



ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

57-540 Łądek-Zdrój ul. Fabryczna 7a

tel. 0-74 814 63 45 e-mail: zbk@ladek.pl www.zbk.ladek.pl

NIP 881-13-35-069

REGON 890697730

Opisowe sprawozdanie z działalności Zarządu Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju za 2013 r.



SPIS TREŚCI

1. ZAKRES DZIAŁANIA.....	4 str.
2. ZATRUDNIENIE.....	6 str.
3. CZAS PRACY.....	7 str.
4. WYNAGRODZENIA.....	8 str.
5. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY.....	9 str.
5.1 Postanowienia ogólne.....	9 str.
5.2 Profilaktyczna opieka zdrowotna nad pracownikami.....	9 str.
5.3 Szkolenia pracowników z zakresu BHP.....	9 str.
5.4 Wypadki przy pracy.....	9 str.
5.5 Służba BHP.....	9 str.
5.6 Badania środowiska pracy.....	9 str.
5.7 Choroby zawodowe.....	9 str.
5.8 Kontrole zewnętrzne.....	9 str.
5.9 Posiłki profilaktyczne i napoje.....	10 str.
5.10 Ocena zagrożeń ryzyka zawodowego.....	10 str.
5.11 Pomieszczenia, maszyny i procesy technologiczne.....	10 str.
6. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW.....	11 str.
6.1 Wyliczenie wyniku finansowego.....	11 str.
6.2 Analiza przychodów i kosztów.....	13 str.
6.3 Koszty w podziale na rodzaje.....	14 str.
7. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA.....	15 str.
7.1 Należności.....	15 str.
7.2 Zobowiązania.....	15 str.
8. UDZIAŁ ŚRODKÓW WŁASNYCH I GMINNYCH W CAŁOŚCI PRZYCHODÓW ZBK.....	17 str.
9. UDZIAŁ PODATKÓW ODPROWADZANYCH DO GMINY W KOSZTACH ZBK.....	18 str.
10. ZAKUPY INWESTYCYJNE.....	18 str.
11. FUNDUSZE ZAKŁADU.....	18 str.
11.1 Fundusz świadczeń socjalnych.....	18 str.
11.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.....	19 str.
11.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych.....	19 str.
11.4 Fundusz zasadniczy.....	19 str.
11.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK.....	19 str.
11.6 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez obcych zarządców za mieszkania komunalne będące we wspólnotach.....	20 str.
12. GOSPODARKA MIESZKANIOWA.....	21 str.
12.1 Eksploatacja budynków.....	21 str.
12.2 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów.....	22 str.
12.3 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU.....	23 str.
12.4 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....	23 str.
12.5 Zaległości w uiszczaniu opłat.....	24 str.
13. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	25 str.
13.1 Pozostałe usługi.....	25 str.
13.2 Cmentarz komunalny.....	25 str.
13.3 Szalet.....	25 str.
13.4 Arboretum.....	25 str.
14. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW.....	26 str.
14.1 Lokale mieszkalne.....	26 str.
14.2 Lokale Użytkowe i Garaże.....	26 str.
14.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne.....	27 str.
14.4 Usterki i Awarie.....	27 str.
14.5 Domofony.....	27 str.
14.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja.....	27 str.
14.7 Usługi Kominiarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie).....	27 str.
14.8 Szkody zalaniowe.....	27 str.
14.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....	28 str.
14.10 Stan techniczny budynków.....	29 str.
14.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji.....	31 str.
14.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce.....	32 str.
14.13 Zadania realizowane z własnych środków.....	33 str.
15. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE.....	34 str.
15.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez ZBK stan na 31.12.2013.....	34 str.

15.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31-12-2013 r.....	35
str.	
16 ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI.....	37 str.
17 DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH.....	39 str.
17.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów.....	39 str.
17.2 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....	39 str.
17.3 Zieleń miejska	40 str.
17.4 Cmentarz komunalny.....	42 str.
17.5 Wywóz odpadów stałych do 30 czerwca 2013 roku.....	42 str.
18 DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI.....	44 str.
18.1 Sprzedaż wody	44 str.
18.2 Produkcja i straty wody.....	44 str.
18.3 Jakość ujmowanej wody.....	45 str.
18.4 Oczyszczalnia ścieków.....	48 str.
18.5 Odpady.....	49 str.
18.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów.....	49 str.
18.7 Wodociąg Kąty Bystrzyckie.....	49 str.
18.8 Opłaty.....	50 str.
18.9 Inwestycje.....	50 str.
19 KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE.....	51 str.
19.1 Historia.....	51 str.
19.2 Funkcjonowanie Działu.....	51 str.
19.3 Użytkowanie lasu.....	52 str.
19.4 Hodowla lasu	53 str.
19.5 Ochrona lasu.....	53 str.
19.6 Zagospodarowanie turystyczne.....	54 str.
19.7 Arboretum.....	54 str.
19.8 Rachunek zysków i strat.....	55 str.
19.9 Podsumowanie.....	55 str.
20 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	56 str.

