



**ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH**  
57-540 Łądek-Zdrój ul. Fabryczna 7a  
tel. 0-74 814 63 45 e-mail: [zbk@ladek.pl](mailto:zbk@ladek.pl) [www.zbk.ladek.pl](http://www.zbk.ladek.pl)  
NIP 881-13-35-069 REGON 890697730

## **Opisowe sprawozdanie z działalności Zarządu Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju za 2011 r.**



W lewym dolnym rogu dokumentu pieczęć  
podłużna o treści:  
„GŁÓWNY KSIĘGOWY  
inż.. Irena Szepiczak”  
podpis nieczytelny

W prawym dolnym rogu dokumentu  
pieczęć podłużna o treści:  
„DYREKTOR  
Tomasz Bober”  
podpis nieczytelny

## Spis treści

1. ZAKRES DZIAŁANIA.....	4
2. ZATRUDNIENIE.....	6
2.1 Struktura zatrudnienia.....	6
2.2 Czas pracy .....	7
3. WYNAGRODZENIA.....	8
4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY.....	9
4.1 Postanowienia ogólne.....	9
4.2 Profilaktyczna opieka zdrowotna nad pracownikami.....	9
4.3 Szkolenia pracowników z zakresu BHP.....	9
4.4 Wypadki przy pracy.....	9
4.5 Służba BHP.....	9
4.6 Badania środowiska pracy.....	9
4.7 Choroby zawodowe.....	9
4.8 Kontrole zewnętrzne.....	9
4.9 Posiłki profilaktyczne i napoje.....	10
4.10 Ocena zagrożeń ryzyka zawodowego.....	10
5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW.....	11
5.1 Wyliczenie wyniku finansowego .....	11
5.2 Analiza przychodów i kosztów .....	13
5.3 Koszty w podziale na rodzaje.....	14
6. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA.....	15
6.1 Należności.....	15
6.2 Zobowiązania.....	15
7. UDZIAŁ ŚRODKÓW WŁASNYCH I GMINNYCH W CAŁOŚCI PRZYCHODÓW ZBK.....	16
8. UDZIAŁ PODATKÓW ODPROWADZANYCH DO GMINY W KOSZTACH ZBK.....	16
9. ZAKUPY INWESTYCYJNE.....	17
10. FUNDUSZE ZAKŁADU.....	17
10.1 Fundusz świadczeń socjalnych .....	17
10.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.....	18
10.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych.....	18
10.4 Fundusz zasadniczy.....	18
10.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.....	18
11. GOSPODARKA MIESZKANIOWA.....	19
11.1 Eksploatacja budynków.....	19
11.2 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów.....	20
11.3 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU.....	21
11.4 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....	21
Rodzaj.....	21
11.5 Zaległości w uiszczaniu opłat.....	22
12. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	23
12.1 Pozostałe usługi.....	23
12.2 Cmentarz komunalny.....	23
12.3 Szalet.....	23
12.4 Arboretum.....	23
13. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW.....	24
13.1 Lokale mieszkalne.....	24
13.2 Lokale Użytkowe i Garaże.....	24
13.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne.....	25
13.4 Usterki i Awarie.....	25
13.5 Domofony.....	25
13.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja.....	25

13.7 Usługi Kominiarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie).....	25
13.8 Szkody zalaniowe.....	26
13.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....	26
13.10 Stan techniczny budynków.....	27
13.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji.....	28
13.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce.....	29
13.13 Zadania realizowane z własnych środków.....	30
14. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI.....	31
15. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE.....	33
15.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez zbk stan na 31.12.2011.....	33
15.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31.12.2011r.....	35
16. DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH.....	36
16.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów.....	36
16.2 Wywóz nieczystości płynnych.....	36
16.3 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....	37
16.4 Zieleń miejska.....	38
16.5 Cmentarz komunalny.....	39
16.6 Wywóz odpadów stałych.....	39
17. GOSPODARKA ODPADAMI.....	41
17.1 Dział Kompostowni ZBK w Łądku Zdroju – wynik finansowy.....	41
17.2 Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK.....	41
17.2.1 Pierwsze półrocze 2011r.....	41
17.2.2 Drugie półrocze 2011r.....	41
17.2.3 Podsumowanie 2011r. do 31 października.....	42
17.2.4 Struktura pochodzenia przyjętych odpadów.....	42
17.3 Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2011r.....	42
18. DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI.....	43
18.1 Sprzedaż wody.....	43
18.2 Produkcja i straty wody.....	43
18.3 Jakość ujmowanej wody.....	44
18.4 Oczyszczalnia ścieków.....	44
18.5 Odpady.....	45
18.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów.....	46
18.7 Wodociąg Kąty Bystrzyckie.....	46
18.8 Opłaty.....	46
19. KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE.....	47
19.1 Historia.....	47
19.2 Funkcjonowanie Działu.....	47
19.3 Użytkowanie lasu.....	48
19.4 Hodowla lasu.....	49
19.5 Ochrona lasu.....	49
19.6 Zagospodarowanie turystyczne.....	50
19.7 Arboretum.....	50
19.8 Rachunek zysków i strat.....	51
19.9 Podsumowanie.....	51
20. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	52
20.1 Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego.....	52

## 1. ZAKRES DZIAŁANIA

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju funkcjonuje jako zakład budżetowy, działa w oparciu o ustawę o finansach publicznych, statut zatwierdzony przez Radę Miasta i Gminy, roczny plan finansowo-rzeczowy obejmujący dochody, wydatki i środki obrotowe. Zakład obejmuje swoim działaniem miasto i gminę Łądek Zdrój. Prowadzona działalność usługowa polega na:

- zarządzaniu budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi,
- świadczeniu usług komunalnych w zakresie:
  - wywozu odpadów stałych,
  - utrzymania zieleni niskiej (bez nasadzeń kwiatowych),
  - letniego i zimowego utrzymywania ulic i chodników,
  - czyszczenia kratek kanalizacji deszczowej,
  - dostawie wody i odbiorze ścieków,
  - zarządzaniu i gospodarowaniu lasami komunalnymi,
  - zarządzaniu cmentarzem komunalnym,
- wykonywaniu innych usług na rzecz UMiG,
- wspieraniu inicjatyw mieszkańców realizowanych na rzecz miasta.

Działalność zakładu w 2011 r. prowadzona była przez siedem podstawowych działów:

- dział mieszkaniowy - administracja budynków komunalnych z wyodrębnioną działalnością remontowo-konserwacyjną, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- dział usług komunalnych - zajmujący się oczyszczaniem ulic i placów, wywozem nieczystości płynnych i odpadów komunalnych oraz opróżnianiem koszy ulicznych, prowadzeniem akcji zimowej, utrzymaniem zieleni miejskiej i zarządaniem cmentarza komunalnego,
- dział wodociągów i kanalizacji - zaopatrzenie gminy w wodę i odbiór ścieków,
- dział lasów komunalnych - gospodarka leśna, arboretum i konserwacja drzewostanu na terenach miejskich,
- gospodarka pomocnicza - magazynowa z dodatkowo prowadzoną działalnością w zakresie warsztatu samochodowego, obsługą kotłowni i dozoru bazy,
- dział księgowości - rozliczający wszystkie działy w zakładzie.

Źródłami dochodów zakładu są wpływy z usług, remontów i przychody działu gospodarki mieszkaniowej, którymi są czynsze za lokale i zaliczki na poczet kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych.

Podstawę rozliczania i fakturowania usług stanowiły:

- ceny umowne na najem lokali użytkowych i garaży ustalone przez Zarząd Miasta i Gminy (w poprzednich latach), obecnie ustalane są na podstawie wyniku licytacji przez zainteresowanych podczas postępowań przetargowych,
- zaliczki w zakresie dostaw energii cieplnej i podgrzania wody – do rozliczania po kosztach własnych,
- ceny umowne ustalane w przetargu na sprzedaż drewna,
- ceny ustalone przez Radę Miejską oraz Burmistrza Łądku Zdroju w zakresie:
  - sprzedaży miejsc grzebalnych,
  - sprzedaży biletów do arboretum,
  - sprzedaży usług komunalnych,
  - wywozu odpadów stałych,
  - opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków.

## 2. ZATRUDNIENIE

W 2011r. zatrudnione w oparciu o umowy o pracę były 74 osoby (średnia roczna w etatach).

W ramach stażu w 2011r. Powiatowy Urząd Pracy skierował do pracy w ZBK 2 osoby, realizowane były praktyki zawodowe, z których skorzystały 3 osoby.

### 2.1 Struktura zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

1. Zarząd.....	3 osoby – 3%
2. Administracja .....	20 osób – 20%
3. Pracownicy produkcyjni .....	51 osób – 51%
α) Zatrudnieni na czas określony .....	12 osób – 12%
β) Zatrudnieni na czas nieokreślony .....	39 osób – 39 %

Ogółem w 2011r. zawarto 3 umowy o pracę na czas określony, z 14 osobami rozwiązano umowy o pracę na podstawie:

- porozumienia stron,
- upływem czasu, na jaki zostały zawarte,
- przejścia na rentę,
- wypowiedzenia przez zakład pracy,
- wypowiedzenia przez pracownika.

W roku 2011 zakład nadzorował pracowników robót publicznych, których zatrudniał Urząd Miasta i Gminy w Łądku Zdroju, umożliwiło to wykonanie dodatkowych prac w dziale usług komunalnych oraz dziale lasów komunalnych. Prace te dodatkowo pomogły osiągnąć pozytywne efekty estetyczne w mieście i gminie.

Zakład zawarł 17 umów zleceń w tym 14 krótkoterminowych i 3 długoterminowe (powyżej 6 miesięcy). Umowy dotyczyły przede wszystkim:

- obsługi szaletu miejskiego,
- nadzoru nad pracami w lasach komunalnych,
- odczyty wodomierzy u odbiorców,
- prac gospodarczych w kamienicy przy Placu Mariańskim 11,
- prace przy ujęciu wodnym Al. Marzeń,
- inne.

## 2.2 Czas pracy

Pracownicy w zdecydowanej większości pracują w zakładzie od godz. 7 do 15. Część z pracowników wodociągów oraz głównej bazy ZBK (portierzy – palacze) pracują w ruchu ciągłym (także w soboty, niedziele i święta) w systemie podobnym do trzymianowego – czterobrygadowego. Pracownicy oczyszczania miasta pełnią stałe dyżury w niedzielę i święta. Ponadto w zależności od potrzeb, w różnym czasie sprzątają po wszystkich lokalnych imprezach, festynach, itp. odbywających się na terenie gminy. Także pracownicy działu wodociągów i kanalizacji - konserwatorzy pełnią stałe dyżury po godzinach pracy, w soboty, niedziele i święta.

### Struktura czasu pracy

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wymiar</b>	<b>Udział w ogólnym czasie pracy</b>
Zwolnienia lekarskie	7088 godz.	3,51%
(w tym z wypadku)	192 godz.	0,09 %
Inne nieobecności	1 164 godz.	0,57%
Urlopy	16 408 godz.	8,13%

### 3. WYNAGRODZENIA

Wynagrodzenia ustalane są w oparciu o Ustawę o pracownikach samorządowych (wszyscy pracownicy pracujący w ZBK są pracownikami samorządowymi) i wydane na jej podstawie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zasad wynagradzania pracowników samorządowych w jednostkach organizacyjnych samorządu terytorialnego.

Wynagrodzenia osobowe za 2011r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym)	2 474 305,00 zł.
Wynagrodzenia osobowe za 2011r. wykonanie (z dod. wynagr. rocznym)	2 471 240,77 zł.

#### Średnioroczne płace brutto:

Ogółem (74 etaty)	2 782,93 zł.
Ogółem (bez dod. wynagr. rocznego, odpraw i gratyfikacji) (74 etaty)	2 527,39 zł.

<b>Bezosobowy fundusz płac w 2011r. wg planu</b>	59 930,00 zł.
<b>Bezosobowy fundusz płac w 2011r. wykonanie</b>	59 928,00 zł.



## **4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY**

### **4.1 Postanowienia ogólne**

Analiza obejmuje okres od 1.01.2011r. do 31.12.2011r.

### **4.2 Profilaktyczna opieka zdrowotna nad pracownikami**

Profilaktyczna opieka zdrowotna nad pracownikami sprawowana jest zgodnie z umową o świadczenie tego typu usług w Gabinetcie Lekarza Medycyny Pracy w Łądku Zdroju.

### **4.3 Szkolenia pracowników z zakresu BHP**

W analizowanym okresie przeszkolono:

- 1 osobę w ramach szkolenia wstępnego z zakresu BHP,
- 5 osób w ramach szkolenia okresowego z zakresu BHP.

### **4.4 Wypadki przy pracy**

W 2011r. miał miejsce jeden wypadek przy pracy.

### **4.5 Służba BHP**

Zakład, w analizowanym okresie zlecił służbę BHP firmie zewnętrznej.

### **4.6 Badania środowiska pracy**

W dniu 28.03.2011r. dokonano pomiarów czynników szkodliwych dla zdrowia środowiska pracy na stanowiskach: pracownik kompostowni, pracownik kompostowni- operator prasy, palacz centralnego ogrzewania, maszynista oczyszczalni ścieków- operator urządzeń (elektryk),mechanik samochodowy, pilarz- drwal, stolarz- rzemieślnik, operator spycharki gąsienicowej DET-76 w zakresie narażenia pracowników na: hałas, zapylenie i czynniki chemiczne. W wyniku przeprowadzonych pomiarów, stwierdzono przekroczenia NDN badanego czynnika na stanowisku: pilarz- drwal i operator spycharki gąsienicowej DET-76 w odniesieniu do ekspozycji dziennej.

