

## SPRAWOZDANIE

### Z DZIAŁALNOŚCI ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W CHOJNIE

**OKRES 01.01.2014r. - 31.12.2014r.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie jest zakładem budżetowym powołanym uchwałą Nr XVII/156/99 z dnia 18 listopada 1999r. Zgodnie z obowiązującą ustawą nie posiada osobowości prawnej i rozlicza się w całości z dochodów i wydatków z budżetem Miasta i Gminy Chojna. Teren działania Zakładu obejmuje Miasto i Gminę Chojna. Przedmiotem działalności Zakładu jest wykonywanie zadań własnych Gminy Chojna w zakresie administrowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowiących własność samorządu terytorialnego.

#### **I. INFORMACJE OGÓLNE ZAKŁADU**

W okresie sprawozdawczym Zakład zatrudniał:

- 16 osób na umowę o pracę,

#### **II. ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ZAJMUJE SIĘ:**

##### **1. W zakresie administracji mieszkań:**

ADM posiada dokładną znajomość administrowanego terenu, budowli oraz właściwego użytkowania budynków i lokali. Całokształt spraw prowadzonych przez Administrację ma na celu właściwą obsługę mieszkańców, utrzymanie budynków i ich urządzeń w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie prawidłowego stanu sanitarno - porządkowego nieruchomości.

- W zakresie technicznej ochrony substancji mieszkaniowej, utrzymania budynków i ich urządzeń w należyтым stanie technicznym:
- prowadzi i przechowuje dokumentację techniczną administrowanych budynków (książki budynków, karty inwentaryzacyjne, dokumentację techniczną, protokoły odbioru, przeglądów itp.),
- prowadzi kontrole okresowe stanu technicznego raz na rok,
- prowadzi przeglądy stanu sprawności technicznej całego obiektu raz na pięć lat,
- dokonuje badań doraźnych w wyniku zawiadomień pisemnych, ustnych, telefonicznych o wystąpieniu uszkodzenia, awarii,

- ustala potrzeby remontowe, ich klasyfikację i kolejność na podstawie kontroli i przeglądów okresowych oraz decyzji organu państwowego nadzoru budowlanego;
- opracowuje dokumenty związane z procedurą zamówień publicznych w zakresie remontów, usług,
- zapewnia nadzór techniczny i inwestorski nad remontami,
- dokonuje odbioru wykonanych prac remontowych i usług w ramach zawartych umów pod względem jakości i ilości, sprawdza kosztorysy powykonawcze oraz faktury pod względem merytorycznym, rachunkowym i rzeczowym, nalicza kary umowne,
- opiniuje pod względem technicznym i prowadzi całokształt spraw związanych ze zmianą funkcji pomieszczeń, lokali i budynków,
- zabezpiecza instalacje i urządzenia przed skutkami oddziaływania warunków atmosferycznych,
- zawiadamia niezwłocznie kierownictwo zakładu i władzę budowlaną w przypadku stwierdzenia, że stan budynku zagraża bezpieczeństwu mieszkańców; po otrzymaniu orzeczenia od władz budowlanych natychmiast przystępuje do jego realizacji,

## **2. W zakresie działalności eksploatacyjnej i użytkowania budynków:**

- przyjmuje w administrację nieruchomości (budynki, urządzenia itp.), zawiera umowy najmu lokali w oparciu o decyzje administracyjne, sporządza protokoły zdawczo-odbiorcze,
- prowadzi pełną ewidencję administrowanych zasobów (budynki, lokale mieszkalne, lokale użytkowe itp.) oraz czuwa nad pełnym i prawidłowym ich wykorzystaniem,
- współpracuje z organami samorządowymi w zakresie gospodarki lokalami,
- zawiera umowy na usługi i media (woda, ciepło, śmieci itp.), kontroluje ich realizację i rozliczenie w oparciu o prowadzoną dokumentację,
- załatwia wnioski, skargi i zażalenia mieszkańców dot. zagadnień eksploatacji i użytkowania nieruchomości,
- czuwa nad bezpieczeństwem p. poż i ubezpieczeniem budynków; sprawuje nadzór nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego,

## **3. W zakresie Wspólnot Mieszkaniowych:**

- przyjmuje w zarządzanie nieruchomości, lokale,
- kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami,
- reprezentuje właściciela mieszkań komunalnych (Gminę) na zebraniach wspólnot

mieszkaniowych na podstawie udzielonego pełnomocnictwa,

- prowadzi dla każdej nieruchomości wspólną księgowość finansową,
- zwołuje zebrania ogółu właścicieli, co najmniej raz w roku nie później niż w pierwszym kwartale, na którym składa roczne sprawozdanie ze swej działalności, rozliczenie z pobranej zaliczki na fundusz remontowy, przedkłada projekt rocznego planu gospodarczego wraz z projektem uchwały, przedkłada kalkulację wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- na podstawie sprawozdania i oceny pracy zarządu zostaje podjęta uchwała w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi.