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 kraterk kanalizacji deszczowej,
 - dostawy wody i odbiorze ścieków,
 - zarządzania i gospodarowania lasami komunalnymi,
 - zarządzania cmentarzem komunalnym,
- wykonywaniu innych usług na rzecz UMiG,
- wspieraniu inicjatyw mieszkańców realizowanych na rzecz miasta.

Działalność zakładu w 2013 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 2013 r. zatrudnione w oparciu o umowy o pracę były 63 osoby (średnia roczna w etatach). W ramach stażu w 2013 r. Powiatowy Urząd Pracy skierował do pracy w ZBK 1 osobę.

Struktura zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

Zarząd		3 osoby
Administracja		20 osób
Pracownicy produkcyjni		40 osób
w tym	Zatrudnieni na czas określony	3 osób
	Zatrudnieni na czas nieokreślony	37 osób

Ogółem w 2013 r. zawarto 2 umowy o pracę na czas określony, z 8 osobami rozwiązano umowy o pracę na podstawie:

- porozumienia stron,
- upływem czasu, na jaki zostały zawarte,
- przejścia na rentę, emeryturę,
- wypowiedzenia umowy o pracę

W roku 2013 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.

3. 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

Wyszczególnienie	W tys. godz. z jednym znakiem po przecinku
Czas faktycznie przepracowany	109,9
Urlopy	12,2
Chorobowe	5,3

4. 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 2013 r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym)	2 382 000,00 zł.
Wynagrodzenia osobowe za 2013 r. wykonanie (z dodat. wynagr. rocznym)	2 268 108,87 zł.

Średnioroczne płace brutto:

Ogółem (63 etaty)	3 000,14 zł.
Ogółem (bez dodat. wynagr. rocznego, odpraw i gratyfikacji) (63 etaty)	2 684,07 zł.

5. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

5.1 Postanowienia ogólne

Analiza obejmuje okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

5.2 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.

5.3 Szkolenia pracowników z zakresu BHP

W analizowanym okresie przeszkolono:

- 2 osoby w ramach szkolenia wstępnego z zakresu BHP,
- 2osób w ramach szkolenia okresowego z zakresu BHP.

5.4 Wypadki przy pracy

W 2013 r. miał miejsce jeden wypadek przy pracy.

5.5 Służba BHP

Zakład, w analizowanym okresie zlecił służbę BHP firmie zewnętrznej.

5.6 Badania środowiska pracy

W dniu 13.03.2013 r. dokonano pomiarów czynników szkodliwych dla zdrowia środowiska pracy na stanowiskach: palacz centralnego ogrzewania, maszynista oczyszczalni ścieków- operator urządzeń (elektryk),mechanik samochodowy, pilarz-drwal, stolarz-rzemieślnik w zakresie narażenia pracowników na: hałas, zapylenie i czynniki chemiczne. W wyniku przeprowadzonych pomiarów, stwierdzono przekroczenia NDN badanego czynnika na stanowisku: pilarz-drwal w odniesieniu do ekspozycji dziennej.

5.7 Choroby zawodowe

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

5.8 Kontrole zewnętrzne

W roku 2013 Zarząd Budynków Komunalnych nie był kontrolowany w zakresie BHP, bezpieczeństwa pożarowego czy warunków środowiska pracy przez PIP, PIS, PSP.

5.9 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).

5.10 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:

- 18.04.2013 r. – na stanowiskach: pracowników obsługi oczyszczalni ścieków
- 18.04.2013 r. - na stanowiskach : pracowników technicznych obsługi sieci wod-kan.

5.11 Pomieszczenia, maszyny i procesy technologiczne

Zarząd Budynków Komunalnych swoją siedzibę posiada przy ulicy Fabrycznej 7a w Łądku-Zdroju. Misją powstania oraz bieżącej działalności ZBK jest przede wszystkim: dbałość o czystość ulic w obrębie miasta Łądek-Zdrój, zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, oraz wszelkiego rodzaju inne zadania o charakterze komunalnym w obrębie miasta i gminy Łądek-Zdrój.

6. 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	566 459,05	11,14	749 775,89	14,40	-183 316,84	-32,40
2	Kompostownia /wywóz nieczystości	645 176,54	12,69	642 313,92	12,33	2 862,62	0,40
3	Wodociągi	1 926 735,94	37,90	1 749 190,31	33,59	177 545,57	9,20
	<i>Dostawa wody</i>		877 596,47		804 830,68	72 765,79	8,3
	<i>Odbiór ścieków</i>		985 129,48		863 516,05	121 613,43	12,3
	<i>Opłata stała</i>		64 009,99		80 843,64	-16 833,65	-26,3
4	Lasy komunalne	503 648,29	9,91	405 411,00	7,8	98 237,29	
	<i>Lasy</i>		485 590,10		367 226,20	118 363,90	
	<i>Arboretum</i>		18 058,19		38 184,80	-20 126,61	
5	Pozostała sprzedaż	88 320,34	1,74	78 627,41	1,51	9 692,93	
	<i>Cementarz</i>		12 231,30		17 930,96	- 5 699,66	
	<i>Usługi pozostałe</i>		76 089,04		35 783,13	40 305,91	
	<i>Szałet</i>				24 913,32	-24 913,32	
6	Gospodarka mieszkaniowa	1 352 920,49	26,62	1 582 767,90	30,39	-229 847,41	
	<i>C.O.</i>		9 511,82		9 511,82		
	<i>Mieszkania</i>		1 343 408,67		1 573 256,08	-229 847,41	
Razem		5 083 260,65	100	5208 086,49	100	-126564,45	-2,5

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

6.1 Wyliczenie wyniku finansowego

- strata na sprzedaży.....-126 564,45 zł.
- przychody operacyjne.....347 075,15 zł.
- pozostałe koszty operacyjne.....128 881,89 zł.