### **4.7 Choroby zawodowe**

W analizowanym okresie nie stwierdzono w zakładzie chorób zawodowych lub podejrzeń o takie choroby.

### **4.8 Kontrole zewnętrzne**

Dnia 27.05, 27.06.2011r. zakład był kontrolowany przez Państwową Inspekcję Pracy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego i warunków środowiska pracy. W czasie kontroli sprawdzono realizację uprzednich decyzji i wystąpień orga-

nów Państwowej Inspekcji Pracy oraz wniosków, zaleceń i decyzji organów kontroli i nadzoru nad warunkami pracy.

#### **4.9 Posiłki profilaktyczne i napoje**

W zakładzie wprowadzone są przepisy dotyczące wydawanie profilaktycznych posiłków i napojów. Stosowane są one według potrzeb zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 maja 1996 roku (Dz. U. 1996.60.279).

#### **4.10 Ocena zagrożeń ryzyka zawodowego**

W Zarządzie Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju na wszystkich stanowiskach pracy, w porozumieniu z załogą dokonywane są oceny stanu bezpieczeństwa i higieny pracy – ryzyka zawodowego, z którymi na bieżąco zapoznawani są pracownicy. Oceny te przeprowadzane są okresowo, w celu bieżącego monitorowania stanu BHP w firmie, bądź ze względu na potrzebę określenia aktualnego stanu BHP po istotnych pod tym względem zmianach w warunkach pracy, jego środowiska na poszczególnych stanowiskach w firmie.

Ostatnio dokonanie oceny ryzyka zawodowego miało miejsce:

- 27.06.2011r. – na stanowisku: Kierowca- Operator maszyn specjalnych
- 27.06.2011r. - na stanowisku: Rzemieślnik budowlany.
- 4.08.2011r. - na stanowisku: Rzemieślnik budowlany.

## 5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW

Wykonanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.

Lp	Dział	Sprzedaż	Udział %	Koszty	Udział %	Wynik	Rentowość
1	Usługi komunalne	633 914,02	11,62	688 959,70	11,45	-55 045,70	-8,7
2	Kompostownia /wywóz nieczystości	1 069 914,75	19,62	1 334 549,84	22,18	-264 635,09	-24,7
3	Wodociągi	1 765 305,79	32,37	1 909 529,03	31,74	-144 223,24	-8,2
	<i>Dostawa wody</i>		808 693,73		802 135,55		
	<i>Odbiór ścieków</i>		892 099,66		1 062 993,92		
	<i>Opłata stała</i>		64 512,40		44 399,56		
4	Lasy komunalne	495 110,22	9,08	330 731,49	5,50	164 378,73	33,2
	<i>Lasy</i>		482 143,54		300 854,18		
	<i>Arboretum</i>		12 966,68		29 877,31		
5	Pozostała sprzedaż	51 198,56	0,93	51 755,05	0,86	-556,49	-1,09
	<i>Cementarz</i>		8 955,54		15 321,76		
	<i>Usługi pozostałe</i>		42 243,02		14 103,05		
	<i>Szalet</i>				22 330,24		
6	Gospodarka mieszkaniowa	1 437 776,14	26,38	-1 701 316,72	28,27	-263 540,58	-18,6
	<i>C.O.</i>		20 115,57		20 115,57		
	<i>Mieszkania</i>		1 417 660,57		1 681 201,15		
<b>Razem</b>		<b>5 453 219,48</b>	<b>100</b>	<b>6 016 841,85</b>	<b>100</b>	<b>-563 622,37</b>	<b>-10,3</b>

Podstawowe działy zakładu to dział wodociągów i kanalizacji, dział kompostownia i dział gospodarki mieszkaniowej – tam powstaje 80% wszystkich kosztów i przychodów ZBK.

### 5.1 Wyliczenie wyniku finansowego

- strata na sprzedaży.....-563 342,23 zł.
- przychody operacyjne..... 208 939,26 zł.
- pozostałe koszty operacyjne.....26 796,92 zł.

**STRATA na sprzedaży operacyjnej.....- 381 199,89 zł.**

- przychody finansowe..... 109 637,14 zł.
- koszty finansowe.....40 874,28 zł.

**Strata z działalności gospodarczej..... -346 724,92 zł.**

1. Zyski nadzwyczajne..... 28 921,08 zł.
2. Straty nadzwyczajne.....0,00 zł.

**Strata brutto.....- 317 803,84 zł.**

- podatek dochodowy od osób prawnych.....0,00 zł.

**Wynik finansowy netto –strata..... - 317 803,84 zł.**

**Po wyłączeniu kosztów amortyzacji (381 678,78 zł) wynik finansowy netto -zysk 63 874,94 zł , który powiększa stan środków obrotowych**

**BO środków obrotowych na dzień 01.01.2011 r. ....126 912,31 zł.**

**Zysk po wyłączeniu amortyzacji.....63 874,95 zł.**

**Stan środków obrotowych na dzień 31.12.2011 r. (RB-30S).....190 787,25 zł.**

1. Wynik finansowy netto (zysk) powiększa stan środków obrotowych
  - ad1. Zysk/strata na sprzedaży – wynik osiągnięty z podstawowej działalności.
  - ad2. Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, refundacja wynagrodzeń przez PUP, wyposażenie przejęte, umorzenia należności, odzyskane opłaty sądowe i egzekucyjne.
  - ad3. Przychody finansowe – uzyskane odsetki.
  - ad4. Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona.
  - ad5. Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat zobowiązań
  - ad6. Straty nadzwyczajne koszty nie przewidzianych zdarzeń

**I Wskaźnik bieżącej płynności finansowej** przedstawia relację wszystkich składników majątku obrotowego (zapasy, należności, środki pieniężne w banku i w kasie, rozliczenia międzyokresowe) do zobowiązań krótkoterminowych. Im wyższy jest ten wskaźnik, tym korzystniej oceniany jest stopień wypłacalności zakładu. Wskaźnik ten powinien wynosić co najmniej 2, aby utrzymać bieżącą równowagę finansową. Na dzień 31.12.2011 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,780\,195,91}{1\,228\,871,27} = 1,45$$

Osiągnięcie wskaźnika w wysokości 1,45 świadczy o niekorzystnym stopniu wypłacalności zakładu.

**II Wskaźnik szybkiej płynności finansowej** określa relację „bardziej” płynnych aktywów (nie uwzględnia zapasów i rozliczeń między okresowych) do zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik szybkiej płynności powinien wynosić około 1,00 a w przypadku naszego zakładu gdy terminy wymagalności zobowiązań są krótsze – jego poziom winien być wyższy.

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe-zapasy- rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,601\,155,25}{1\,228\,871,27} = 1,30$$

Wysokość powyższego wskaźnika świadczy, że środki pieniężne, którymi dysponuje zakład są niewystarczające do pokrycia bieżących zobowiązań.

**III Wskaźnik wypłacalności zakładu** mówi o możliwości natychmiastowej spłaty zobowiązań, gdyż uwzględnia tylko środki w kasie i w banku

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne} \quad 187\,211,91}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 1\,228\,871,27} = 0,15$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2011 wynosi 0,07. Informuje on, że tylko 15 % zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

## 5.2 Analiza przychodów i kosztów

Lp	Przychody		Plan	Wykonanie
1	§ 0830	wpływy ze sprzedaży usług odpłatnych – oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czynsze, media itp.	4 997 616,00	4 996 077,40
2	§ 084	wpływy ze sprzedaży towarów – sprzedaż materiałów i składników majątkowych		
3	§ 087	Wpływy ze sprzedaży drewna	482 000,00	482 143,54
4	§ 092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	48 000,00	48 455,10
5	§ 097	Pozostałe przychody	208 000,00	208 939,26
6	I110	Inne zwiększenia –	124 577,39	124 578,09
<b>Razem</b>			<b>5 860 193,39</b>	<b>5 860 193,39</b>

### 5.3 Koszty w podziale na rodzaje

Lp	Rozchody	Plan	Wykonanie	% Wykonania
1	Materiały BHP § 302 – wydatki nie należące do wynagrodzeń	37 750,00	37 730,14	99,95
	§ 401 – wynagrodzenia osobowe	2 295 100,00	2 292 038,43	99,87
3	§ 404 – wynagrodzenie roczne ZFN	179 205,00	179 202,34	100
4	§ 411 – składka ZUS	394 025,00	394 023,57	100
5	§ 412 – składka FP	54 950,00	54 946,03	99,99
	§ 417 - wynagrodzenia bezosobowe	59 930,00	59 928,00	100
6	§ 444 – ZFŚS	84 600,00	84 597,25	100
7	Materiały § 421 –materiały, paliwo	582 740,00	582 737,35	100
8	§ 427 – usługi remontowe	177 070,00	177 068,06	100
9	§ 428 –usługi medyczne	1 700,00	1 690,00	99,4
10	§ 430 -pozostałe usługi	744 005,00	744 001,46	100
11	§ 470 – szkolenia	3 510,00	3 505,47	99,7
12	§ 436 -telefonii komórkowa	6 020,00	60 18,011	99,97
13	§ 437 - telefonii stacjonarna	12 055,00	12 052,47	99,98
14	§ 439 - usługi eksperckie ,opinie	9 790,00	97 89,001	100
11	§ 435 –usługi internetowe pozostałe usługi	2 815,00	2 811,07	99,86
15	Inwestycje § 608,607iwestycje ze środków własnych	15 132,00	15 132,00	100
16	§ 414 – PFRON	40 760,00	40 756,00	100
17	§ 443 – różne opłaty i składki	97 100,00	97 099,25	100
18	Podatki §452–opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	261 350,00	261 348,00	100
19	§ 448 – podatek od nieruchomości	281 035,00	281 035,00	100
20	§ 450 – podatek rolny i leśny	11 895,00	11 891,00	99,97
21	§ 453 – podatek VAT	45 350,00	45 347,16	99,99
22	Energia § 426 – energia	249 245,00	249 243,67	100
23	§ 441 – podróże służbowe	31 030,00	31 025,55	99,99
24	Pozostałe § 460 ,459kary odszkodowania			
25	§ 457-8 – odsetki	2 675,00	2 670,43	99,83
28	§ 461 – opłaty sądowe	11 665,00	11 664,92	100
29	Inne zmniejszenia P 100	107 603,70	106 966,71	99,41
30	Amortyzacja I 100	385 000,00	381 676,78	99,14
<b>Razem</b>		<b>6 185 105,70</b>	<b>6 177 997,23</b>	<b>99,89</b>

Na powyższej tabeli przedstawiono procentowy udział zablokowanych kosztów występujących w ZBK. Największy udział w kosztach stanowią wynagrodzenia wraz z pochodnymi.

## 6. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA

### 6.1 Należności

Zarząd Budynków Komunalnych, jako samorządowy zakład budżetowy prowadzi szeroko rozumianą gospodarkę komunalną, w tym: gospodarkę mieszkaniową, wodno-ściekową. W ramach tych działalności zakład ma poważne trudności z ciągle narastającymi zadłużeniami mieszkańców naszej Gminy (pomimo prowadzenia bieżącej windykacji). Większość należności zaliczanych jest do nieściągalnych (rodziny wielodzietne, patologiczne, bezrobotni korzystający ze stałej pomocy socjalnej). W większości brak jest możliwości wysiedlenia dłużników z powodu braku lokali socjalnych, brak również możliwości odcięcia wody z uwagi na wspólne sieci (budynki wielorodzinne) dostarczające wodę do lokali.

Należności wg sprawozdania Rb-N wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wynoszą:

**1 579 919,64 zł. w tym:**

**Wymagalne 1 119 063,36 zł.**

w kwocie wymagalnych zadłużeń największą kwotę stanowią zadłużenia w dziale Gospodarki Mieszkaniowej. Wynoszą one 696 339,61

**Niewymagalne 460 856,28 zł. w tym gospodarka mieszkaniowa 206 185,37 zł.**

### 6.2 Zobowiązania

Zobowiązania zakładu wg stanów na dzień 31 grudnia 2011 roku wynoszą **1 398 510,87 zł. ( sprawozdanie Rb -30S)**

w tym największą kwotę stanowią zobowiązania jn:

Zobowiązania wobec usług.....	498 701,32 zł.
Zobowiązania wobec wynagrodzeń.....	301 975,11 zł.
Zobowiązania wobec FUS i FP.....	175 499,53 zł.
Zobowiązania wobec budżetu.....	214 416,62 zł.
Zobowiązania PFRON.....	3 013,00 zł.
Pozostałe zobowiązania publ-prawne.....	35 265,89 zł.
Pozostałe zobowiązania.....	169 639,40 zł.

**Z powyższych zobowiązań wymagalne zobowiązania na dzień 31 grudnia 2011r. stanowią kwotę 232 884,10 zł. ( Sprawozdanie Rb-Z )**

## 7. UDZIAŁ ŚRODKÓW WŁASNYCH I GMINNYCH W CAŁOŚCI PRZYCHODÓW ZBK

W 2011r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK wyniósł 11,60%. Środki te kształtowały się w następujący sposób:

Środki własne ZBK.....	5 249 476,44 zł.
Środki GMINY Łądek Zdrój.....	610 716,95 zł.
Środki ( netto) na zadania zleczone przez Gminę przedstawiały się następująco :	
zielen.....	212 962,99 zł.
oczyszczanie miasta.....	370 370,32 zł.
pozostałe usługi-wpusty uliczne.....	11 512,20 zł.
targowisko.....	11 111,16 zł.
tablice.....	4 760,28 zł.