#### 4. W zakresie działalności finansowo-księgowej:

- przestrzega dyscypliny finansowej w ramach przyznanych limitów na realizację planu remontów, konserwację i działalność eksploatacyjną,
- prowadzi odrębny rachunek bankowy,
- prowadzi analizy okresowe w zakresie realizacji planu techniczno-ekonomicznego,
- prowadzi ewidencję i bieżącą windykację należności czynszowych, rozliczenia finansowe wynikające z zawartych umów i obowiązujących przepisów,
- zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie kasy, odprowadzanie wpływów do banku, prowadzi obowiązującą sprawozdawczość finansowo-księgową oraz przechowuje dokumenty źródłowe.

### III.ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

W zakresie zarządzania nieruchomościami Gminy Chojna Zakład prowadzi administrację (stan na dzień 31.12.2014r.) :

- 42 wspólnot w skład których wchodzi:

lokale własnościowe	23 161,43 m <sup>2</sup>	stanowi to	470 lokali
lokale mieszkalne (gminne)	6 476,24m <sup>2</sup>	stanowi to	158 lokali
lokale socjalne (gminne)	191,81 m <sup>2</sup>	stanowi to	7 lokali
<b>Razem</b>	<b>29 829,48 m<sup>2</sup></b>	<b>stanowi to</b>	<b>625 lokali</b>

- 22 budynków komunalnych w skład których wchodzi:

lokale mieszkalne	3 548,71 m <sup>2</sup> stanowi to	92 lokali
lokale socjalne	995,39 m <sup>2</sup> stanowi to	32 lokale
<b>Razem</b>	<b>4 649,96 m<sup>2</sup> stanowi to</b>	<b>124 lokali</b>

- Lokale w 26 budynkach wspólnot nie posiadających zarządcy:

lokale mieszkalne	2 061,84 m <sup>2</sup> stanowi to	35 lokali
lokale socjalne	116,33 m <sup>2</sup> stanowi to	3 lokale
<b>Razem</b>	<b>2 2178,17 m<sup>2</sup> stanowi to</b>	<b>38 lokali</b>

- Lokale w 21 budynkach w zarządzie obcych wspólnot:

lokale mieszkalne	1 891,98 m <sup>2</sup> stanowi to	31 lokali
-------------------	------------------------------------	-----------

---

Lokale komunalne stanowiące własność Gminy Chojna na podstawie powyższych danych:

- lokale mieszkalne :	13 978,77 m <sup>2</sup> stanowi to	316 lokali
- lokale socjalne:	1 303,53 m <sup>2</sup> stanowi to	42 lokale
<b>Razem:</b>	<b>15 282,30 m<sup>2</sup> stanowi to</b>	<b>358 lokali</b>

#### **IV. PRACE REMONTOWE I KONSERWACYJNE**

Zasadniczym zadaniem jest bieżąca konserwacja i utrzymanie zasobu komunalnego w należyтым stanie technicznym. ZGM utrzymuje porządek i czystość w częściach wspólnych budynków komunalnych oraz na terenach przyległych do tych nieruchomości. Jednocześnie na zlecenie właściciela przeprowadzamy remonty i modernizację lokali komunalnych.

W ramach bieżącej konserwacji i utrzymania zasobu Gminy Chojna Zakład przeprowadza również drobne remonty lokali komunalnych. Wymienia zużyte elementy wyposażenia technicznego lokali, przeprowadza remonty instalacji wewnętrznych w lokalach komunalnych (w tym we wspólnotach mieszkaniowych części wspólnych) oraz instalacji w budynkach komunalnych. Dokonuje wymiany lub konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej. Konserwuje,

naprawia i wymienia piece na paliwo stałe. Dokonuje napraw kominów wentylacyjnych i dymowych, m.in. poprzez zakładanie atestowanych wkładów, przewodów kominowych. Szczególny nacisk stawiany jest na bezpieczeństwo lokatorów. Prace te są niezbędne do utrzymania w należyłym stanie technicznym zasobu mieszkaniowego i budynków.