ZYSK na sprzedaży operacyjnej.....91 628, 81 zł.

- przychody finansowe.....162 802,72 zł.
- koszty finansowe.....109 595,90 zł.

ZYSK działalności gospodarczej.....144 835,63 zł.

1. Zyski nadzwyczajne.....0,00 zł.
2. Straty nadzwyczajne.....0,00 zł.

zysk brutto.....144 835,63 zł.

- podatek dochodowy od osób prawnych.....28 806,00 zł.

Wynik finansowy netto –strata.....115 029,69 zł.

Po wyłączeniu kosztów amortyzacji (6 149,09 zł) wynik finansowy netto zysk 121 178,78 zł, powiększa stan środków obrotowych

BO środków obrotowych na dzień 01.01.2013 r.295 484,84 zł.

Zysk po wyłączeniu amortyzacji.....121 178,72 zł.

Stan środków obrotowych na dzień 31.12.2013 r. (RB-30S).....416 663,56 zł.

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

I Wskaźnik bieżącej płynności finansowej (Current Ratio) 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 31.12.2013 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,512\,746,35}{677\,054,53} = 2,23$$

Osiągnięcie wskaźnika w wysokości 2,23 świadczy o korzystnym stopniu wypłacalności zakładu.

II Wskaźnik szybkiej płynności finansowej – (Quick RATIO) określa relację „bardziej” płynnych aktywów (nie uwzględnia zapasów i rozliczeń między okresowych) do zobowiązań krótkoterminowych.

Wzorcowa wartość tego wskaźnika wynosi 1. poziom wyższy od 1,5 świadczy o nieproduktywnym kumulowaniu środków pieniężnych (nadpłynność ,bądź nadmiernym kredytowaniu klientów. Poziom wskaźnika **poniżej 0,8 świadczyć może o trudnościach płatniczych przedsiębiorstwa . Może to spowodować zaległości płatnicze..**

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe-zapasy- rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,131\,618,98}{677\,054,53} = 1,67$$

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

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

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{167\,680,07}{677\,054,53} = 0,25$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2013 wynosi 0,25. Informuje on, że 25 % zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

6.2 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.	4 771 300,00	4 597 670,55
2	§ 084	wpływy ze sprzedaży towarów – sprzedaż materiałów i składników majątkowych		
3	§ 087	Wpływy ze sprzedaży drewna	490 000,00	485 590,10
4	§ 092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	60 000,00	54 767,61
5	§ 097	Pozostałe przychody	90 000,00	89 927,73
6	1100	Inne zwiększenia –	110 000,00	108 035,11
7	110	Pokrycie amortyzacji	260 000,00	257 147,42
Razem			5 781 300,00	5 593 138,52

6.3 Koszty w podziale na rodzaje

Lp	Rozchody		Plan	Wykonanie	% Wykonania
1	Materiały BHP	§ 302 – wydatki nie należące do wynagrodzeń	32 000,00	31 269,13	97,72
		§ 401 – wynagrodzenia osobowe	2220 000,00	2106 863,52	94,90
3		§ 404 – wynagrodzenie roczne ZFN	162 000,00	161 245,35	99,53
4		§ 411 – składka ZUS	381 000,00	380 519,72	99,87
5		§ 412 – składka FP	47 000,00	46 087,81	98,06
		§ 417 - wynagrodzenia bezosobowe	60 000,00	58 778,00	97,97
6		§ 444 – ZFŚS	75 000,00	74 204,85	98,94
7	Materiały	§ 421 –materiały, paliwo	505 000,00	403 112,55	79,82
8		§ 427 – usługi remontowe	309 000,00	208 442,53	67,46
9		§ 428 –usługi medyczne	2 300,00	2 200,90	95,69
10		§ 430 -pozostałe usługi	805 000,00	703 600,00	87,40
11		§ 470 – szkolenia	5 000,00	4974,00	99,48
12	Usługi	§ 436 -telefonii komórkowa	8 200,00	8 122,33	99,05
13		§ 437 - telefonii stacjonarna	11 000,00	10 770,64	97,91
14		§ 439 - usługi eksperckie ,opinie	17 000,00	16 950,30	99,71
11		§ 435 –usługi internetowe pozostałe usługi	3 600,00	3 526,93	97,97
15	Inwestycje	§ 608,607iwestycje ze środków własnych	4 000,00	3 974,21	99,36
16		§ 414 – PFRON	41 000,00	40 390,00	98,51
17		§ 443 – różne opłaty i składki	80 000,00	78 605,97	98,26
18	Podatki	§452–opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	103 000,00	102 774,00	99,78
19		§ 448 – podatek od nieruchomości	270 000,00	266212,00	98,60
20		§ 450 – podatek rolny i leśny	14 000,00	13 503,00	96,45
21		§ 453 – podatek VAT	35 100,00	35 013,18	99,75
22	Energia	§ 426 – energia	250 200,00	156 546,32	62,57
23		§ 441 – podróże służbowe	35 000,00	32 813,53	93,75
24	Pozostałe	§ 460 ,459kary odszkodowania	1 100,00	1 058,12	96,19
25		§ 457-8 – odsetki	700,00	560,79	80,11
28		§ 461 – opłaty sądowe	18 000,00	17 836,55	99,09
29	Inne zmniejszenia	P 100	215 100,00	215 048,12	99,98
30	Amortyzacja	I 100	264 000,00	263 296,51	99,73
Razem			5 974 300,00	5 448 302,89	91,20