## 8. UDZIAŁ PODATKÓW ODPROWADZANYCH DO GMINY W KOSZTACH ZBK

Koszty ZBK.....	6 177 997,23 zł.
W tym podatki naliczone w roku 2011.....	292 926,00 zł.
podatek od środków transportowych ,leśny ,rolny.....	11 891,00 zł.
podatek od nieruchomości.....	281 035,00 zł.
Poszczególne działalności ZBK zostały w 2011 r. obciążone w sposób następujący:	
gospodarka mieszkaniowa.....	33 448,46 zł.
nieczystości stałe.....	3 268,00 zł.
wodociągi.....	162 255,00 zł.
kompostownia.....	35 194,54 zł.
lasy.....	8 623,00 zł.
koszty ogólne.....	45 160,00 zł.
cmentarz.....	4 982,00 zł.

Gmina odzyskuje 47,96 % środków na zadania zleczone zakładowi w formie podatków .



## 9. ZAKUPY INWESTYCYJNE

W 2011 r zakład dokonał wydatków inwestycyjnych na kwotę.....**100 494,17 zł.**

**w tym:**

**Dotacja celowa.....85 362,17 zł.**

Samochód śmieciarka.....55 391,50 zł.

modernizacja stawów na odcieki.....29 970,67 zł.

### Środki własne

rozpory lekkie zabezpieczające pracowników przy wykopach wodno –kanalizacyjnych  
15 132,00 zł.

### Przekazanie ST przez Gminę

w 2011 r. zakład otrzymał z Gminy samochód śmieciarkę.....56 239,81 zł.

## 10. FUNDUSZE ZAKŁADU

### 10.1 Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował w 2011r. środkami ZFŚ Socjalnych w wysokości 112 275,88 zł.

W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę 85 740,00 zł. oraz kwotę **19 530,00 zł. na pożyczki**

Pozostałe wydatki to:

zapomogi.....5 300,00 zł.

wczasy „pod gruszą”.....49 280,00 zł.

bony dla emerytów.....4 100,00 zł.

Gwiazdka -pracownicy .....27 060,00 zł.

**Razem.....88 740,00 zł.**

Udzielono 14 pożyczek mieszkaniowych w wysokości 25 200,00 zł. z wydzielonej części funduszu socjalnego. Pożyczki te są udzielane na remonty i modernizację mieszkań pracowników zgodnie z regulaminem i są w całości zwrotne. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 15 miesięcy. Pożyczki te są oprocentowane. Kwota oprocentowana zwiększa stan środków funduszu socjalnego. Fundusz świadczeń socjalnych zgromadzony jest na odrębnym koncie bankowym.

## 10.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.

Fundusz kaucji mieszkaniowych zgromadzony jest na odrębnym rachunku bankowym. Powstał z wpłat dokonywanych przy zasiedlaniu mieszkań komunalnych. funkcjonował do 1994 r. Wpłata kaucji następuje z chwilą ustania stosunku najmu na wniosek najemcy.

**Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi.....28 145,74 zł.**

**w tym:**

kwota główna.....11 128,87 zł.

odsetki.....17 016,87 zł.

W 2011r. wypłacono jedną kaucję mieszkaniową w wysokości 356,05 zł. ( kwota główna 235,66 zł. + odsetki 120,39 zł.)

## 10.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych

Utworzony fundusz kaucji gwarancyjnych przeznaczony jest na zabezpieczenie uchybień w wykonywanych remontach przez obcych wykonawców. Stan tego funduszu na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi 83 301,75 zł. w tym odsetki 1 014,85zł.

## 10.4 Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie 8 104 008,53 zł. (w księgach rachunkowych 8 421 812,37 zł.) składa się z następujących części:

1. funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości .....8 294 900,06 zł.  
w 2012 r po zatwierdzeniu bilansu fundusz zostanie pomniejszony (o stratę)amortyzację w wysokości .....-381 678,78 zł.  
Fundusz BZ 2011.....7 913 221,28 zł.
2. funduszu zasadniczego w środkach obrotowych(RB-30).....126 912,31 zł.

Według wyliczenia:

bilans otwarcia na 1 stycznia 2011 r.....126 912,31 zł.

zysk (zwiększenie środków obrotowych) 2011 r.( księgowanie 2012 r).. + 63 874,95 zł.

bilans zamknięcia na 31.12.2011 r.....190 787 ,25 zł.

## 10.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych

Fundusz ten powstaje na życzenie wspólnoty mieszkaniowej wyrażone podjętą uchwałą. Dwadzieścia siedem wspólnot na 56 wyraziło wolę gromadzenia środków finansowych na remonty:

WPŁYWY (naliczenie).....468 098,13 zł.

ROZCHODY.....290 129,55 zł.

**stan funduszu na 31.12.2011 r BZ.....177 968,58 zł.**

## 11. GOSPODARKA MIESZKANIOWA

Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków:

Rok	Sprzedaż (przypis)	Dotacja Przedmiotowa	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Ogółem koszt remontów i eksploatacji
1995	544 086 zł.	150 000 zł.	262 558 zł.	511 858 zł.	774 416 zł.
1996	665 323 zł.	400 000 zł.	359 825 zł.	669 636 zł.	1 029 461 zł.
1997	761 224 zł.	200 000 zł.	308 658 zł.	542 178 zł.	850 836 zł.
1998	616 823 zł.	249 000 zł.	383 868 zł.	463 532 zł.	847 400 zł.
1999	1 150 344 zł.	250 000 zł.	462 966 zł.	880 888 zł.	1 343 854 zł.
2000	1 441 913 zł.	461 296 zł.	394 200 zł.	1 436 167 zł.	1 830 367 zł.
2001	1 447 519 zł.	525 964 zł.	512 599 zł.	1 190 906 zł.	1 735 050 zł.
2002	1 430 678 zł.	0,00 zł.	625 100 zł.	614 493 zł.	1 239 593 zł.
2003	1 360 192 zł.	0,00 zł.	554 971 zł.	576 454 zł.	1 131 425 zł.
2004	1 383 210 zł.	0,00 zł.	616 271 zł.	755 077 zł.	1 371 348 zł.
2005	1 433 322 zł.	0,00 zł.	638 843 zł.	610 352 zł.	1 249 195 zł.
2006	1 433 109 zł.	0,00 zł.	540 755 zł.	795 378 zł.	1 366 133 zł.
2007	1 395 415 zł.	0,00 zł.	737 749 zł.	835 058 zł.	1 572 807 zł.
2008	1 410 887 zł.	0,00 zł.	865 159 zł.	871 316 zł.	1 756 219 zł.
2009	1 408 677 zł.	0,00 zł.	791 848 zł.	763 098 zł.	1 554 946 zł.
2010	1 425 773 zł.	0,00 zł.	737 172 zł.	817 717 zł.	1 573 267 zł.
<b>2011</b>	<b>1 417 660,57 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>854 646,11 zł.</b> <b>17 241,54 zł.</b> <b>(szamba)</b>	<b>809 313,50 zł.</b>	<b>1 681 201,15 zł.</b>

Jak widać z powyższego zestawienia sprzedaż i koszty utrzymują się na stałym poziomie. Remonty bieżące – konserwacja wykonywane są przez własną ekipę remontową jak również następuje zakup obcych usług.

### 11.1 Eksploatacja budynków

Największy udział w eksploatacji budynków komunalnych mają koszty związane z remontami (55%):

ekipa remontowa.....	697 664,91 zł.
remonty zlecone i FR.....	56 981,20 zł.
<b>Razem.....</b>	<b>854 646,11 zł.</b>

## 11.2 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży i kosztów obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Sprzedaż		Koszty		Wynik
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Lokale mieszkalne	1 137 000,00	1 067 052,11	1 783 000,00	1 663 959,61	-253 886,02
2	Lokale użytkowe	276 000,00	247 226,39			
3	Lokale prywatne	48 000,00	53 321,98			
4	Garaże	30 000,00	31 509,70			
5	Ogrody	6 000,00	5 253,74			
6	Domofony	4 000,00	5 266,43			
7	Reklama		443,24			
8	Woda i kanalizacja	8 000,00	7 586,98	18 200,00	17 241,54	-9 654,56
<b>Razem</b>		<b>1 509 000,00</b>	<b>1 417 660,57</b>	<b>1 801 200,00</b>	<b>1 681 201,15</b>	<b>-263 540,58</b>

Jak wynika z powyższych danych rok 2011 w Dziale Gospodarki Mieszkaniowej zamknął się stratą w wysokość 263 540,58 zł. w tym koszty amortyzacji 180 913,48 zł.

Struktura przychodów ulega ciągłej zmianie – maleje przychód z czynszowych lokali mieszkalnych, związane jest to ze sprzedażą lokali mieszkalnych przez Gminę.

Z ogólnej kwoty kosztów poniesionych na eksploatację zarządzanych budynków przeznaczono na :

Wynagrodzenia i umowy zlecenia.....	179 459,39 zł.
Składki ZUS.....	32 212,31zł.
Usługi DUK + dodatkowe wywozy.....	17 408,99 zł.
Energia elektryczna (klatki schodowe).....	27 775,74 zł.
Pozostałe koszty ( usługi materialne i niematerialne).....	72 836,94 zł.
Ubezpieczenia budynków.....	51 317,27 zł.
Podatek od nieruchomości.....	37 484,32 zł.
Podatek VAT.....	12 112,07 zł.
Koszty zakupu i transportu.....	224,64 zł.
Pozostałe koszty admin-biurowe.....	32 576,56 zł.
ZFŚ Socjalnych.....	5 032,68 zł.
Koszty bankowe.....	720,00 zł.
Remonty.....	854 646,11 zł.
Koszty ogólnozakładowe.....	136 334,45 zł.
Woda i kanalizacja.....	14 200,30 zł.
Amortyzacja.....	180 872,74 zł.
Zaliczki wspólnot.....	21 770,27 zł.
<b>Razem.....</b>	<b>1 681 201,15 zł.</b>

### 11.3 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU

Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i C.W.O. są przedstawione w poniższej tabeli.

Rodzaj	Sprzedaż		Koszty		Wynik
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Co i cwu obcym zarządzie	55 000,00	19 440,77	60 000,00	20 115,57	0
Kotłownie własne CWU	5 000,00	674,80			
<b>Razem</b>	<b>60 000,00</b>	<b>20 115,57</b>	<b>60 000,00</b>	<b>20 115,57</b>	<b>0</b>

Wszystkie budynki obsługują zarządcy obcy. Mieszkańcy komunalni za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (media) płacą rzeczywiste koszty. Tak więc wynik finansowy na tej działalności jest zerowy.

### 11.4 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Wysokość stawek przedstawia tabela.

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	Lokale mieszkalne	29 309,93 m <sup>2</sup> pu	3,03 m <sup>2</sup> pu
2	Lokale własnościowe	3 665,95m <sup>2</sup> p.u.	1,21 m <sup>2</sup> pu
3	Lokale użytkowe	2 339,09m <sup>2</sup> p.u.	8,81 m <sup>2</sup> pu
4	Garaże	818,89m <sup>2</sup> p.u.	3,21m <sup>2</sup> pu
6	CO kotłownie własne	285,32m <sup>2</sup> p.u.	5,68 m <sup>2</sup> pu

W przypadku lokali własnościowych opłata jest zaliczką na poczet kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy - 0,60.zł/m<sup>2</sup> (stała kwota nie podlegająca rozliczeniu). Zaliczki na koszt eksploatacji podlegają rozliczeniu na dzień 31 grudnia każdego roku.

Opłata dla lokali mieszkalnych komunalnych wynika z czynszu regulowanego, którego wyżkę zatwierdza Burmistrz Łądku Zdroju. W 2011 r. stawki czynszu uległy zmianie od dnia 01 maja. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali - zatwierdzonej przez Burmistrz Łądku Zdroju. Ciepło dostarczane przez obcych zarządców wynika z kosztów faktycznie poniesionych i rozliczane jest z mieszkańcami lokali mieszkalnych po kosztach zakupu.