Ponadto Zakład wykonał wiele drobnych prac remontowych na lokalach komunalnych i socjalnych wynikających z eksploatacji.

### Zakres głównych prac remontowych wykonanych w 2014r.

#### DOT CZĘŚCI LOKALI KOMUNALNYCH:

LP.	ZAKRES PRAC - ADRES	WARTOŚĆ ROBÓT
1	Wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu nr 6 w budynku Bara 9	1224,56
2	Prace remontowe po zamontowaniu wodomierza w lokalu nr 310 w budynku przy ul. Bol. Prusa 3	215,91
3	Remont stropu drewnianego w budynku nr 11 w miejscowości Rurka	7351,71
4	Wymiana podłogi drewnianej na posadzkę w lokalu nr 5 w budynku nr 9 miejscowości Bara	2591,15
5	Prace remontowe w budynku nr 3 przy ul. Bol. Prusa: Naprawa tynków malowanie WC ; Wymiana drzwi wejściowych ;	3835,97
6	Prace remontowe w lokalu socjalnym nr 3 w budynku przy ul. Jagiellońskiej 16	1665,25
7	Wykonanie tynku na przewodzie kominowym w lokalu komunalnym nr 2 w budynku Godków Os. 25	185,17
8	Wykonanie instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym nr 11 w miejscowości Rurka	1020,00
9	Prace naprawcze połączeni dachowej w budynku komunalnym przy ul. Szczecińskiej 38	5921,96
10	Adaptacja pomieszczenia piwnicznego z przeznaczeniem na archiwum ZGM	4338,29
11	Wykonanie pomieszczenia w.c. w lokalu socjalnym nr 3 w budynku przy ul. Jagiellońskiej 16	1133,94
12	Wymiana drzwi wejściowych wraz z obróbką - lokal komunalny nr 2 w budynku przy ul. Jodłowej 1	1249,08
13	Wymiana drzwi wejściowych wraz z obróbką - lokal komunalny nr 5 w budynku przy ul. Jodłowej 1	1188,56
14	Przemurowanie komina oraz remont połączeni dachowej nad lokalem komunalnym w budynku Godków Os. 4/1	1514,88
15	Wykonanie nowych schodów od frontu budynku Krajnik Górny 2/1	5959,48
16	Roboty posadzkowo - wykładzinowe przy ul. Bol. Prusa 3/401	2494,73
17	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu komunalnego nr 7 w budynku Godków Os. 5	640,65
18	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu komunalnego nr 12 w budynku Mieszka I 2	599,04
19	Wymiana drzwi do lokali komunalnych nr 3,5 w budynku przy ul. Jodłowej 3	2006,38
20	Remont połączeni dachowej oraz wymiana drzwi w budynku komunalnym nr 9 w miejscowości Bara	1212,92
21	Remont komina ponad dachem ul. Jagiellońska 21 a	2212,64
22	Remont schodów i poręczy na klatce schodowej ul. Jagiełły 3	2394,81
23	Naprawa ściany szczytowej ul. Piekarska 6	5991,42
24	Przemurowanie kominów, wymiana rynien i rur spustowych w budynku nr 8 przy ul. Piekarskiej	12535,73
25	Remont połączeni dachowej w budynku nr 13 przy ul. Malarskiej	1713,52
26	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych administrowanych przez ZGM	9450,24
27	Przestawienie pieca kaflowego w lokalu nr 17 przy ul. Jagiełły 2	1864,03
28	Remont posadzki na klatce schodowej przy ul. Szewskiej 11	542,22
29	Naprawa posadzki w lokalu komunalnym nr 3 przy ul. Jodłowej 3	1896,85