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

7. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA

7.1 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 2013 roku wynoszą:

1907 010,63ł. w tym:

Wymagalne 818 443,03 w tym:

Gospodarstwa domowe	619 703,42 zł.
III grupa	163 644,28 zł.
Przedsiębiorstwa	35 022,41 zł.
Instytucje niekomercyjne	72,92 zł.

Niewymagalne 1 088 567,60 zł. w tym :

Gospodarstwa domowe	819 974,64 zł.
III grupa	58 690,40 zł.
Przedsiębiorstwa	196 927,81 zł.
I grupa	12 517,00 zł.
Instytucje niekomercyjne	457,75 zł.

*** III grupa –Gmina i jej jednostki**

7.2 Zobowiązania

Zobowiązania zakładu wg stanów na dzień 31 grudnia 2013 roku wynoszą **901 950,49 zł. (sprawozdanie Rb -30S)**

największą kwotę stanowią zobowiązania jn:

Zobowiązania wobec usług	174 781,27 zł.
Zobowiązania wobec wynagrodzeń	272 197,60 zł.
Zobowiązania wobec FUS i FP	160 483,60 zł.
Zobowiązania wobec budżetu	51 333,00 zł.
Zobowiązania PFRON	3 949,00 zł.
Pozostałe zobowiązania publ-prawne	14 310,06 zł.
Pozostałe zobowiązania	224 895,96 zł.

**Z powyższych zobowiązań wymagalne zobowiązania na dzień 31 grudnia 2013 r.
Stanowią kwotę 22 322,69 zł. (Sprawozdanie Rb-Z)**

W tym:

III grupa (MZGO)	14 115,20 zł.
Gospodarstwa domowe	8 207,49 zł.

8. UDZIAŁ ŚRODKÓW WŁASNYCH I GMINNYCH W CAŁOŚCI PRZYCHODÓW ZBK

W 2013 r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK (bez amortyzacji) wyniósł 11,13 %. Środki te kształtowały się w następujący sposób:

Środki własne ZBK	5 335 991,10 zł.
Środki GMINY Łądek Zdrój	593 842,69 zł.

Środki (netto) na zadania zlecone przez Gminę przedstawiały się następująco :

zielen	194 444,48 zł.
oczyszczanie miasta	370 370,37 zł.
pozostałe usługi-wpusty uliczne	11 512,20 zł.
targowisko	11 111,16 zł.
tablice	4 760,28 zł.
pozostałe usługi	1 644,20 zł.

9. UDZIAŁ PODATKÓW ODPROWADZANYCH DO GMINY W KOSZTACH ZBK

Koszty ZBK(bez umorzenia z amortyzacją podatkową)		5 191 155,47 zł.
w tym	podatki naliczone w roku 2013	279 715,00 zł.
	podatek od środków transportowych, leśny, rolny	13 503,00 zł.
	podatek od nieruchomości	266 212,00 zł.

Poszczególne działalności ZBK zostały w 2013 r. obciążone w sposób następujący:

gospodarka mieszkaniowe	44 293,20 zł.
nieczystości stałe	902,00 zł.
oczyszczanie ulic	563,00 zł.
wodociągi	166 402,90 zł.
Lasy	10 468,00 zł.
koszty ogólne.	51 606,10 zł.
Cmentarz	5 479,80 zł.

Gmina odzyskuje 47,10 % środków na zadania zlecone zakładowi w formie podatków .

10. ZAKUPY INWESTYCYJNE

W 2013 r. zakład dokonał wydatków inwestycyjnych na kwotę		4 000,00 zł.
w tym	Środki własne: Domek arboretum	3 974,21 zł.

11. FUNDUSZE ZAKŁADU

11.1 Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował w 2013 r. środkami ZFŚ Socjalnych w wysokości 106 178,22 zł. W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę 69 510,00 zł. oraz kwotę **17 190,00 zł. na pożyczki**

Pozostałe wydatki to:

Zapomogi	1 250,00 zł.
wczasy „pod gruszą”	26 870,00 zł.
bony dla emerytów	4 000,00 zł.
Gwiazdka - pracownicy	44 430,00 zł.
Razem	76 550,00zł.

Udzielono 19 pożyczek mieszkaniowych w wysokości 34 200,00 zł. z wydzielonej części funduszu socjalnego. Pożyczki te są udzielane na remonty i modernizację mieszkań pra-

owników 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.

11.2 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 2013 r. wynosi		28 145,74 zł.
w tym:	kwota główna	11 128,87 zł.
	odsetki	17 016,87 zł.