PORÓWNANIE ŚREDNIEGO KOSZTU W LATACH				
Lata	Średni miesięczny koszt eksploatacji zł/m2 pow. użytkowej	Średni miesięczny koszt remontów wraz z inwestycją zł/m2 pow. użytk.	Średni miesięczny koszt CO DZT zł /m2 pow. grzewczej	Średni miesięczny koszt CO własne zł/m2 pow. grzewczej
1999	0,48	1,09	2,10	1,50
2000	0,57	1,76	2,70	1,70
2001	0,68	1,53	3,31	3,40
2002	0,85	0,89	3,83	3,48
2003	0,74	0,82	2,53	3,00
2004	0,89	1,09	3,82	3,53
2005	0,94	0,90	3,30	5,61
2006	0,82	1,20	3,47	3,57
2007	2,59	1,37	4,07	3,83
2008	2,00	1,60	4,79	4,90
2009	1,69	1,63	4,17	4,16
2010	1,66	1,80	-	4,71
2011	1,91	2,02	-	5,68

### 11.5 Zaległości w uiszczaniu opłat

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. zaległości w opłatach czynszowych wynoszą:

**Ogółem.....1 372 926,71zł.**

w tym :

Bieżące zaległości.....696 339,61 zł  
 Odpis aktualizujący .....206 185,37 zł  
 Odsetki.....505 808,62 zł

#### Zaległości w opłatach czynszowych:

Rok	Zaległości w opłatach czynszowych (narastająco)	Zadłużenie występujące w danym roku	Procent wzrostu w stosunku do roku poprzedniego	Przypis roczny
1996	73 964,19 zł.	15 396,41 zł.	-	665 323,00 zł.
1997	99 692,79 zł.	25 728,60 zł.	34,8%	761 224,00 zł.
1998	125 385,23 zł.	25 692,44 zł.	99,9%	616 823,00 zł.
1999	186 420,06 zł.	61 034,83 zł.	237,6%	1 150 344,00 zł.
2000	280 637,31 zł.	94 217,25 zł.	154,4%	1 441 913,00 zł.
2001	430 120,42 zł.	150 516,89 zł.	159,8%	1 447 519,00 zł.
2002	630 743,05 zł.	200 622,63 zł.	134,2%	1 436 111,03 zł.
2003	665 423,00 zł.	34 679,95 zł.	17,3%	1 364 893,25 zł.
2004	654 881,82 zł.	-10 541,18 zł.	X	1 383 210,06 zł.
2005	598 037,02 zł.	-156 844,00 zł.	X	11846626,08 zł.
2006	605 276,07 zł.	7239,05 zł.	X	1831543,67 zł.
2007	669716,35 zł.	64 440,28 zł.	890%	1 402 472,99zł.
2008	734 856,69 zł.	65 140,34 zł.	1,08%	1410887,37 zł.
2009	776 675,71 zł.	41 818,92 zł.	Zmniejszenie	1408676,95 zł.
2010	848 525,54 zł.	71849,83 zł.	Zwiększenie	1 425 772,57 zł.
<b>2011</b>	<b>902 524,88 zł.</b>	<b>53 999,44 zł.</b>	Zwiększenie	<b>1 417 660,57 zł.</b>

## 12. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

### 12.1 Pozostałe usługi

Sprzedaż.....	42 243,02 zł.
Koszty.....	14 103,05 zł.
<b>Zysk.....</b>	<b>28 139,97 zł.</b>

### 12.2 Cmentarz komunalny

Sprzedaż.....	8 955,54 zł.
Koszty.....	15 321,76 zł.
<b>Strata.....</b>	<b>-6 366,22 zł.</b>

### 12.3 Szalet

Sprzedaż.....	0,00 zł.
Koszty .....	22 330,24 zł.
<b>Strata.....</b>	<b>22 330,24 zł.</b>

### 12.4 Arboretum

Sprzedaż biletów .....	12 966,68 zł.
Koszty .....	29 877,31 zł.
<b>Strata.....</b>	<b>-16 910,63 zł.</b>

## 13. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

### 13.1 Lokale mieszkalne

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju, ul. Fabryczna 7A w 2010 r. administrował **131** budynkami (w tym **7** budynków zostało wykupionych i odeszło w ciągu roku sprawozdawczego). Na dzień 31.12.2011 w zasobach ZBK było **122** budynki (w tym 17 wspólnot mieszkaniowych i 105 budynków komunalnych, spośród których **80** jest zabytkowych), **707** lokali mieszkalnych (komunalne i własnościowe) o łącznej powierzchni użytkowej **32 892,95** m<sup>2</sup>.

- **Lokale własnościowe** administrowane przez ZBK – 70 lokali o łącznej powierzchni 3 593,83 m<sup>2</sup> w 17 budynkach
- **Lokale komunalne** - 637 lokali o łącznej powierzchni 29 299,12 m<sup>2</sup> w 105 budynkach
  - Pustostany (z ruchu ludności w ciągu roku sprawozdawczego) – 14 lokali o pow. 673,47 m<sup>2</sup>.
  - Lokale socjalne – 48 lokali o pow. 1 347,53 m<sup>2</sup>.
  - Pomieszczenia tymczasowe 3 szt. o powierzchni 77,27 m<sup>2</sup>.
- **Lokale komunalne przeznaczone do odbudowy** – 16 lokali o łącznej powierzchni 935,36 m<sup>2</sup> (w budynkach Kłodzka 1, Rynek 6, 12, 22, 23 – powierzchnia wg projektu).
- **Budynki w obcym zarządzie z udziałem gminy** – 20 budynków w tym 34 lokale będące własnością Gminy łącznie o pow. 1 307,17,83m<sup>2</sup>.

W roku 2011 sprzedano 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 763,82 m<sup>2</sup>.

### 13.2 Lokale Użytkowe i Garaże

Zarząd Budynków Komunalnych w 2011 roku zarządzał 151 lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażami i terenami pod garaż o łącznej powierzchni: 3 782,42 m<sup>2</sup>

- **Lokale użytkowe** - 63 lokali o łącznej powierzchni: 2 393,92 m<sup>2</sup>
  - Pustostany – 4 lokale o łącznej powierzchni: 129,10 m<sup>2</sup> (w tym 1 przeznaczony do sprzedaży przez gminę)
- **Lokale użytkowe przeznaczone do odbudowy** – 2 lokale o łącznej powierzchni: 109,47 m<sup>2</sup> (Rynek 12, powierzchnia wg projektu)
- **Pomieszczenia gospodarcze** – 50 pomieszczeń o łącznej powierzchni: 316,72 m<sup>2</sup>
- **Garaże** – 26 szt. o łącznej powierzchni: 818,89 m<sup>2</sup>.



- Pustostany – 7 szt. o łącznej powierzchni: 433,43 m<sup>2</sup>. (w tym 4 pomieszczenia przy ul. Klonowej 11)

**Tereny pod garaż** – 10 szt. o łącznej powierzchni: **143,42 m<sup>2</sup>**

### **13.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne**

Tereny zielone i rekreacyjne będące w dzierżawie – 95 działek o łącznej powierzchni: 13 567,29 m<sup>2</sup>

### **13.4 Usterki i Awarie**

W 2011 roku, najemcy lokali zgłosili **445** różnego rodzaju usterek i awarii w lokalach. Usunięto **442** usterek przez grupę konserwatorów ZBK.

### **13.5 Domofony**

W roku 2011 użytkowanych było **320** domofonów w **54** budynkach zarządzanych przez ZBK. Zgłoszono **59** awarii przez mieszkańców, które były na bieżąco naprawiane przez firmę: „Montaż i Konserwacja Domofonów” Robert Murawski, ul. Zielona 6/9, 57-550 Stronie Śląskie. Koszty konserwacji domofonów wyniosły **4 967,04** zł.

W wyniku likwidacji zakładu produkującego domofony KROZBI TRONIK, w które wyposażone są wszystkie budynki i na wskutek braku części zamiennych i podzespołów nastąpi konieczność dokonywania sukcesywnej wymiany domofonów we wszystkich budynkach.

### **13.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja**

W roku 2011 przeprowadzono deratyzację w **119** klatkach schodowych i piwnicach budynków zarządzanych przez ZBK. Ponadto przeprowadzono dezynsekcję w 3 budynkach, z których 2 są komunalne. Wartość usług to **3 826,40** zł. Usługi były realizowane przez wyspecjalizowane firmy.

### **13.7 Usługi Kominarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie)**

W roku 2011 w 122 budynkach administrowanych przez ZBK zgodnie z umową z „Kominarską Spółdzielnią Pracy Św. Florian, ul. Kłodzka 8, 57-540 Łądek Zdrój” okresowe usługi czyszczenia przewodów kominowych dokonywane są w okresach:

- Przewody wentylacyjne – 1 raz w roku
- Przewody spalinowe – 2 razy w roku
- Przewody dymowe – 4 razy w roku

Ponadto odnotowano pożary kominów w **4** budynkach komunalnych.

### 13.8 Szkody zalaniowe

W roku 2011 wystąpiło 37 szkód zalaniowych w lokalach mieszkalnych (w 28 budynkach zarządzanych przez ZBK).

### 13.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Grupa konserwatorów działająca w ZBK liczyła w 2011 r 9 osób zatrudnionych na stałe oraz 1 osoba zatrudniona na czas określony. Pracownicy zatrudnieni na czas określony wykonują prace pomocnicze.

Grupa konserwatorów realizuje zadania z zakresu robót konserwacyjnych, częściowych napraw bieżących i zabezpieczających, oraz likwidacji zaistniałych awarii, natomiast przy konieczności wykonywania robót budowlanych roboty te powierzane są wykonawcom zewnętrznym zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

#### • Roboty wykonywane przez grupę konserwatorów w budynkach i lokalach

- Roboty blacharsko-dekarskie w ilości – **69**
- Roboty ogólnobudowlane w ilości – **185**
- Roboty instalacyjno-sanitarne w ilości – **168**
- Roboty stolarsko-ciesielskie w ilości – **111**
- Roboty zduńskie w ilości – **1**
- Roboty elektryczne w ilości – **248**
- Roboty ślusarskie w ilości – **25**
- Roboty szklarskie w ilości – **3**
- Roboty inne (transport, odśnieżanie dachów, wieszanie flag, itp.) w ilości – **55**

Grupa konserwatorów wykonywała również usługi na rzecz innych działów, np. budki łęgowe, remont ławek parkowych ponadto realizowała zadania zlecone przez wspólnoty mieszkaniowe będące w naszym zarządzie.

Priorytetem w usuwaniu awarii jest naprawa i uszczelnianie instalacji gazowych, naprawa i remont instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych oraz naprawa przewodów kominowych.

W związku z bardzo dużą liczbą zgłoszeń awarii oraz koniecznością prowadzenia licznych prac konserwacyjnych i napraw należy zwiększyć środki finansowe na wyposażenie, sprzęt i niezbędne materiały potrzebne do wykonania prac. W celu realizacji

wszystkich napraw bieżących oraz konserwacji, konieczne jest zwiększenie zatrudnienia pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami. Niewykonane usterki i awarie wynikają przede wszystkim ze zbyt niskiego zatrudnienia oraz ograniczonych środków finansowych.

### 13.10 Stan techniczny budynków

Zgodnie z Art.62 ust.1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz planem przeglądów okresowych w budynkach będących w naszym zarządzie wykonane zostały, okresowe przeglądy budynków, okresowa kontrola instalacji gazowych i okresowa kontrola przewodów kominowych.

Po przeprowadzeniu w 2011r okresowych kontroli:

- ⤴ Instalacji gazowych wydanych zostało 45 zaleceń do realizacji przez grupę konserwatorów z czego w 2011 roku wykonano 10 zaleceń pilnych. Nie wykonanie wszystkich zaleceń spowodowane jest realizacją części zaleceń na początku roku 2012
- ⤴ Przewodów kominowych wydanych zostało 70 zaleceń do realizacji przez grupę konserwatorów z czego wykonano 32 zalecenia. Pozostałe ze względu na ich charakter przeniesione zostały do realizacji w roku 2012.
- ⤴ W protokołach kontroli budynków wydanych zostało 15 zaleceń do realizacji z czego wykonano 10 zaleceń.

W 4 przypadkach występuje konieczność realizacji zaleceń przed awaryjnych, które określone są w ekspertyzach w 2 przypadkach występuje zagrożenie katastrofą budowlaną ze szczególnym uwzględnieniem budynków Stójków 28 i Słowackiego 1-przybudówka.

Z protokołów okresowych kontroli wynika, że stan techniczny budynków i instalacji w wielu budynkach jest zły i bardzo zły. W bieżącym roku odnotowano nieprawidłowe działanie instalacji wod.-kan. w 30 budynkach spowodowane wyeksploatowaniem tych instalacji objawiające się brakiem właściwego przepływu ścieków i spadkiem ciśnienia wody. Skala potrzeb finansowych w celu realizacji w/w zaleceń przekracza budżet, jaki przeznaczają się na remonty i konserwację w kolejnych latach.

Instalacje i elementy konstrukcyjne wymagające niezwłocznej wymiany i modernizacji, których zły stan techniczny wynika ze zużycia technicznego w znacznej części budynków to:

- instalacje gazowe,
- instalacje elektryczne i odgromowe,
- instalacje wod.-kan,
- w znacznej części budynków przewody kominowe, dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- część elementów konstrukcyjnych budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej z I stopniem pierwszeństwa.

W znacznej części budynków występują nieprawidłowości związane z przyłączeniami urządzeń grzewczych do przewodów kominowych jak również nieprawidłowe przyłączenia urządzeń gazowych do instalacji dokonywane przez lokatorów oraz brak przewodów wentylacji grawitacyjnej w zdecydowanej większości budynków wymaganej przy użytkowaniu urządzeń gazowych.

Budynki od wielu lat nie były poddawane naprawom głównym, remontom modernizacyjnym jak również nie dokonywane były remonty elementów konstrukcyjnych, które w znacznym stopniu są technicznie wyeksploatowane.

Wykonanie okresowych przeglądów i koszty z nimi związane przedstawiono w tabeli poniżej:

### 13.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji

#### Okresowa kontrola przewodów kominowych (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby	16 320,00 zł.	15 793,20 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>16 320,00 zł.</b>	<b>15 793,20 zł.</b>

#### Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby- czyszczenie kominów	25 288,81 zł.	22 583,05 zł.
2	Opinie i odbiory kominiarskie	10 332,00 zł.	1 808,10 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>35 620,81 zł.</b>	<b>24 391,15 zł.</b>

#### Budowa i przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2011 r
1	A-1 budowa	5 946,10 zł.	5 656,15 zł.
2	Piece w ramach	6 912,00 zł.	7 257,60 zł.
3	KO-2 budowa	9 503,61 zł.	7 676,75 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>22 361,71 zł.</b>	<b>20 590,50 zł.</b>

Wykaz pieców zrealizowanych w roku 2011

- Piece kaflowe w ramach  
zaplanowano - 4szt. —wykonano – 4szt.
- Piece kaflowe typ A-1  
zaplanowano - 3 szt. —wykonano – 2 szt.
- Trzony kuchenne KO-1 z ogrzewaczem  
zaplanowano – 2 szt. —wykonano - 0szt.
- Trzony kuchenne KO-2 z ogrzewaczem  
zaplanowano - 2szt. —wykonano – 2 szt.