30	Remont połaci dachowej przy ul. Jagiellońskiej 21	799,29
31	Prace dekarские wykonane w części komunalnej budynku mieszkalnego nr 2 przy ul. Młyńskiej	2004,78
32	Prace dekarские przy ul. Piekarskiej 6	10917,48
33	Przestawienie pieca kaflowego w lokalu komunalnym nr 8/6 przy ul. Klasztornej	2596,74
34	Ułożenie paneli podłogowych w lokalu komunalnym nr 3 przy ul. Jodłowej 3	827,43
35	Wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu komunalnego nr 1 przy ul. Chrobrego 11	1275,72
36	Uzupełnienie obróbek blacharskich na budynku komunalnym przy ul. Malarskiej 13	427,85
37	Remont lokalu komunalnego nr 15 w budynku przy ul. Narciarskiej 55	4410,84
38	Wymiana stolarki okiennej w lokalu komunalnym nr 4 przy ul. Mieszka I 2	4027,40
39	Prace dekarские przy ul. Różanej 5	2742,99
40	Naprawa podłóg w lok. Komun. Nr 1 w bud. nr 14 w miejscowości Narost	7440,99
41	Prace ogólnobudowlane w lok. socj. nr 5 w bud. nr 9 w miejsc. Bara	2875,28
42	Prace dekarские w bud. komun. przy ulicy Kościuszki 5	316,15
43	Remont przewodu kominowego w budynku nr 14/2 w miejscowości Narost	366,51
44	Remont przewodu kominowego w budynku nr 17/2 w miejscowości Narost	1654,04
45	Remont przewodu kominowego w budynku nr 22 w lokalu nr 2 w miejsc. Czartoryja	86,41
46	Udrożnienie komina, przemur. sklepienia pieca licowanego kaflami	532,99
47	Przestawienie pieca kaflowego w lok. Komun. Nr 1 w bud. Nr 82 w miejscowości Lisie Pole	2219,01
SUMA		130472,99

**DOT. UDZIAŁU W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH WM :**

<b>LP.</b>	<b>ZAKRES PRAC WM- ADRES</b>	<b>WARTOŚĆ ROBÓT</b>
1	Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Narciarskiej 53 - udział Gminy	6758,70
2	Czyszczenie rynien dachowych i wymiana pojedynczych dachówek - Narciarska 55 - udział Gminy	579,89
3	Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy - Mieszka I 2 - udział Gminy	759,79
4	Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Bol. Chrobrego 5-5A - udział Gminy	635,68
5	Uzupełnienie papy wraz z naprawą rynien na budynku - Jodłowa 3 - udział Gminy	2789,79
6	Remont klatki schodowej oraz elewacji zewnętrznej w budynku przy ul. Kościuszki 7 - udział Gminy	5902,55
7	Wymiana zaworów grzejnikowych w budynku wspólnoty przy ul. Łużyckiej 8 - udział Gminy	842,40
8	Remont kominów przy ulicy Rogozińskiego 26- udział Gminy	820,26
9	Montaż drzwi do pomieszczeń piwnicznych w budynku nr 55 a,b przy ul. Narciarskiej-udział Gminy	640,48
10	Wymiana zaworów grzejnikowych w budynku wspólnoty przy ul. Mieszka I 2 - udział Gminy	1409,40
11	Zakup zaworów i głowic grzejnikowych do budynku przy ul. Mieszka I 2 - udział Gminy	2457,36
SUMA		23596,30

W trakcie przygotowywania planu remontów na rok 2014 przygotowany plan opiewał na kwotę 760.000 zł. Ze względu na zmniejszenie przyznanej kwoty na rok 2014 ma ona następujący wygląd:

**PLAN REMONTÓW na początku 2014**

<b>LP.</b>	<b>ZAKRES PRAC</b>	<b>Przyznane kwoty</b>
1.	Prace ogólnobudowlane	151030
2.	Wymiana stolarki	46470
3.	Prace zdruńskie	8500
	<b>RAZEM</b>	<b>206000</b>

**Ostatecznie poprzez zmiany w budżecie otrzymano i wykorzystano kwotę 154069,29 zł**

Wszystkie budynki są objęte całodobowym nadzorem przez konserwatorów instalacji wod.-kan. i c.o. oraz elektrycznej którzy pełnią swój dyżur.

W roku 2014 na wniosek Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zostały ujęte środki na przeprowadzenie inwestycji z dotacji celowych polegającym na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych – stworzenia większej ilości lokali socjalnych, głównym celem do wykonania wyroków eksmisji.