W 2013 r. nie wypłacono żadnej kaucji mieszkaniowej.

11.3 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 2013 r. wynosi 82 687,80 zł. w tym odsetki 1 014,85zł.

11.4 Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie 7 931 628,73 zł. (w księgach rachunkowych 7 816 599,10 zł.) składa się z następujących części:

- funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości7 521 114,26 zł.
w 2013 r po zatwierdzeniu bilansu fundusz zostanie pomniejszony o amortyzację w wysokości6 149,09 zł.
Fundusz BZ 2013.....7 514 965,17 zł.
 - funduszu zasadniczego w środkach obrotowych(RB-30).....416 663,56 zł.
- Według wyliczenia:
- bilans otwarcia na 1 stycznia 2013 r.....295 484,84 zł.
 - zysk (zwiększenie środków obrotowych) 2013 r.(księgowanie 2014 r).+ 121 178,72 zł.
 - bilans zamknięcia na 31.12.2013 r.....416 663,56 zł

11.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK

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

WPŁYWY (naliczenie)	485 857,44 zł.
ROZCHODY	-313 854,44 zł.
stan funduszu na 31.12.2013 r. BZ	172 003,00 zł.

W 2013 roku za mieszkania komunalne będące we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK fundusz naliczony wyniósł 22 071,63 zł .

11.6 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez obcych zarządców za mieszkania komunalne będące we wspólnotach.

W 2013 roku zakład poniósł koszty w wysokości 76 175,93 zł pokrywając fundusz remontowy za mieszkania komunalne zarządzane przez zewnętrznych administratorów.

Kwota wydatkowana na fundusz remontowy w 2013 roku (6.5 i 6.6) wyniosła 98 247,56 zł.

12 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 195zł.
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.
2011	1 417 660,57 zł.	0,00 zł.	854 646,11 zł.	809 313,50 zł.	1 681 201,15 zł.
2012	1 418 985,14 zł.	0,00 zł.	830 257,40 zł.	739 639,27 zł.	1 590 233,46 zł.
2013	1 339 054,44 zł.	0,00 zł.	837 128,41 zł.	699 370,16 zł.	1 556 817,70 zł.

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

12.1 Eksploatacja budynków

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

Eksploatacja	837 128,41 zł.
remonty	699 370,16 zł.
wywóz szamb	20 319,13 zł.
Razem	1 556 817,70zł.

12.2 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	1081000,00	1029087,63	1 755200,00	1 536 498,57	-207 112,42
2	Lokale użytkowe	180 000,00	205 208,19			
3	Lokale prywatne	40 000,00	50 377,16			
4	Garaże	40 000,00	35343,61			
5	Ogrody	5 000,00	4 478,88			
6	Domofony	5 000,00	4 576,60			
7	Reklama	100,00	314,28			
8	Woda i kanalizacja	9 000,00	9 668,29			
Razem		1 360100,00	1 339 054,44	1 780 300,00	1 556 817,70	-217 763,26

Jak wynika z powyższych danych rok 2013 w Dziale Gospodarki Mieszkaniowej zamknął się stratą w wysokość 217 763,26 zł . w tym koszty amortyzacji 152 468,02 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	186 817,44 zł.
Składki ZUS	34 270,28 zł.
Usługi DUK + dodatkowe wywozy	9 690,72 zł.
Energia elektryczna (klatki schodowe)	19 743,11 zł.
Pozostałe koszty (usługi materialne i niematerialne)	70 323,79 zł.
Ubezpieczenia budynków	49 097,87 zł.
Podatek od nieruchomości	44 293,20 zł.
Podatek VAT	7 948,05 zł.
Koszty zakupu i transportu	381,73 zł.
Pozostałe koszty admin-biurowe	31 082,78 zł.
ZFŚ Socjalnych	5 469,65 zł.
Koszty bankowe	720,00 zł.
Remonty	699 370,16 zł.
Koszty ogólnozakładowe	200 837,61 zł.
Woda i kanalizacja	20 319,13 zł.
Amortyzacja	152 68,02 zł.
Zaliczki wspólnot	23 984,16 zł.
Razem	1 556 817,70 zł.

12.3 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	10 000,00	8 894,32	11 000,00	9 511,82	0
Kotłownie własne CWU	1000,00	617,50			
Razem	11 000,00	9 511,82	11 000,00	9 511,82	0

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.

12.4 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Wysokość stawek przedstawia tabela.