**13.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce**Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2011 r.
1	ul. Przechodnia 1	430,50 zł.	430,50 zł.
2	pl. Mariański 11	430,50 zł.	320,00 zł.
3	ul. Rynek 11	1 180,50 zł.	430,50 zł.
4	ul. Rynek 28/1	1 722,00 zł.	1 722,00 zł.
5	ul. Kościuszki 42	43 690,00 zł.	3 690,00 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>63 608,19 zł.</b>	<b>1 181,00 zł.</b>

Remonty finansowane ze środków funduszu remontowego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2011r
1	ul. Słodowa 25	4 234,47 zł.	3 475,67 zł.
2	ul. Rynek 11	37 397,60 zł.	37 293,70 zł.
3	ul. Przechodnia 1	19 747,12 zł.	18 252,00 zł.
4	pl. Mariański 11	7 763,04 zł.	7 763,04 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>69 142,23 zł.</b>	<b>66 784,41 zł.</b>

Budowa i przebudowa przewodów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2011r
1	ul. Orła 2	3 721,30 zł.		3 721,30 zł.	3 234,28 zł.
2	ul. Kłodzka 4	5 193,61 zł.		5 193,61 zł.	5 044,73 zł.
3	ul. Kłodzka 25	4 476,75 zł.		4 476,75 zł.	4 444,19 zł.
3	ul. Kościuszki 40	2 757,45 zł.		2 757,45 zł.	2 551,27 zł.
4	ul. Słodowa 25	4 234,47 zł.		4 234,47 zł.	3 128,10 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>20 383,58 zł.</b>		<b>20 383,58 zł.</b>	<b>18 750,14 zł.</b>

### 13.13 Zadania realizowane z własnych środków

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał inne zadania finansowane z własnego budżetu:

Wykonano remonty główne pokrycia dachowego wraz z przemurowaniem kominów na budynkach komunalnych Słodowa 14 oraz Kościuszki 26

Koszt: **74 073,94 zł**

- **Modernizacja oświetlenia w biurowcu** Zarządu Budynków Komunalnych przy ul. Fabrycznej 7a. Dokończono wymiany lamp na oprawy świetlówkowe i zakupiono świetlówki w korytarzach biurowca

Koszt: **1269,35 zł**

- **Odśnieżanie dachów budynków komunalnych.**

W sezonie zimowym 2011/2012, wielkość opadów w grudniu pozwoliła na odśnieżanie dachów siłami własnymi.

- **Kontrola instalacji gazowej**

W związku z realizacją w sierpniu 2011 roku okresowej kontroli instalacji gazowej w budynkach ( 109 budynków) i lokalach mieszkalnych część zleceń wykonano już w roku sprawozdawczym. Powodem tego jest min. utrudniony dostęp lub jego brak do lokali mieszkalnych wskutek nieobecności najemców.

W wyniku przeprowadzonej kontroli (całość 670 lokali) w **458** lokalach mieszkalnych korzystających z gazu wykryto **174** nieprawidłowości w tym: 55 niewłaściwych przewodów odprowadzających spaliny, **2** nieprawidłowości na urządzeniach gazowych i **63** na instalacji (nieszczelności, zakryte instalacje gazowe lub niewłaściwie łączenia instalacji – miękki lut, węże gumowe bez atestów, itp. brak wentylacji). Spośród **139** informacji wysłanych do najemców o konieczności usunięcia nieprawidłowości – tylko **28** potwierdziło usunięcie usterki, pozostałe 44 usuwało ZBK.

Koszt (dotyczy tylko 2011 ) **1965,26 zł**

- **Remonty**

Wykonano wymianę instalacje elektrycznej w lokalach mieszkalnych oraz dokonano również pomiarów i sprawdzenia obwodów instalacji elektryczne po ich wymianie.

Koszt: **10897,29 zł**

## 14. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI

W pierwszej połowie roku 2011 kontynuowano wszystkie działania windykacyjne (sprawy sądowe, pozasądowe i egzekucyjne oraz ugody) wszczęte w drugiej połowie roku 2010 z uwagi na przewlekłość postępowań sądowych i egzekucyjnych.

### Działanie windykacyjne w 2011r.:

- Wysłano 156 grupowych wezwań do zapłaty z tytułu zaległości czynszowych,
- Na bieżąco były wysyłane wezwania do zapłaty w stosunku do indywidualnych najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych i ciekłych do najemców lokali użytkowych i właścicieli,
- Zastosowano sankcje z art. 11, ust.2, pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U z 2005 r., Nr 126, poz. 902 ze zm. ) tzn. ostrzeżenie przed wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego w ilości 73 sztuki,
- Wypowiedziano 7 umów najmu lokali mieszkalnych z uwagi na znaczne zaległości czynszowe,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 45 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 77 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie V Wydział Gospodarczy 3 pozwy po zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 12 pozwów o eksmisję i zapłatę z lokali mieszkalnych,
- Wykonano 1 wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 2 pozwów w postępowaniu upominawczym w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu zaległości na poczet zarządzania nieruchomością wspólną,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 1 wniosek o zastępcze wyrażenie woli członka wspólnoty mieszkaniowej,
- Złożono 103 wnioski o wszczęcie egzekucji należności pieniężnych,

- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 2 wnioski o wyjawienie majątku.

Ogółem działalność windykacyjna:

- Pozwy o eksmisję i zapłatę.....12
- Pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym.....127
- Ugody.....42
- Ostrzeżenia przed wypowiedzeniem .....73
- Wypowiedzenia umowy najmu.....7
- Wezwania do zapłaty grupowe.....156
- Wnioski o zastępcze wyrażenie woli.....1
- Wnioski o wszczęcie egzekucji.....103
- Wyjawienie majątku.....2



## 15. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

W styczniu 2011r. w zarządzie ZBK pozostawało 20 wspólnot mieszkaniowych, z czego 4 to wspólnoty „duże” w budynkach powyżej 7 lokali i 16 tzw „małych” do 7 lokali.

W trakcie roku w związku z wykupami mieszkań i lokali użytkowych ilość ta zmniejszyła się do 17 wspólnot na koniec roku 2011.

Wykaz wspólnot przekazanych pod zarząd właścicielski w 2011 r

Lp	Adres wspólnot	Powierzchnia (m <sup>2</sup> p.u)	Data przekazania
1	Powst. Wlkp nr 13	454,55	31.01.2011
2	Zdrojowa 18	309,19	30.09.2011
3	Kościelna 27	216,5	31.12.2011
	<b>Razem:</b>	<b>980,24</b>	

### 15.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez zbk stan na 31.12.2011

Lp	Adres wspólnoty	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> p.u)	Ilość lokali gminnych (szt)	Pow. lokali gminnych (m <sup>2</sup> p.u)	Udział Gminy we wspólnocie %	Ilość lokali użytkowych gminnych	Pow lokali (m <sup>2</sup> p.u)
1	Kościelna 14	166,95	2	65,76	40,99	-	-
2	Kościuszki 1	216,17	2	71,6	47,14	-	-
3	Kościuszki 19A	111,66	1	27,92	39,9	-	-
4	Kościuszki 42	639,15	1	68,34	37,93	4	165,26
5	Lipowa 1	184,07	2	166,66	78,6	-	-
6	Pl.Mariański 11	751,23	1	34,32	4,61	-	-
7	Przechodnia 1	377,57	2	143,77	38,63	-	-
8	Rynek 11	450,4	1	55,6	15,52	1	26,09
9	Słodowa 1	545,14	4	116,93	55,74	2	167,97
10	Słodowa 8	338,18	3	214,48	62,81	-	-
11	Słodowa 25	230,47	4	173,97	83	1	22,93
12	Spacerowa 7	359,1	2	167,92	44,6	-	-
13	Widok 1	310,33	1	24,48	7,89	-	-
14	Wiejska 4	186,47	1	15,06	8,08	-	-
15	Zdrojowa 2	254,86	4	136,23	57	1	8,35
16	Zdrojowa 7	389,77	1	40,74	25,04	1	36,98
17	Zdrojowa 15A	164,19	1	31,28	22,75	-	-
	<b>Razem:</b>	<b>5 675,71</b>	<b>33</b>	<b>1 555,06</b>		<b>10</b>	<b>427,58</b>

W miesiącu październiku 2011r. w związku z wykupem w jednym terminie 100% mieszkań przez lokatorów komunalnych Zarząd Budynków Komunalnych przekazał zarządzanie

nieruchomościami właścicielom.

- Zdrojowa 38 – pow. 380,14m<sup>2</sup> p.u
- Leśna 3 - pow. 333,99 m<sup>2</sup> p.u ( udział gminy 9,77%)

---

Razem: 714,13m<sup>2</sup> p.u

Wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzje w sprawach zarządu nieruchomością wspólną za pomocą uchwał podejmowanych na zebraniach bądź poprzez zbieranie podpisów pod uchwałami. Zarząd lub zarządca wspólnoty zobowiązany jest zwołać przynajmniej raz w roku zebranie sprawozdawcze, na którym przedstawia sprawozdanie z rozliczenia kosztów oraz projekt planu gospodarczego i kalkulacji zaliczek na utrzymanie nieruchomości w danym roku. W 2011r. zebrania takie odbyły się ze wszystkimi wspólnotami, z niektórymi ze względu na absencje właścicieli dwukrotnie.

Na zebraniach i w trybie zbierania podpisów wspólnoty podjęły 72 uchwały związane z eksploatacją ich budynków. Dotyczyły one w szczególności ustalenia wysokości zaliczek, oczyszczania przyległych chodników oraz przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. Na remonty wspólnoty administrowane przez ZBK wydatkowały w 2011r. z funduszu remontowego kwotę 96 306,53 zł

Poza budynkami wspólnot nad którymi ZBK sprawuje bezpośredni zarząd, zakład zajmuje się również mieszkaniem komunalnymi we wspólnotach zarządzanych przez inne firmy bądź bezpośrednio przez właścicieli. W mieszkaniach tych przeprowadza wymagane remonty jak również uczestniczy finansowo w kosztach utrzymania części wspólnych. Mieszkań takich

w roku 2011r. było 34 o łącznej powierzchni 1 307,17 m<sup>2</sup>.

## 15.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31.12.2011r.

Lp	Adres	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Zarządca
1	Gwieździsta 3	2	72,51	Investdom K-ko
2	Kościuszki 34	1	7,2	ZAN – Nowa Ruda
3	Kościuszki 38	2	37,49	Investdom K-ko
4	Kościuszki 68	1	15,77	Investdom K-ko
5	Kościuszki 74	1	26,97	Investdom K-ko
6	Krótką 3	2	83,24	Investdom K-ko
7	Leśna 3	1	43,9	Zarząd właścicielski
8	Lipowa 2	3	156,48	Investdom K-ko
9	Ogrodowa 3	1	45,14	Investdom K-ko
10	Pl. Staromłyński 7	2	84,97	Investdom K-ko
11	Przechodnia 5	2	64,74	Investdom K-ko
12	Przechodnia 5A	2	101,75	Investdom K-ko
13	Słodowa 3	1	44,4	Zarząd wł. Głowacki
14	Słodowa 11	1	16,13	Investdom K-ko
15	Słodowa 31	1	30,45	Zarząd wł. Więckowska
16	Słodowa 39	2	121,59	Investdom K-ko
17	Zdrojowa 3	3	143,26	Investdom K-ko
18	Zdrojowa 8	3	132,45	Investdom K-ko
19	Zdrojowa 14	2	63,92	Investdom K-ko
20	Zdrojowa 17	1	17,81	Investdom K-ko
<b>Razem</b>		<b>34</b>	<b>1 310,17</b>	

Koszty związane udziałem gminy we wspólnotach w obcym zarządzie przedstawiają się następująco. Wpłaty ZBK z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji wyniosły w 2011r. 43 607,23zł. Znaczące też były nasze koszty na poczet funduszu remontowego gromadzonego przez wspólnoty na przyszłe potrzeby remontowe. Z tego tytułu w 2011r. za lokale komunalne wpłaciliśmy wspólnotom w naszym zarządzie kwotę 22 863,06 zł. a w obcym zarządzie 44 021,31zł. co łącznie daje kwotę 66 884,37 zł.

Średnia stawka Funduszu Remontowego we wspólnotach zarządzanych przez ZBK wynosi 1,27 zł/m<sup>2</sup> p.u we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców 2,15 zł/m<sup>2</sup>p.u

## 16. DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH

W strukturze ZBK dział usług komunalnych jest podstawowym działem świadczącym usługi z zakresu oczyszczania.

W zakres oczyszczania – utrzymania czystości na terenie miasta i gminy Łądek Zdrój wchodzi następujące działalności:

- Wywóz nieczystości stałych,
- Wywóz surowców wtórnych,
- Wywóz nieczystości płynnych i szlamów,
- Oczyszczanie letnie i zimowe ulic,
- Zieleń miejska,
- Oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych,

Oczyszczanie studzienek kanalizacji deszczowej.

### 16.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży w 2011 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	400 000,00 zł	383 877,20 zł	60,56%	96,0%
2	Utrzymanie zieleni	230 000,00 zł	214 467,82 zł	33,83%	93,2%
3	Nieczystości płynne	35 000,00 zł	35 569,00 zł	5,61%	101,6%
<b>Razem</b>		<b>665 000,00 zł</b>	<b>633 914,02 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>95,3%</b>

Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.

Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	546 800,00 zł	442 650,19 zł	64,25%	81,0%	-58 772,99 zł
2	Utrzymanie zieleni	260 000,00 zł	212 004,05 zł	30,77%	81,5%	2 463,77 zł
3	Nieczystości płynne	35 000,00 zł	34 305,48 zł	4,98%	99,0%	1 263,52 zł
<b>Razem</b>		<b>685 000,00 zł</b>	<b>881 754,92 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,8%</b>	<b>-55 045,70 zł</b>

Poszczególne działalności działu usług komunalnych wzajemnie się przenikają. Dotyczy to przede wszystkim działu oczyszczania miasta i zieleni. Część pracowników pracuje w obu tych działach w zależności od potrzeb zakładu.

### 16.2 Wywóz nieczystości płynnych

Działalność wykonywana sporadycznie na terenie gminy, usługi te ZBK wykonuje w 80% na potrzeby własne, pozostałe 20% to usługi na zewnątrz. Ilość wypompowanych i wywiezionych nieczystości płynnych wyniosła 1 628 m<sup>3</sup>. Działalność prowadzona była wozem asenizacyjnym na samochodzie Star 28 o pojemności 4 000 litrów. Zatrudniony przy tym 1 pracownik w wymiarze 1-2dni tygodniowo w zależności od potrzeb. Cena za wywóz w zależ-

ności od rodzaju nieczystości i miejsca pompowania wynosiła od 67 zł do 135 zł za 1 kurs. Zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.116.2011 Burmistrza Łądku Zdroju z dnia 1 czerwca 2011 roku stawki opłaty za opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych uległy zmianie od dnia 1 lipca 2011 roku i wynoszą: netto za 4m<sup>3</sup> – 80,00 zł. plus transport za 1 km – 3,30 zł. W 2011 r. żaden prywatny odbiorca nie zawarł umowy z zakładem na wywóz nieczystości płynnych, natomiast większość zleceń to jednorazowe zlecenia telefoniczne od osób indywidualnych i firm. W związku z utratą ważności dozoru technicznego dnia 5 października 2011 r. zakład zlecił wykonanie badania dozоровego cysterny firmie specjalistycznej w Brzegu. W trakcie badań cysterny stwierdzono: brak dopuszczalnych grubości ścian zbiornika. Cysterna wymaga modernizacji w zakresie wymiany dennic, płaszcza zbiornika oraz przebrojenia pozostałych elementów i armatury. Koszt modernizacji wraz z odbiorami dozоровymi wynosi 42 tys. zł.(netto). W uzgodnieniu z Burmistrzem Łądku Zdroju auto, które utraciło możliwość świadczenia usług zostało wystawione do sprzedaży.

### **16.3 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta**

Miasto Łądek Zdrój podzielone było na 4 sektory utrzymania czystości. W każdym sektorze zatrudnionych było po 1 pracownika odpowiedzialnych za utrzymanie czystości ulic, placów i przyległych terenów zielonych oraz usuwanie nieczystości z koszy ulicznych. Działania z zakresu utrzymania czystości w okresie letnim wspomagane były pracownikami z robót publicznych zatrudnionych przez Urząd Miasta i Gminy oraz oczyszczaniem mechanicznym, do którego używano pojazdów specjalistycznych – zmiatarki i polewarki. Sytuacja finansowa budżetu gminy w znacznym stopniu ograniczyła środki finansowe na tego typu działalności, a zadania do wykonania uległy zwiększeniu. W 2011 . zawarte zostało porozumienie wewnątrz-gminne na usługi związane z oczyszczaniem miasta.

Obecnie do utrzymania ogólnej powierzchni ulic i przyległych terenów zielonych (16 558 m<sup>2</sup>) oraz terenów przyległych do budynków komunalnych w okresie letnim ZBK zatrudnia 5 zmiataczy ręcznych. Długość jezdni lokalnych do utrzymania na terenie miasta wynosi 21 943 mb, a długość jednostronna chodników 19 840 mb. ZBK wykonywał w ramach oczyszczania:

- Usługi w zakresie utrzymania czystości zewnętrznej na „targowisku miejskim”,
- Dodatkowe zadanie w zakresie utrzymania porządku i czystości na gminnych tablicach informacyjnych i słupach ogłoszeniowych znajdujących się na terenie miasta Łądek Zdrój.

W dni wolne od pracy i święta jedna osoba pełni dyżur w mieście. Jej zadaniem jest zbieranie śmieci tzw. luźnych. Ponadto pracownicy zakładu (ilość osób zależna od potrzeb)

w ramach obowiązków wyposażają w pojemniki, odbierają odpady dostarczane do kompostowni, sprzątają po wszystkich imprezach masowych, organizowanych w mieście lub gminie z okazji różnych świąt, festynów, targów staroci, akcji itp. Dzięki dodatkowemu zatrudnieniu pracowników z robót publicznych, możliwe było wykonanie prac zleconych przez Urząd Miasta oraz dodatkowych prac, co umożliwiło osiągnięcie właściwych efektów. Za prace te nie wystawiono faktur.

Na potrzeby utrzymania ulic w okresie zimowym zgromadzone zostały materiały uszorstniające: piasek 400 ton, sól drogowa 50 ton. Stan sprawności taboru samochodowego i ciągników rolniczych oraz pozostałego sprzętu sprzężonego z pojazdami był bardzo wysoki. Sprzęt ten zdaje egzamin przy załadunku nie zmarzniętego materiału uszorstniającego. Do załadunku zbrylonej mieszanki zakład zmuszony jest do korzystania z koparki będącej na stanie DWiK.

W 2011 roku zostało podpisane Porozumienie w sprawie zamiennego utrzymania dróg powiatowych i gminnych na terenie gminy Łądek Zdrój w sezonie zimowym 2011/2012, pomiędzy Powiatem Kłodzkim, a Gminą Łądek Zdrój, którego zadaniem było zimowe utrzymanie dróg powiatowych bez chodników: jezdnia - Kłodzka, Ogrodowa, Kościuszki.

#### **16.4 Zieleń miejska**

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2011 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia 1/Z/2011 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądku Zdroju.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi 19,01 ha i jest to powierzchnia na której, na bieżąco prowadzone są prace związane z utrzymaniem zieleni miejskiej. Ponadto należy dodać, że w wyniku interwencji mieszkańców oraz mając na uwadze estetykę miasta dodatkowo wykonywane są prace na pozostałych terenach będących własnością gminy, a przyległych do budynków administrowanych przez ZBK / ok. 1,6 ha /.

Zakres prac prowadzonych w zieleni miejskiej to:

- pielęgnacja mechaniczna i ręczna trawników i łąk parkowych (koszenie),
- utrzymanie czystości na trawnikach i łąkach parkowych,
- pielęgnacja żywopłotów i drzew wysokich: graby na Pl. Partyzantów i łądeckich parkach,
- letnie i zimowe utrzymanie alejek parkowych 9 200 m<sup>2</sup>,
- grabienie liści z terenów zielonych (wiosenne i jesienne),
- załadunek i wywóz liści z terenów zielonych do miejsca składowania,

- pielęgnacja drzew i krzewów,
- ustawianie, montaż, remonty, malowanie i konserwacja ławek parkowych oraz śmietniczek,
- bieżąca eksploatacja fontann parkowych,
- bieżące usuwanie nieczystości z koszy parkowych,
- utrzymywanie porządku i czystości na trawnikach przyległych do posesji.

W ramach wydatkowanych środków prowadzone były prace porządkowe na terenach zielonych miasta bez rzeczowego określenia zakresu wykonywanych prac przez gminę. Zakład wykonywał oczyszczanie i pielęgnację trawników, parków, żywopłotów, drzewostanu oraz oczyszczanie letnie i zimowe alejek w parkach, wywóz nieczystości stałych z terenów parkowych, obsługę fontann parkowych, utrzymywanie, konserwacja ławek parkowych.

Na placach zabaw i skwerze powstałych przy realizacji projektów finansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego ZPORR zakład otrzymał dodatkowe zadanie - kontrola oraz utrzymanie czystości i porządku.

Obsługą fontanny w Parku im. Jana Pawła II zajmuje się dział wodociągów.

### **16.5 Cmentarz komunalny**

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

- Sprzedaż.....8 955,54 zł.
- Koszty.....15 321,76 zł.
- Razem strata.....6 366,22 zł.

Cmentarz funkcjonuje od maja 1993 r. Wpływy wynikają z opłat od grobu za 20 lat użytkowania cmentarza. Pojemność cmentarza to wg. projektu 806 miejsc grzebalnych z czego wykorzystano 68%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców. W 2011r. dokonano na cmentarzu 16 pochówków, postawiono 6 nagrobków. Ponieważ większość pochówków w Łądku Zdroju przeprowadza się na cmentarzu parafialnym, w związku z tym okres eksploatacji cmentarza komunalnego wydłuży się do 8 lat.

Porządek na cmentarzu utrzymuje Zarząd Budynków Komunalnych, wyznaczone są godziny otwarcia i zamknięcia cmentarza.

### **16.6 Wywóz odpadów stałych**

W zakres prac związanych z usuwaniem odpadów stałych wchodzi również: wywóz surowców wtórnych (minimum 1 raz miesięcznie, a w okresie letnim 2 razy na miesiąc), wywóz odpadów luzem i w pojemnikach, jak i też przedmiotów wielkogabarytowych, wersalek,

pralek, telewizorów, kuchenek gazowych, szaf i innych, które ze względu na utrzymanie estetyki miejsca gromadzenia nieczystości, usuwane są raz w tygodniu.

Wywóz nieczystości stałych odbywa się pojazdami specjalistycznymi marki Star SM 60, Star 200. Średni okres eksploatacji tych pojazdów dochodzi do 30 lat. Będący na wyposażeniu Liaz SM 100 utracił możliwość świadczenia usług – odwłok wyspowy uległ całkowitemu zniszczeniu, koszt jego naprawy przewyższałby koszt nowego zakupu. W związku z powyższym w uzgodnieniu z Burmistrzem Łądku Zdroju pojazd wystawiono do sprzedaży. W miesiącu grudniu 2011 r. pojazd sprzedano. Dzięki Burmistrzowi Łądku Zdroju i zaprzyjaźnionej Gminie Gederege, Holandia - zakład zakupił w maju 2011 roku używany samochód marki Daf do wywozu nieczystości stałych. Jednocześnie nadmienić należy, iż Gmina w tym samym czasie dokonała również zakupu używanego samochodu marki Daf, który to przekazała do ZBK. Zatrudnienie w powyższej działalności to pięciu pracowników, z czego:

- 3 etaty to kierowcy,
- 2 etaty to ładowacze.

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek Zdrój zawarto ogółem 17 umów. W ogólnej liczbie 1072 umów na terenach wiejskich ZBK ma zawarte umowy z 357 gospodarstwami, 24 umowy z uspołecznionymi. Z gospodarstw domowych pochodzi 65% odpadów wywiezionych i przekazanych do Międzygminnego Zakładu Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w Łądku Zdroju. Duże zubożenie społeczeństwa doprowadziło do sytuacji, że wiele osób rezygnuje z zawartych umów na świadczone usługi. Dotyczy to zarówno usuwania i utylizacji nieczystości komunalnych z gospodarstw.

Odpady są podzucane przez mieszkańców obsługiwanych przez inne firmy do pojemników rozstawionych na mieście i obsługiwanych przez ZBK, co zwiększa koszty wywozu i utylizacji odpadów przy jednoczesnym braku wpływów.

Obecnie ZBK nadal boryka się z problemem braku pojemników do gromadzenia nieczystości stałych o pojemności 110 l. jak i pojemników 1100 l. Czas eksploatacji ww. pojemników wynosi 6 lat. Koszt zakupu pojemnika 110 l to kwota 120,00 zł a pojemnika 1100 l – 900,00 zł. Potrzeby zakładu to ok. 100 szt. pojemników 110 l. i 50 pojemników 1100 l.