**V. INWESTYCJE (DOTACJA CELOWA Z GMINY CHOJNA)**

LP.	ZAKRES WYKONANYCH PRAC	Kwota wykorzystana
.1.	Modernizacja budynku Szewska 7 wraz z wykonaniem dokumentacji – prace remontowe budynku i pomieszczeń	53 998,44 zł
.2.	Adaptacja pomieszczeń w budynku po byłej szkole podstawowej na lokale socjalne” – wykonanie dokumentacji ostatni etap – uzyskanie pozwolenia na budowę – przyłącze do sieci energetycznej	5 306,07 zł
.3.	Adaptacja pomieszczeń w budynku na lokale socjalne – Strzeszewko – wykonanie dokumentacji (planowane jest powstanie 2 lokali socjalnych); – wykonanie zewn. zbiornika na nieczystości płynne dla całego budynku; – wykonanie nowego przyłącza energetycznego, dla całego budynku; – wykonanie nowych podłóg, wzmocnienie i docieplenie stropu; – wymiana pokrycia dachowego (papa) montaż okien połaciowych, wzmocnienie konstrukcji dachu, ocieplenie dachu; – wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową; – przygotowanie i oddzielenie stref pożarowych – wykonanie ścian z konstrukcji lekkiej, wraz z ociepleniem; – wykonanie instalacji wod-kan w projektowanych lokalach oraz rozprowadzenie instalacji elektrycznej	159788,61
.4.	„Zakup wdrożenie i eksploatacja systemu wspomagającego zarządzanie nieruchomościami (aktualizacja oprogramowania)”	29 106,00 zł
<b>RAZEM</b>		<b>248 189,12 zł</b>

Na rok 2015 zostały zaplanowane prace budowlane dot. inwestycji dotyczących adaptacji pomieszczeń i budynków na lokale socjalne w miejscowości Strzelczyn oraz Strzeszewko.



## VI. SYTUACJA FINANSOWA ZAKŁADU ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014

Tabela przedstawia przychody i koszty w minionym okresie 01.01.2014r. - 31.03.2014r.

<b>PRZYCHODY</b>	<b>3.056.942,45</b>	<b>KOSZTY</b>	<b>3.387.451,92</b>	<b>WYNIK</b>	<b>- 330.509,47</b>
<b>a. Ekspl.bud.mieszk.</b>	<b>2.607.263,45</b>		<b>2.918.144,67</b>	-	<b>310.851,32</b>
antena	13.714,45		14.341,44	-	626,99
zimna woda	190.574,02		204.462,24	-	13.888,22
nieczystości stałe	188.153,93		189.319,70	-	1.165,77
c.o.	1.032.986,24		1.112.944,98	-	6.404,16
c.w.	124.159,10		125.928,70	-	1.769,60
czynsz	831.668,24		1.112.944,98	-	281.276,74
nieczystości płynne	226.007,37		231.727,21	-	5.719,84
<b>b.Ekspl. lok. Użytk.</b>	<b>150.337,71</b>		<b>196.325,79</b>	-	<b>45.988,08</b>
c.o.	82.431,79		67.253,32	+	15.178,47
zimna woda	789,42		4.279,77	-	3.490,35
nieczystości stałe	1.422,00		144,00	+	1.278,00
czynsz	63.679,80		121.527,15	-	57.847,35
nieczystości płynne	910,94		3.121,55	-	2.210,61
reklama	1.103,76			+	1.103,76
<b>c. Kościuszki 5</b>	-		-		
<b>d. Remonty.bud.mieszk.</b>	<b>154.069,29</b>		<b>154.069,29</b>	-	
<b>e. Wspólnoty mieszk.</b>	<b>118.942,17</b>				
<b>f. Pozostałe</b>	<b>26.329,93</b>				
<b>e. Wspólnoty mieszk.</b>	<b>118.942,17</b>		<b>1 18.942,17</b>		
<b>f. Pozostałe</b>	<b>26.329,93</b>			+	<b>26.329,93</b>