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	Lokale mieszkalne	25 939,10	3,31 zł/m ²
2	Lokale własnościowe	3 761,20	1,12zł/m ²
3	Lokale użytkowe	2 530,32	4,55zł/m ²
4	Garaże	576,99	5,10zł/m ²

W przypadku lokali własnościowych opłata jest zaliczką na poczet kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy - 0,60.zł/m² (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 zwyżkę zatwierdza Burmistrz Łądku Zdroju. W 2013 r. stawki czynszu uległy zmianie od dnia 01 lipca. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali - zatwierdzanej przez Burmistrza 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/m ² pow. Użytkowej	Średni miesięczny koszt remontów wraz z inwestycją zł/m ² pow. użytk.	Średni miesięczny koszt CO DZT zł /m ² pow. grzewczej	Średni miesięczny koszt CO własne zł/m ² 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
2012	2,07	1,84	-	4,33
2013	2,53	1,96	-	3,48

12.5 Zaległości w uiszczaniu opłat

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. zaległości w opłatach czynszowych wynoszą:

Ogółem		1 829 026,15 zł.
w tym :	Bieżące zaległości	394 295,66 zł.
	Odsetki	714 861,52 zł.
	Odpisy aktualizujące	662 442,54 zł.
	Sprawy sądowe	57 426,43 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 zł.
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.
2011	902 524,88 zł.	53 999,44 zł.	Zwiększenie	1 417 660,57 zł.
2012	1 018 096,63 zł.	115 571,75 zł.	Zwiększenie	1 418 985,14 zł.
2013	1 114 144,63 zł	96 068,00	Zwiększenie	1 339054,44 zł

13. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

13.1 Pozostałe usługi

Sprzedaż	76 089,04 zł.
Koszty	35 783,13 zł.
Zysk	40 305,91 zł.

13.2 Cmentarz komunalny

Sprzedaż	12 231,30 zł.
Koszty	17 930,96 zł.
Strata	5 699,66 zł.

13.3 Szalet

Sprzedaż	0,00 zł.
Koszty	24 913,32 zł.
Strata	24 913,32zł.

13.4 Arboretum

Sprzedaż	18 058,19 zł.
Koszty	38 184,80 zł.
Strata	20 126,61 zł.

14 EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

14.1 Lokale mieszkalne

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju, ul. Fabryczna 7A w 2013 r. administrował **116** budynkami (w tym **9** budynków zostało wykupionych i odeszło w ciągu roku sprawozdawczego). Na dzień 31.12.2013r w zasobach ZBK było 107 budynki (w tym 18 wspólnot mieszkaniowych i 89 budynków komunalnych, spośród których 67 jest zabytkowych), 611 lokali mieszkalnych (komunalne i własnościowe) o łącznej powierzchni użytkowej 28 220,91 m²

- **Lokale własnościowe** administrowane przez ZBK – 71 lokali o łącznej powierzchni 3 918,79 m² w 18 budynkach.
- **Lokale komunalne** - 540 lokali o łącznej powierzchni 24 302,12 m² w 89 budynkach
 - Pustostany (z ruchu ludności w ciągu roku sprawozdawczego) – 7 lokali o pow. 260,33 m²
 - Lokale socjalne – 50 lokali o powierzchni 1 481,38 m².
 - Pomieszczenia tymczasowe - 2 szt. o powierzchni 39,13 m².
- **Lokale komunalne przeznaczone do odbudowy** – 6 lokali o łącznej powierzchni 313,83 m² (w budynkach Kłodzka 1, Rynek 6, 22 i 23 – powierzchnia wg projektu).
- **Budynki w obcym zarządzie z udziałem gminy** – 25 budynków w tym 43 lokale będące własnością Gminy łącznie o pow. 1 716,49 m².

W roku 2013 sprzedano 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 3 920,40m² oraz 1 garaż o powierzchni 28,72 m².

14.2 Lokale Użytkowe i Garaże

Zarząd Budynków Komunalnych w 2013 roku zarządzał 198 lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażami i terenami pod garaż o łącznej powierzchni: 3 976,54 m²

- **Lokale użytkowe** - 60 lokali o łącznej powierzchni: 2 336,66 m²
 - Pustostany – 13 lokali o łącznej powierzchni: 389,80 m² .
- **Pomieszczenia gospodarcze** – 108 pomieszczeń o łącznej powierzchni: 739,58 m²
- **Garaże** – 21 szt. o łącznej powierzchni: 769,88 m².
 - Pustostany – 5 szt. o łącznej powierzchni: 438,24 m². (przy ul. Klonowej 11).
- **Tereny pod garaż** – 9 szt. o łącznej powierzchni: 130,42 m².

14.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne

Tereny zielone i rekreacyjne będące w dzierżawie – 90 działek o łącznej powierzchni: 12 782,23 m².

14.4 Usterki i Awarie

W 2013 roku, najemcy lokali zgłosili 332 różnego rodzaju usterek i awarii w lokalach. Usunięto 331 usterek przez grupę konserwatorów ZBK.

14.5 Domofony

W roku 2013 użytkowanych było 269 domofonów w 45 budynkach zarządzanych przez ZBK. Zgłoszono 18 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 4 418,47 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.

14.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja

W roku 2013 przeprowadzono 3 deratyzacje w 3 budynkach komunalnych. Ponadto usunięto 5 gniazd os i szerszeni w 4 budynkach komunalnych. Wartość usług to **860,00** zł. Usługi były realizowane przez firmę: „ROMAN” Roman Döringer, ul. Partyzantów 1, 57-300 Kłodzko.

14.7 Usługi Kominarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie)

W roku 2013 w 110 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 2 budynkach komunalnych.

14.8 Szkody zalaniowe

W roku 2013 wystąpiło 31 szkód zalaniowych w lokalach mieszkalnych (w 23 budynkach zarządzanych przez ZBK).

14.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Grupa konserwatorów działająca w ZBK od początku roku 2013 liczyła 7 osób.