## 17. GOSPODARKA ODPADAMI

### 17.1 Dział Kompostowni ZBK w Łądku Zdroju – wynik finansowy

2011 ROK	SPRZEDAŻ [zł]		KOSZTY [zł]		WYNIK FINANSOWY [zł]
	PLAN	WYKONANIE	PLAN	WYKONANIE	
Dział Kompostownia ZBK	720 000,00	277 577,35	876 600,00	610 942,38	- 333 365,03

### 17.2 Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK

#### 17.2.1 Pierwsze półrocze 2011r.

Suma odpadów przyjętych w I półroczu 2011r.	1 534,6	[Mg]
Suma sprzedanych surowców w I półroczu 2011r.	19,0	[Mg]
Suma odpadów przekazanych do składowania poza terenem Gminy Łądek Zdrój w I półroczu 2011r.	1 151,1	[Mg]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	12,3	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z miasta	1 374,1	[Mg]
Suma odpadów dostarczanych ze wsi	160,5	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	0	[Mg]
Suma dni roboczych w I półroczu 2011r.	125	[Mg]

#### 17.2.2 Drugie półrocze 2011r.

Suma odpadów przyjętych w II półroczu 2011r. (do października)	793,9	Mg
Suma sprzedanych surowców w II półroczu 2011r.(do października)	37,5	Mg
Suma odpadów przekazanych do składowania poza terenem Gminy Łądek Zdrój w II półroczu 2011r.(do października)	667,7	Mg
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	9,2	Mg
Suma odpadów dostarczonych z miasta	721,5	Mg
Suma odpadów dostarczanych ze wsi	72,4	Mg
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	0	Mg
Suma dni roboczych w I półroczu 2011r. (do października)	86	86

### 17.2.3 Podsumowanie 2011r. do 31 października

Suma przyjętych odpadów w 2011r.(października)	2 328,5 Mg
Suma sprzedanych surowców w 2011r. do (października)	56,5 Mg
Suma odpadów przekazanych do składowania poza terenem Gminy Łądek Zdrój w 2011r. (października)	1 818,8 Mg
Średnia masa przyjętych odpadów w 2011r. na dzień roboczy	11,0 Mg
Liczba dni roboczych w 2010r.	211

### 17.2.4 Struktura pochodzenia przyjętych odpadów

100 % - przyjętych odpadów pochodzi z miasta i gminy Łądek Zdrój, w tym:

- 90 % - z terenu miasta
- 10 % z terenów wiejskich

### 17.3 Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2011r.

1. Uzyskano decyzję Starosty Kłodzkiego zatwierdzającą program gospodarki odpadami niebezpiecznymi dla ZBK w Łądku Zdroju (decyzja nr 2/2011 z 10 stycznia 2011r.).
2. Uporządkowano koronę i teren wokół zamkniętego składowiska odpadów (eksploatację składowiska zakończono 31 grudnia 2010r.).
3. Wykonano syntetyczne uszczelnienie zbiornika na odcieki nr 1.
4. Uporządkowano koronę i skarpy odpowietrzne wałów zbiorników nr 1 i 2 na odcieki ze składowiska odpadów.
5. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zamknięcie składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w miejscowości Łądek Zdrój - (decyzja nr Z 26/2011 z dnia 14 września 2011 roku).

Teren, infrastruktura oraz linie technologiczne Kompostowni Odpadów Komunalnych były wykorzystywane przez Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju w okresie od 01.01.2011r. Do 31.10.2011r.

## 18. DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia 12 osób na stanowiskach robotniczych oraz 3 osoby na stanowiskach administracyjnych.

### 18.1 Sprzedaż wody

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Łądek Zdrój.....301 300 m<sup>3</sup>/rok
- Stojków.....4 000 m<sup>3</sup>/rok
- Kąty Bystrzyckie.....1 200 m<sup>3</sup>/rok

W roku 2011 dokonano zakupu hurtowego wody z Gminy Stronie Śląskie.

### 18.2 Produkcja i straty wody

Wyszczególnienie	Ilość w m <sup>3</sup>	Udział %
Sprzedaż wody	306 500,00	58,00
Cele technologiczne	80 000,00	15,00
Straty	146 300,00	27,00
Produkcja Łądką	529 000,00	99,00/100,00
Zakup ze Stronia	3800,00	1,00
Razem potrzeby Łądką w 2011 r.	532 800,00	100,00

Produkowana woda dostarczana jest na potrzeby ludności zamieszkującej Łądek Zdrój, Stojków i Kąty Bystrzyckie. Możliwe ograniczenia w produkcji własnej wody związane są przede wszystkim z warunkami pogodowymi np. długotrwałą suszą, brakiem tzw „śnieżnej” zimy - występuje wtedy brak wody na ujęciach lub występowanie awarii. Straty wody związane są awaryjnością sieci wodociągowej i koniecznością częstego płukania sieci, błędami wskazań wodomierzy i kradzieżą wody.

Średni wskaźnik strat dla wodociągów, który przyjmuje się jako normalny, to straty w granicach 15÷25%. Łądek nie mieści się w tej wartości. Podstawową przyczyną są awarie sieci i armatury na niej zamontowanej. Poziom strat zależny jest między innymi od: wieku rurociągów, rodzaju materiału z jakiego wykonane są rury, podłoża na jakim są zamontowane, korozyjności rur (w zależności od jakości wody), rodzaju zabudowy (zwarta czy rozproszona), jakości wykonawstwa oraz wahań ciśnienia roboczego w rurociągach. Wszystkie te parametry są w przypadku Łądką Zdroju niekorzystne, więc „normalny” poziom strat wody powinien być przyjęty wyższym wskaźnikiem, czyli 25%. Oczywiście jest dążenie do ich zmniejszenia do minimum, lecz może to następować po wykonaniu wyliczeń opłacalności ich usunięcia i sukcesywnej modernizacji całej sieci wodociągowej.

### 18.3 Jakość ujmowanej wody

Badania prowadzone przez Sanepid wskazują na bardzo dobry skład wody na ujęciach łądeckich. Parametry chemiczne i ogólne wody są stałe. Przedstawiciele Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku kontrolowali jakość wody dostarczanej odbiorcom w Gminie Łądek 3 razy.

DWiK prowadzi tzw. KONTROLĘ WEWNĘTRZNAŁ w ramach której woda pobierana jest do badania 24 razy w ciągu roku. Bada się wodę surową, po uzdatnieniu, w pierwszym punkcie poboru oraz na końcówkach sieci. Nie stwierdza się stałych przekroczeń dozwolonych wartości bakteriologicznych. Stałe przekroczenie notowane w wodzie pitnej to zbyt niskie pH oraz twardość. Woda z ujęć łądeckich jest klarowna, bezbarwna i miękka. Chwilowe przekroczenia norm dla wody pitnej związane są tylko ze stanem technicznym sieci wodociagowych (awarie) oraz długimi okresami z wysokimi temperaturami - następuje wtedy szybkie namnażanie bakterii chorobotwórczych na końcówkach sieci wodociagowych gdzie woda stagnuje.

W celu poprawy jakości wody zwłaszcza pod względem pH zastosowano filtrację pospieszną przez warstwy filtracyjne z magnezytu prażonego oraz dolomitu prażonego wzbogacające wodę w minerały. Reagują z wodą pitną bardzo wolno, jednakże można już zauważyć różnicę w wynikach badań laboratoryjnych, łączą zalety metody klasycznej (niskie koszty eksploatacji i prosta obsługa) ze skutecznością odżelaziania i odmanganiania wody uzyskiwaną nowymi metodami bez konieczności dozowania do wody środków chemicznych. Dodatkową bardzo ważną zaletą tych złożeń jest to, że skutecznie podnoszą pH wód miękkich i kwaśnych. Z wartości pH 6,1 na zbiorniku V-250 i wodociągu w Kątach Bystrzyckich oraz zbiorniku V-250 „Brzezinka” wynik wzrósł do 6,5.

### 18.4 Oczyszczalnia ścieków

Do oczyszczalni dopływają ścieki z miasta i dowożone są ścieki komunalne z nieskanalizowanych miejscowości gminy.

#### Odbiór ścieków

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
Odbiór ścieków	144 000	162 000	306 000

Oczyszczalnia ścieków jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną działającą na bazie złożeń zraszanych. Przepływ ścieków zliczany jest przepływomierzem elektronicznym zamontowanym na korycie pomiarowym Ventouriego. Ścieki surowe i oczyszczone poddawane są badaniom laboratoryjnym raz na kwartał w zakresie określonym pozwoleniem

wodnoprawnym. Badania wykonywane są przez akredytowane laboratorium EKO-PROJEKT z Pszczyny.

Jakość ścieków oczyszczonych mieści się w normach określonych pozwoleniem wodnoprawnym. Jedynie zimą w temperaturach niższych niż 5°C da się zauważyć zmniejszoną jakość oczyszczania ścieków (zwiększenie ilości BZT5 na wylocie do odbiornika) spowodowaną brakiem nityfikacji na złożach biologicznych.

#### Ścieki oczyszczone odprowadzane do rzeki Biała Łądecka

Miesiące	Ścieki w m <sup>3</sup>
ROK 2011	1 215 000

W 2011 oczyszczalnia oczyściła 1 215 000 m<sup>3</sup>. Porównując dwie powyższe tabele łatwo zauważyć, że większość dopływających ścieków to wody przypadkowe dostające się do kanalizacji bądź przez nieszczelności kolektorów świadczące o złej jakości wykonania i braku wieloletnich inwestycji, wody roztopowe i opadowe dopływające na oczyszczalnię w związku z tym, że duża ilość kanalizacji miejskiej funkcjonuje jako kanalizacja ogólnospławna. Do oczyszczalni w Łądku Zdroju w ok. 60÷70% dopływają wody deszczowe infiltracyjne oraz opadowe dopływające siecią kanalizacji ogólnospławnej. Niestety jest to pewna norma występująca w podobnym zakresie także w innych gminach, także tych, które posiadają oczyszczalnie wybudowane w ciągu ostatnich 10 lat. Oczyszczalnia w Łądku ma duży zapas w przepustowości. W najbliższej perspektywie nie będzie wymagać rozbudowy. Natomiast w trybie pilnym wymaga remontu i modernizacji. Można stwierdzić, że pomimo niezbyt nowoczesnego układu technologicznego oczyszczalnia zapewnia zadowalające usuwanie zanieczyszczeń. Nie wynika to z wysokiej sprawności urządzeń, lecz z niepełnego obciążenia oczyszczalni. Wszelkie prace remontowe na oczyszczalni wykonywane są na bieżąco. Na bieżąco prowadzone są wszelkie prace konserwacyjne maszyn i urządzeń zwłaszcza pomp i zraszaczy. Pracownicy dbają o estetyczny wygląd terenu oczyszczalni wykaszając trawę oraz sprzątając drogę przyległą do oczyszczalni.

### 18.5 Odpady

DWiK posiada ewidencję wytwarzania i przekazania wytworzonych odpadów. W roku 2011 wytworzono:

- komunalne osady ściekowe.....180 Mg
- gleba ziemia w tym kamienie .....20,0 Mg
- zawartość piaskowników .....2,9 Mg
- skratki.....8,7 Mg

## 18.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów

Pracownicy usunęli 110 awarii na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych z tego 42 to awarie wodociągowe. Najczęstszą przyczyną awarii na sieciach kanalizacyjnych są zatkania spowodowane załamaniem rur kamionkowych oraz nieprzestrzegania przez odbiorców usług art.9 pkt.2.1 i pkt.2.2 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, czyli wprowadzania do kanalizacji sanitarnej odpadów stałych, które powodują zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a także żwiru, piasku, popiołu, szkła, wycieczyn, drożdży, szczeciny, podpasek, ścinków skór, kości, tekstyliów, włókien - nawet, jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym, odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych.

Awarie na sieciach wodociągowych spowodowane były przede wszystkim rozszczelnieniem połączeń kielichowych rur żeliwnych, pękaniem poprzecznym materiału żeliwnego, skorodowaniem rur stalowych, uszkodzeniem zasuw lub hydrantów przeciwpożarowych.

## 18.7 Wodociąg Kąty Bystrzyckie

Dział Wodociągów i Kanalizacji zajmuje się eksploatacją wodociągu wiejskiego w Kątach Bystrzyckich, który funkcjonuje bezawaryjnie. Ujęcie wody pitnej w Kątach Bystrzyckich dostarcza wodę do 12 gospodarstw domowych. Liczba ludności zaopatrywana przez wodociąg to około 40 osób. Produkcja wody w tej miejscowości kształtuje się na poziomie 3 m<sup>3</sup>/d.

Jest to w miarę nowy wodociąg wybudowany z rur PE odpornych na działania atmosferyczne. Każdy budynek podłączony do sieci posiada wodomierz główny. Czynności wykonywane przez pracowników Działu na tym ujęciu sprowadzają się do dezynfekcji wody i dbaniu o wygląd terenu ujęcia wody i zbiornika retencyjnego.

## 18.8 Opłaty

Wysokość opłat za dostarczoną wodę i odbiór ścieków ustalona została Uchwałą Rady Miejskiej nr L/378/10 z dnia 29 października 2010 roku w Gminie Łądek Zdrój na poziomie 2,85 zł/m<sup>3</sup> wody, 3,18 zł/m<sup>3</sup> ścieków, opłata stała 2,31zł/odbiorcę/m-c. Kwota netto opłat w roku 2011 nie zmieniła się. Zmianie uległa wysokość podatku VAT z 7 na 8%.

ZBK odprowadza dwa razy w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 61 752,00 zł za pobór wody, oraz 197 407,00 zł za odprowadzenie ścieków oczyszczonych do rzeki Białej Łądeckiej.

## 19. KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE

### 19.1 Historia

Lasy komunalne miasta Łądek Zdrój obejmują obecnie 508,59 ha z czego na powierzchni leśną przypada 500,31 ha. Miasto otrzymało lasy od królów czeskich Jana i Karola. Król Wacław Czeski zatwierdza nadane miastu przez swych poprzedników prawo do wymienionych lasów, prawa te po raz ostatni potwierdza król Fryderyk III.

W 1629r. po raz pierwszy została określona powierzchnia naszych lasów na około 566 ha. Pierwszy Plan Urządzania Lasu pochodzi z 1904r. na okres 20 letni. Do 1928r. zasadniczym sposobem użytkowania lasu była rębnia zupełna. Wg pierwszego po wojnie wykonanego planu urządzania gospodarstwa leśnego wykonanego w 1948r. powierzchnia ogólna lasów komunalnych wynosiła 1 429,90 ha z czego powierzchnia leśna wynosiła 1 054,90 ha. Roczne łączne pozyskanie użytków rębnych i przedrębnych wynosiło 5 021 m<sup>3</sup>. W 1958 r. wg nowego planu powierzchnia wyniosła już tylko 430,25 ha co było skutkiem przekazania większości lasów nadleśnictwu Strachocin.(obecnie Łądek Zdrój).