--	--	--

<u>1. Stan należności</u>	<b>1.303.089,56</b>
<u>2. Stan zobowiązań</u>	<b>1.359.333,05</b>
a) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	40.472,94
b) zobowiązania z tytułu rozliczeń z Urzędem Skarbowym i Urzędem Miejskim	5.880,00
c) zobowiązania z tytułu składek ZUS i FP	29.734,86
d) zobowiązania z tytułu dostaw	1.184.208,73
e) pozostałe z tytułu dostaw i usług	98.964,52
<u>3. Środki pieniężne na dzień 31.12.2014r.</u>	37.067,81
<u>5. Fundusz w środkach obrotowych 01.01.2014r.</u>	- 235.812,47
<u>6. Pozostałe środki obrotowe</u>	1.063,82
<u>7. Przychody finansowe</u>	8.305,95
<u>8. Koszty finansowe</u>	25.637,47
<u>9. Pozostałe przychody operacyjne</u>	97.153,00
<u>10. Pozostałe koszty operacyjne</u>	24.464,34
<u>11. Odpisy aktualizujące należności</u>	305.450,68
<u>12. Rozliczenia międzyokresowe kosztów</u>	20.900,88
<u>13. Amortyzacja</u>	78.761,29
<u>14. Dotacja przedmiotowa</u>	167.000,00

**Wyjaśnienia:**

Na ujemny wynik finansowy w kwocie **330.509,47 zł** ma wpływ różnica pomiędzy przychodami, a poniesionymi kosztami z tytułu czynszu oraz wody, brak dokonanych opłat z tytułu czynszu oraz centralnego ogrzewania przez najemców i właścicieli.

Należności czynszowe wynoszą **1.227.727,63 zł** w celu wyegzekwowania należności za okres sprawozdawczy wystawiono 647 wezwań do zapłaty, dla 9 osób rozłożono zaległości na raty. Do komornika skierowano 11 osób, do sądu 50 osoby, 36 osób podano do KRD. Dla 2 najemców wypowiedziano umowę najmu lokalu.

Wysokość zobowiązań w kwocie **1.359.333,05 zł** wynika z otrzymywania faktur za usługi z ostatnim dniem miesiąca i terminach płatności w następnym miesiącu.

Poniesione w ciągu roku koszty dotyczące Kościuszki 5 w wysokości 48.400,34 zł składające się m.in.: z zakupu oleju opałowego, zakupu materiałów na konserwację, zakupu usług dotyczących przeglądu pieca C.O. oraz wynagrodzenie konserwatora wraz z pochodnymi w sezonie grzewczym, na koniec roku obrotowego są przeksięgowywane na lokale mieszkalne w wysokości 8.192,11 i lokale użytkowe w wysokości 40.208,23 zł.

## **VII. WINDYKACJA**

Zakład przedkłada zdecydowany nacisk na dochodzenie należności z tytułu opłat za najem lokali komunalnych oraz pozostałych należności.

Ogółem ZGM w celu wyegzekwowania należności wystawił w minionym okresie:

- 647 wezwań do zapłaty i upomnień,
- 9 osobom zaległości rozłożono na raty,
- 11 sprawy zostały skierowane do komornika,
- 50 pozwów skierowano do sądu o zapłatę,
- 36 osób zostało podanych do Krajowego Rejestru Długów.
- 2 osobom wypowiedziano umowę najmu lokalu

W zakresie spraw objętych windykacją sądową, komorniczą i egzekucją przymusową zobowiązania dłużników w stosunku do ZGM ciągle wzrastają. Większość spraw windykacyjnych dotyczy osób, które notorycznie nie uiszczają opłat za lokale. W tych przypadkach nawet egzekucja komornicza przynosi bardzo mierne efekty, gdyż kwoty ściągane przez komornika są niewielkie,

niższe od miesięcznych należnych opłat za lokale. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest powstawanie nowego zadłużenia w stosunku do ZGM, w odniesieniu do tego samego dłużnika. Ponadto większość spraw egzekucyjnych, z uwagi na nieposiadanie dochodów lub majątku przez dłużników kończy się często umorzeniem postępowań egzekucyjnych.

Brak możliwości wykonania eksmisji dla pozostałych najemców wynika z bardzo niewielkiego zasobu mieszkań socjalnych. Należy zaznaczyć, że pomimo przyjęcia różnych form pomocy m.in: możliwości rozłożenia zaległości na raty, możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego, możliwości zamiany między najemcami lokali z większych na mniejsze - prowadzenie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej windykacji należności jest bardzo trudne. Istniejące przepisy w zakresie ochrony praw lokatorów i niskie sankcje z tytułu naruszeń umów najmu powodują, że bardzo ciężko jest ściągnąć z najemców należności czynszowe.