W okresie wiosenno-letnim 1 osobę czasowo przesunięto do brygady z innego działu. Na koniec roku stan osobowy grupy liczył – 7 konserwatorów. (6 – zatrudnionych na czas nieokreślony, 1 – na czas określony)

Grupa konserwatorów realizuje zadania z zakresu robót konserwacyjnych, częściowych napraw bieżących i zabezpieczających oraz likwidacji zaistniałych awarii oraz remontów pustostanów. 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 – 108
- Roboty ogólnobudowlane w ilości – 154
- Roboty instalacyjno-sanitarne w ilości – 142
- Roboty stolarsko-ciesielskie w ilości – 67
- Roboty elektryczne w ilości – 180
- Roboty ślusarskie w ilości – 31
- Roboty szklarskie w ilości – 16
- Roboty wykonywane na rzecz innych działów ZBK – 16
- Roboty dotyczące utrzymania zasobów bazy ZBK – 41
- Roboty inne (transport, odśnieżanie, wieszanie flag i prace zlecane przez UMiG w ilości – 68

Grupa konserwatorów realizuje również zadania zlecane przez wspólnoty mieszkaniowe będące w naszym zarządzie.

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

W związku z 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 remontów konieczne jest zwiększenie środków na wykonawstwo zewnętrzne.

Aby zminimalizować powtarzające się usterki wskazane jest zwiększenie nakładów finansowych na remonty budynków i wykonywać remonty główne kompleksowo wraz z częściami pomocniczymi w budynkach jak piwnice, klatki schodowe, strychy, kominy i instalacje, w które wyposażone są budynki.

Następnym problemem mającym niebagatelny wpływ na właściwe utrzymanie nieruchomości i występujące szkody jest brak poszanowania wspólnego mienia przez użytkowników (najemców, sąsiadów, młodzież, przechodniów itp). Częstym zjawiskiem jest dewastacja i brak dbałości i poszanowanie mienia wspólnego. W konsekwencji nieskuteczność działań służb porządkowych, prowadzi do kolejnych dewastacji i pogarszania stanu istniejącego.

14.10 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 2013r okresowych kontroli:

- **Instalacji gazowych** ,którą przeprowadzono w 58 lokalach wspólnot mieszkaniowych oraz 599 lokalach w budynkach komunalnych wydanych zostało 15 zaleceń, z których zlecono do realizacji przez grupę konserwatorów 7 zaleceń w lokalach mieszkalnych i 8 zaleceń dotyczących części wspólnych. Wykonanych zostało 6 zaleceń w lokalach mieszkalnych. Nie wykonane zostało 1 zalecenie pokontrolne z powodu braku dokumentów stwierdzających wykonanie zalecenia przez właściciela lokalu. Kontrola wykazała również nieszczelności instalacji gazowej w budynkach (dotyczy instalacji od zaworu głównego do gazomierzy) 8 budynkach. Wykonano zalecenia w 5 budynkach natomiast w 2 budynkach wymagana jest przebudowa instalacji i ich realizacja jest w trakcie uzyskania pozwolenia na budowę. W jednym budynku realizacja nastąpi w roku bieżącym.
- **Przewodów kominowych** w 110 budynkach wydanych zostało 26 zaleceń z czego 12 zrealizowanych zostało przez grupę konserwatorów oraz 5 zaleceń zrealizowanych zostało przez wykonawstwo obce. Pozostałe ze względu na ich charakter będą realizowane w roku 2014.
- **Instalacji elektrycznych** w 10 lokalach wspólnot mieszkaniowych, 113 lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynkach komunalnych. Stwierdzono 50 nieprawidłowości z czego pozostało do zrealizowania przez grupę konserwatorów w ilości 33 zaleceń które będą realizowane sukcesywnie w ciągu 2014 roku. Wysłanych zostało 15 zaleceń do użytkowników i właścicieli lokali, których wykonanie nie obciąża wynajmującego bądź kosztów finansowanych z funduszu remontowego. Nie wykonano pomiarów w 33 lokalach w budynkach komunalnych i 21 lokalach w budynkach wspólnot mieszkaniowych z powodu nie udostępnienia lokali przez użytkowników lub braku zasilania w/w lokali. W wyniku kontroli nie zostały

dopuszczone do użytkowania instalacje elektryczne w 15 lokalach mieszkalnych komunalnych w tym w 3 lokalach będących współwłasnością Gminy i 2 budynkach. Instalacje te muszą być wymienione i dostosowane do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

- **W protokołach kontroli budynków** wydanych zostało 45 zaleceń do realizacji z czego wykonano 28 zaleceń. W 5 przypadkach występuje konieczność realizacji zaleceń przed awaryjnych, w 3 przypadkach występuje zagrożenie katastrofą budowlaną określone w ekspertyzach budynków Stójków 28, Słowackiego 1-przybudówka oraz Kościuszki 42 natomiast w 2 przypadkach może powstać zagrożenie zawalenia się sklepień kamiennych w budynkach ul. Rynek 8 i 9 z powodu głębokich ubytków zaprawy glinianej pomiędzy kamiennymi blokami sklepień. Ponadto budynek przy ul. Rynek 6 wymaga wykonania pilnego remontu zabezpieczającego elementów konstrukcyjnych. Z poszczególnych protokołów okresowych kontroli wynika, że stan techniczny budynków i instalacji w szczególności instalacji gazowych i elektrycznych w wielu budynkach jest zły i bardzo zły. W bieżącym roku odnotowano nieprawidłowe działanie instalacji wod.-kan. w 18 budynkach spowodowane wyeksploatowaniem tych instalacji objawiające się brakiem właściwego przepływu i spadkiem ciśnienia wody dyskwalifikującym je z dalszej eksploatacji. Skala potrzeb finansowych w celu realizacji w/w zaleceń przekracza budżet jaki przeznaczają się na remonty, konserwację budynków w tym instalacji, w które są wyposażone.

