczą wyłącznie budynków i lokali komunalnych z wyłączeniem wpłacanych zaliczek i rozliczeń do wspólnot mieszkaniowych, targowiska miejskiego przy ul. Kopernika. Na powyższą kwotę składają się:

- remont pomieszczeń gospodarczych 26.500,00 zł,
- remont i wymiana instalacji elektrycznych 4.000,88 zł,
- wymiana stolarki okiennej 47.111,22 zł,
- wymiana stolarki drzwiowej 9.904,17 zł,
- remont lokali, kotłowni 93.001,18 zł,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej 2.203,60 zł,
- remont pokrycia dachowego 89.503,87 zł,
- remont elewacji 18.994,98 zł.

Modernizacja instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych: Jagiełły 23/2, Jagiełły 24/3, Plac Bohaterów 5/2, Żeromskiego 16/2, Staszica 3/2, Paderewskiego 33/3, Paderewskiego 40/2, Plac Wolności 4c/6, Wawrzyniaka 2/5, Reja 5/3; przebudowa instalacji gazowych oraz budowa instalacji centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych: Staszica 3/2, Jagiełły 24/3, Plac Wolności 5/8, Kościuszki 13/1, Wojska Polskiego 146/3, Jagiełły 23/2, Paderewskiego 33/3, Reja 5/3, Daszyńskiego 5/8; projekt instalacji gazowej i centralnego ogrzewania Staszica 3/2, Daszyńskiego 5/8. Ogółem wydano na modernizację lokali komunalnych kwotę w wysokości **149.953,63 zł**.

Na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika w 2019 r. wykonano odwodnienie liniowe, wymianę kamer oraz skrzyń rozdzielczych prądu. W zakres prac wchodziło: skucie i usunięcie luźnych elementów podłoża betonowego, czyszczenie chodnika, wstępne wyrównanie powierzchni, montaż kratki ściekowej na całej długości chodnika, zagruntowanie powierzchni, położenie masy wyrównywującej, utylizacja materiałów; demontaż starych skrzyń rozdzielczych, montaż nowych szaf rozdzielczych (4 szt.), przedłużenie i przeciągnięcie kabli elektrycznych, uzbrojenie nowych skrzyń rozdzielczych. Ogółem wydano na odwodnienie liniowe kwotę w wysokości **29.559,40 zł**, na usługi remontowe **30.596,28 zł**.

Rozbudowę systemu monitoringu wykonano na dworcu autobusowym przy ul. Konstytucji 3 Maja 3 w Słubicach w tym montaż 4 kamer na budynku, 1 kamery w holu, montaż dysku 6T, rejestratora 16 kanałowego IP BCS oraz switcha 10 portowego. Ogółem wydano kwotę w wysokości **8.851,08 zł.**

Wykonano nową sieć komputerową w siedzibie zakładu w tym rozmieszczenie kabli pod sieć komputerową, montaż gniazdek sieciowych, podłączenie switcha w szafie Rack, uruchomienie sieci oraz modernizacja systemu alarmowego z montażem czujek PPOŻ w siedzibie zakładu w tym rozłożenie kabli pod czujki PPOŻ, montaż czujek PPOŻ, montaż dodatkowej skrzynki alarmowej, podłączenie ekspanderów, zaprogramowanie centrali alarmowej. Ogółem wydano kwotę w wysokości **14.961,72 zł.**

Wykonano kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem na wykonanie zadania przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku gospodarczego przy Placu Bohaterów 13 w Słubicach, z przeznaczeniem pomieszczeń po przebudowie na salkę sportową dostosowaną dla osób niepełnosprawnych – **3.075,00 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 wysokości 42.908,20 zł (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 itp.); materiały budowlane i inne (papa termozgrzewalna podkładowa, wierzchnia, silikon dekarSKI itp.) – 9.833,85 zł; materiały SCOP (środki czystości, plafoniera 16W czujniki ruchu, żarówki 60W E27 P, farba, świetlówki itp.) – 4.046,65 zł; pozostałe materiały (gaz butlowy, olej napędowy, benzyna, kłódki, blacha trapez, pas nadrynnowy, wiatrownica, łąty dachowe, płyty OSB, itp.) – 30.660,78 zł; środki czystości – 1.425,98 zł. Ogółem wydano **88.875,46 zł.**

Wykonano usługi pozostałe WPG MZG tj.: okresowe przeglądy techniczne, kosztorys inwestorski, projekty instalacji gazowej; próby szczelności instalacji gazowych, opinie kominiarskie, techniczne, dezynsekcje, deratyzacje, usługi kominiarskie, usunięcie wycieku wody, nieszczelności gazu, montaż schodów, wynajem kontenerów i wywóz odpadów z lokali komunalnych – 71.159,64 zł; usługi różne: konserwacja platformy, przeglądy techniczne, wykonanie pomiarów elektrycznych, usunięcie awarii elektrycznej, przegląd gaśnic – 27.768,80 zł.

Wykonano usługi różne na Targowisku Miejskim przy ul. Kopernika tj.: czyszczenie oraz udrożnienie przyłącza i leżaka kanalizacyjnego, przygotowanie modułu

reklamowego i kolportaż informatora na terenie Niemiec, przegląd gaśnic itp. w wysokości 12.472,87 zł.

Zobowiązania jednostki budżetowej na koniec 2019 r. wynoszą:

Lp.	Opis	Kwota [zł]
1	Zobowiązanie wobec Gminy	0,00 zł
2	Z tytułu robót, dostaw i usług	42.291,26 zł
3	Podatek VAT	0,00 zł
4	Wobec ZUS	10.553,85 zł
5	Nadpłaty czynszów	157.567,14 zł
6	Z tytułu wynagrodzeń „13”	56.043,31 zł
7	Pozostałe	60,00 zł
8	Pozostałe zobowiązania wobec pracowników	0,00 zł
9	Wspólnoty mieszkaniowe eksploatacja	82,43 zł
	Razem	266.597,99 zł

Jednostka w 2019 r. otrzymała wpływy z tytułu dodatków mieszkaniowych w wysokości 188.247,86 zł.