Zaistniała sytuacja sprzyja powstaniu napięcia pomiędzy Zakładem, który reprezentuje interesy Gminy Chojna a wierzycielami, którzy domagają się swoich słusznych należności. Spłata tych należności odbywa się sukcesywnie w kwotach uzależnionych od posiadanych obecnie środków finansowych, które mogą okazać się niewystarczające. Zakładowi zależy na jak najlepszej relacji i dalszej sukcesywnej współpracy z usługodawcami

Ze względu na rolę i zadania gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności zasób mieszkaniowy gminy uznaje się za sektor non-profit, dlatego też kalkulacja czynszu ekonomicznego nie uwzględnia zwrotu na kapitale. Porównując poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy z poziomem czynszu ekonomicznego oraz rynkowego, zauważa się znaczne rozbieżności. Gmina nie ma jednak wyboru i musi finansować deficytowy zasób mieszkaniowy gminy gdyż do zadań własnych gminy należą sprawy gospodarki nieruchomościami, gminnego budownictwa mieszkaniowego (art. 7 ust. 1 pkt 1,7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. O samorządzie gminnym). Stosownie do treści art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie działając w imieniu Gminy pozyskał prawomocne wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych w stosunku do osób nie płacących czynszu jednak ze względu na niedostarczenie przez Gminę lokali socjalnych we wcześniejszym okresie osoby te nadal zajmują lokale bez tytułu prawnego, nie uiszczając należności czynszowych oraz za media.

Wskazany na początku niniejszego sprawozdania deficyt jest wynikiem tej sytuacji.

Do tej pory prowadzone są rozmowy z wierzycielami w zakresie prologowania spłat zobowiązań. Każde spłaty zobowiązań odbywają się sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych.

W tym stanie rzeczy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej otrzymuje i realizuje:

- na ewentualne straty poniesione z tytułu najmu lokali komunalnych i socjalnych otrzymuje dotację przedmiotową do różnicy czynszów;
- rozpoczęto prace na adaptacje pomieszczeń i budynków z przeznaczeniem na tworzenie lokali socjalnych na cele eksmisyjne w miejscowości Strzelczyn (planowane jest 13 lokali) Strzeszewko (planowane są 2 lokale), w okresie sprawozdawczym przygotowano dokumentację projektowo-techniczną na wykonanie zadania zaplanowanego na 2015r.

#### Porównanie należności za lata 2012-2014

Rok	Zaległość lokali mieszkalnych Gminy Chojna	Zaległość lokali socjalnych Gminy Chojna	Zaległość lokali własnościowych we wspólnotach	Łączna wysokość należności
2012	939707,37	49689,78	68753,54	1058150,69
2013	982019,62	66573,59	186550,93	1363157,46
2014	977845,65	77772,57	56457,54	1227727,63

Mając na uwadze powyższe dane należy wskazać, że wysokie należności w roku 2013 na lokalach właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych w kwocie 186550,93 wynikało głównie z dodatkowego rozliczenia za centralne ogrzewanie za rok 2009. Jest ono regulowane po dzień dzisiejszy. Wobec właścicieli windykacja jest prowadzona skutecznie, tendencja zadłużenia jest malejąca. Lokale socjalne są zamieszkiwane przez osoby ubogie nie posiadające często źródła dochodu stąd windykacja jest jak wspomniano wyżej nieskuteczna, trudna a tendencja jest rosnąca. Podobnie jest w lokalach mieszkalnych stanowiące własność Gminy Chojna. W stosunku co do lokali mieszkalnych porównując rok 2013 oraz 2014 zaobserwowano zatrzymanie tendencji rosnącej.

## **VIII. PODSUMOWANIE**

Podstawowym celem ZGM jest odpowiednie administrowanie zasobem mieszkaniowym, utrzymaniem go w należytym stanie technicznym i spełnianie ustawowych zobowiązań. Ponadto w zaistniałej sytuacji konieczne jest współdziałanie z Gminą i podjęcie wspólnie odpowiednich kroków zmierzających do poprawy trudnej sytuacji. Ograniczenia zasobu mieszkaniowego tylko do lokali socjalnych i zamiennych. Wykonaniu niezbędnych remontów i adaptacji istniejących części budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne i realizowanie wyroków eksmisji.

Polityka Gminy powinna utrzymywać w swoim zasobie lokale socjalne dla osób najuboższych. Tylko w ten sposób Gmina będzie mogła spełniać swoje ustawowe zadania, a jednocześnie z rozwagą gospodarować swoim mieniem komunalnym.

DYREKTOR

  
mgr inż. Przemysław Górny