### 19.2 Funkcjonowanie Działu

Obecnie w granicach administracyjnych miasta Łądek Zdrój znajduje się 508,45 ha, obręb ewidencyjny Stójków 0,14 ha. Gospodarkę leśną prowadzi bezpośrednio Dział Lasów Komunalnych przy ZBK w Łądku Zdroju pod nadzorem Urzędu Miasta i Gminy w Łądku Zdroju, Starostwa Powiatowego w Kłodzku oraz Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu. Podział powierzchniowy głównego kompleksu oparty jest głównie na gęstej sieci dróg zachowując ciągłość numeracji od 1 do 31. Dalszymi numerami 32-35 oznaczone są oddziały lasów przyjętych w latach 1990-2006.

Ze względu na kategorie ochronności las podzielony jest w następujący sposób:

- ♣ lasy ochronne – 479,42 ha
- ♣ lasy wodoochronne – w strefie ochronnej ujęć i źródeł wód na pow. 195,07 ha
- ♣ uzdrowiskowe – w strefach A,B,C wg Uchwały Rady Miasta z dnia 20.06.2006r.

Cały obszar lasu znajduje się w zasięgu ochrony górniczej złóż wód leczniczych uzdrowiska Łądek Zdrój. Jako wiodącą kategorię ochronności, mającą decydujący wpływ na sposób zagospodarowania lasów, przyjmuje się – z mocy „Ustawy o lasach” las w miastach i zalicza się do gospodarstwa specjalnego.

Obecnie obowiązuje Uproszczony Plan Urządzania Lasu 2007 -2016 r.

### 19.3 Użytkowanie lasu

Użytkowanie rębne wynika z sumy potrzeb hodowlanych tzn. konieczności odświeżenia podrostów i tak w klasach odnowienia znajduje się 57,62 ha drzewostanów a 10,12 ha to drzewostany rębne i przeszlorębne z podrostami powyżej 20% pokrycia powierzchni. Pozyskanie w w/w drzewostanach odbywa rębnią IV b (rębnia stopniowa gniazdowo-smugowa) z okresem uprzętnięcia 20-40 lat, odnowienia 45 lat.

Wiek rozpoczęcia przebudowy (rębności) dla świerka, który stanowi większość naszych drzewostanów wynosi 140 lat, tak więc w najgorszym przypadku cięcia rębne kończymy gdy d-stan osiąga 180 lat. Jest to stanowczo za długo, drzewostan zamiera wcześniej stąd dosyć duża w poprzednich latach ilość drewna w tych d-stanach pochodzi z cięć przygodnych. Ponadto to drewno nie jest zbyt dobrej jakości, w części oddziomkowej często zgniłe. W 2011r. pozyskano w użytkowaniu rębnym 427 m<sup>3</sup> co uśredniając daje nam 78 m<sup>3</sup>/ha.

Użytkowaniem międzyrębnym objęte są d-stany od II klasy wieku wzwyż nie objęte użytkowaniem rębnym. Mimo, że obecny plan nie narzuca w sposób bezpośredni ilości drewna do pozyskania dla każdego wydzielenia to określono średnią ilość grubizny netto na 37,6 m<sup>3</sup>/ha. W roku obecnym pozyskiwano średnio w TW i TP 50 m<sup>3</sup>/ha, z czego w TP ok. 65 m<sup>3</sup>/ha.

W 2011 r. pozyskano 2200 m<sup>3</sup>. Od początku obowiązującego planu pozyskiwano następujące ilości drewna w poszczególnych latach:

2007r. ....	2294,98 m <sup>3</sup>
2008r. ....	2171,61 m <sup>3</sup>
2009r. ....	2086,09 m <sup>3</sup>
2010r. ....	1809 m <sup>3</sup>
2011r.....	2200 m <sup>3</sup>

Łącznie przez 5 lata pozyskano 1 0562 m<sup>3</sup> co w stosunku do planowanego pozyskania 10 500 m<sup>3</sup> daje nam to dotychczasowe wykonanie planu w **100,59%**.

Średnia cena sprzedaży drewna w lasach komunalnych za rok 2011 wyniosła **221 zł/m<sup>3</sup>** netto. Dla porównania średnia cena sprzedaży w lasach państwowych za pierwsze trzy kwartały 2011 r. wyniosła 186,68 zł. -wg Komunikatu Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2011 r. i jest najwyższa odkąd GUS ją publikuje czyli od 1998r. Jak widać w sposób maksymalny staramy się wykorzystać surowiec drzewny i sprzedać go po jak najwyższej cenie.

**Ogółem pozyskano .....2200 m<sup>3</sup>**

w tym:

- drewna liściastego.....239 m<sup>3</sup>



- przygodne.....493 m<sup>3</sup>
- trzebieże planowane.....1280 m<sup>3</sup>
- rębne IV .....427 m<sup>3</sup>

Ilość drewna w użytkach przygodnych w 2011r. sięgał **22,40** % w stosunku do całej pozyskanej masy.

W rozbiciu na sortymenty:

- W0 tartaczne iglaste.....1 238m<sup>3</sup>
- S-2 drewno stosowe użytkowe iglaste.....506 m<sup>3</sup>
- S-3b żerdzie iglaste.....11 m<sup>3</sup>
- S-4 opał iglaste.....177 m<sup>3</sup>
- S-2 drewno stosowe liściaste.....27 m<sup>3</sup>
- S-4 opał liściaste.....119 m<sup>3</sup>
- S-4 pozyskane kosztem nabywcy.....94 m<sup>3</sup>
- W0 liściaste.....28 m<sup>3</sup>
- Stan drewna na 31 grudnia 2011 r.....18,82 m<sup>3</sup>

**Ogółem sprzedaż.....482 tys. zł netto**

#### 19.4 Hodowla lasu

Zabiegi związane z hodowlą lasu objęły swym działaniem 16,36 ha. Prace przy pomocy pilarki spalinowej – CP oraz melioracje zostały wykonane przez zatrudnionego na etacie pilarza j.n.

- ♣ ponowne wprowadzenie upraw leśnych (odn. pod osłoną + popr + uzup + dolesienia luk + podsadzenia).....0,39 ha
- ♣ czyszczenia wczesne.....0,16 ha
- ♣ czyszczenia późne.....6,90 ha
- ♣ pielęgnowanie upraw do lat 10(obkaszanie).....4,56 ha
- ♣ melioracje agrotechniczne .....4,35 ha

#### 19.5 Ochrona lasu

Przewaga monolitów świerkowych w głównych kompleksach stanowi stałe zagrożenie poprzez ich podatność na czynniki biotyczne oraz abiotyczne dla ich stabilności. Stąd konieczność podejmowania wszelkich działań ochronnych mających na celu stabilizację drzewostanów. Ważnym czynnikiem biotycznym, który można i trzeba ograniczyć są szkodniki owadzie, w przypadku lasów komunalnych – szkodniki wtórne świerka. Celem ograniczenia ich populacji w lasach komunalnych wykładano pułapki klasyczne oraz feromonowe (rury Borregarda, IBL 2 - ekranowe), wyszukiwano i usuwano drzewa trocinkowe.

W związku z migracją pionową zwierzyny w okresie zimowym bardzo duża ilość scho-  
dzi na teren lasów komunalnych powodując szkody w uprawach i młodnikach. Zarząd Budyn-  
ków Komunalnych dokarmia zwierzynę, wybudowano drugi paśnik w poddz. 31 m( pierwszy  
znajduje się w poddz 29 f ).

Nowe nasadzenia zostały zabezpieczone środkiem przeciw zgryzaniu Emol BTX plus  
co powinno zabezpieczyć je na okres zimowy. Wykonano drugie ogrodzenie w lasach komu-  
nalnych w pododdz. 31 a o powierzchni 0,20 ha.

Wyczyszczono w okresie jesiennym wszystkie budki w liczbie ok. 150 szt.

W roku 2011 wykonano:

- Wykładanie pułapek feromonowych.....35 szt.
- Wykładanie pułapek klasycznych(przysposobienie złomów, wywrotów).....15 szt.
- Czyszczenie budek lęgowych PCL.....150 szt.
- Kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinkowych .....  
220 godz.
- Zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem” .....4,51 ha  
wykonano ogrodzenie w poddz. 31A .....0,20 ha

### **19.6 Zagospodarowanie turystyczne**

W związku z brakiem pracowników interwencyjnych w roku 2012 wyczyszczono tylko  
700 mb rowu co jest ilością znikomą przy bardzo gęstej sieci dróg. (ponad 20 km dróg).  
Rowy przydrożne stanowią bardzo ważny element infrastruktury i ich niesystematyczne  
czyszczenie będzie w niekorzystny sposób wpływać na jakość i tak słabych dróg. Mimo bar-  
dzo dobrych wyników finansowych lasów komunalnych nie zostały przyznane środki na re-  
mont istniejącej sieci dróg, który jest sprawą bardzo pilną. Niektóre fragmenty wewnętrznych  
dróg stają się miejscami nieprzejezdne. Postawiono tablicę informacyjną na 100 – lecie Źró-  
dła Jadwigi.

W 2012r. planujemy odbudowę schronów przeciwdeszczowych oraz uzupełnienie  
miejsc wypoczynkowych w ławki.

### **19.7 Arboretum**

Arboretum w 2011r. odwiedziło 4 300 turystów przychód netto z tego tytułu wyniósł  
12966,68 zł. wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 39 %.

W 2011r. wykonano:

- ♣ uporządkowano 1 sektor z nalotów, pospolitych świerków i przygotowano pod wiosen-  
ne nasadzenia
- ♣ zbudowano 1 ścieżkę z drewna w postaci trapów – 60 mb

- ♣ wykonano i zamontowano 2 drewniane mostki
- ♣ wybudowano wiatę jako punkt widokowy z drewna
- ♣ wykonano schody drewniane na punkt widokowy
- ♣ wykonano i zamontowano 120 nowych tabliczek pod drzewa i krzewy
- ♣ wykonano i zamontowano 6 tablic informacyjnych pod najciekawszymi okazami drzew
- ♣ wykonano 2 tablice informacyjne na zewnątrz ogrodu

Koszt związany z w/w inwestycjami wyniósł ok. 20 tys zł. wszystkie zostały wykonane we własnym zakresie bez zlecenia firmom zewnętrznym.

Ponadto ogród był regularnie obkaszany, wygrabiony, dokonano wielu cięć pielęgnacyjnych. Usuwano zimą regularnie okiść.

### 19.8 Rachunek zysków i strat

Rok ubiegły był dobrym rokiem jeśli chodzi o zbyt drewna. Ze sprzedaży 2181m<sup>3</sup> uzyskano **482 143,54** tys zł netto. Jak już wspominaliśmy uzyskaliśmy bardzo wysoką średnią cenę sprzedaży za 1m<sup>3</sup> drewna.

koszty ogółem .....	<b>300 854,18 zł.</b>
<b>Zysk.....</b>	<b>181 289,36 zł.</b>

### 19.9 Podsumowanie

Gospodarka prowadzona jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem wszystkich poza-produkcyjnych funkcji lasu wynikających z obowiązującego Uproszczonego Plan Urządzenia Lasu do końca 2016 r. Poprzednie urządzenie w zbyt dużym stopniu ograniczyło pozyskanie drewna zastępując się funkcjami pozaprodukcyjnymi. Potrzeby wynikające z zabiegów hodowlanych są wyższe jednakże zmiany Planu Urządzenia Lasu zgodnie z obowiązującą Ustawą o Lasach z dnia 28 września 1991 r. mogą nastąpić jedynie w przypadku klęsk żywiołowych. Stan sanitarny lasu jest dobry, ogniska kornikowe staramy się likwidować w sposób energiczny, powierzchnie po Rb IV odnawiane są na bieżąco.

Bardzo ważną sprawą jest przyjęcie minimum trzech pracowników interwencyjnych, z których dwaj mogliby pracować jako dróżnicy i czyścić rowy a jeden pracowałby w Arboretum przy pracach pielęgnacyjnych.

## 20. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

### 20.1 Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego

Stan zatrudnienia osób w w/w dziale:

- 2 mechaników samochodowych
- 5 dozorców - palaczy
- 1 osoba obsługująca szalek miejski

Warsztat samochodowy – do zadań mechaników samochodowych należy utrzymanie w sprawności technicznej n/w jednostek:

- jednostki silnikowe 20 szt.
- jednostki bez silnika 4 szt. (przyczepy, naczepy)

Stan taboru samochodowego jest przestarzały, najmłodszy samochód to rocznik 1994 – 2 szt. pozostałe to samochody 20-30 letnie. Najbardziej awaryjnym sprzętem to samochody do wywozu nieczystości stałych 22 letnie i 30 letnie. Mechanicy przepracowali w 2011r. 3648 roboczo/godziny przygotowując do przeglądu technicznego 20 jednostek silnikowych i 2 naczep. Naprawy bieżące 15 kontenerów.

Kotłownia: dozorczy-palacze

Do zakresu obowiązków w/w pracowników należy w okresie letnim przygotowanie około 200 m<sup>3</sup> drewna opałowego tj. rozłupywanie i ułożenie w stosy. W 2011 r. spalono 150 m<sup>3</sup> drewna opałowego, ponadto dozorcują teren zakładu przy ul. Fabrycznej 7a oraz sprzątają na terenie zakładu.

Szalek Miejski

Zatrudniona jest 1 osoba na umowę zlecenie. Do obowiązków pracownika należy utrzymywać w czystości pomieszczenie w szalecie oraz udostępnianie książki kontroli pracownikom sanepidu.

Magazyn

Przyjmowanie i wydawanie materiałów pracownikom, prowadzenie kartotek magazynowych dozór nad w/w działami.