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

- 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. Powyższe samowolne przeróbki jak i przebudowy niezgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczą również instalacji elektrycznych w lokalach.

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:

14.11 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	17712,00zł.	15498 zł.
RAZEM		17712,00zł.	15498 zł.

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.	23822,10 zł
2	Opinie i odbiory kominarskie	5535,00 zł.	2435,40 zł
RAZEM		30 923,81 zł	26257,50 zł

Okresowa kontrola instalacji gazowej (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby	13000,00 zł.	11857,20 zł
RAZEM		13000,00 zł.	11857,20 zł

Okresowa kontrola instalacji elektrycznej dla lokali, w których nie zostały przeprowadzone kontrole w w 2012 (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Lokale we wspólnotach	1953,00 zł	630,00 zł
2	Budynki i lokale komunalne	11160,00 zł	6651,00 zł
RAZEM		13113,00 zł	7281,00 zł

Budowa i przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2013 r
1	KO-1 budowa szt 2	9000,00 zł	8533,90zł
2	A-1 przebudowa	3 500,00 zł	0,00 zł
4	C-1 przebudowa	3 800,00 zł	00,00 zł
RAZEM		10 900,00 zł	8 533,90 zł

Wykaz pieców zrealizowanych w roku 2013

- Piece kaflowe w ramach zaplanowano - 0 szt. - wykonano - 0szt.
- Piece kaflowe typ A-1 zaplanowano - 1 szt. - wykonano - 0szt.
- Piece kaflowe typ C-1 zaplanowano - 1 szt. - wykonano - 0szt.
- Trzony kuchenne KO-1 z ogrzewaczem zaplanowano - 1 szt. - wykonano - 2szt.
- Piece węglowe typu Bartek zaplanowano - 2 szt. - wykonano - 2szt.
- Kuchnie przenośne zaplanowano - 2 szt. - wykonano - 1 szt.
- Piece grzewcze elektryczne zaplanowano - 2 szt. - wykonano - 2 szt.

14.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obceWykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2013 r.
1	Kościuszki 42	6900,00 zł	6826,00 zł
2	Rynek 11	8500,00 zł	7257,00 zł,
3	Kłodzka 8	1000,00 zł	984,00 zł
4	Rynek 28/2	800,00 zł	615,00 zł
5	Przechodnia 4	3100,00 zł	3075,00 zł
6	Trzebieszowice 42	3500,00 zł	3500,00 zł
RAZEM		23800,00 zł	22257,00 zł

Remonty finansowane ze środków funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2013r
1	Kościuszki 1	2500,00 zł	2450,64 zł
2	Zdrojowa 16	2500,00 zł	2439,78 zł
3	Słodowa 1	6000,00 zł	5627,05 zł
4	Rynek 11	7000,00 zł	6506,56 zł
5	Widok 1	5000,00 zł	4974,54 zł
6	Kościelna 14	7500,00 zł	7405,98 zł
7	Kościuszki 19a	400,00 zł	350,06 zł
8	Kościuszki 42	14000,00 zł	13638,04 zł
9	Przechodnia 2	1500,00 zł	1500,00 zł
10	Przechodnia 4	4000,00 zł	3757,20 zł
11	Słodowa 8	400,00 zł	364,38 zł
12	Słodowa 25	2300,00 zł	2202,42 zł
RAZEM		53100,00 zł	51216,65 zł

Budowa i przebudowa przewodów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2013r
1	Kościuszki 40	11 500,00 zł	0	11500,00 zł	11456,70 zł
2	Pl. Staromłyński 7/8	10 000,00 zł	0	10000,00 zł	7408,80 zł
3	Rynek 28/2	4000,00 zł	0	4000,00 zł	3942,00 zł
4	Kościuszki 26a	5000,00 zł	0	5000,00 zł	4633,20zł
RAZEM		30500,00 zł	0	30500,00 zł	27440,70 zł

Wymiana instalacji gazowej

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2013r
1	Zdrojowa 36	6000,00 zł	0	6000,00 zł	5830,89 zł
2	Kłodzka 8	7100,00zł	0	7100,00 zł	7023,09 zł
3	Rynek 28/2	2500,00 zł	0	2500,00 zł	2133,80 zł
RAZEM		15600,00 zł	0	15600,00 zł	14987,78 zł

Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2013r
1	Rynek 11	1500,00 zł	0	1500,00 zł	1116,22 zł
2	Kłodzka 8	6000,00 zł	0	6000,00 zł	5545,04 zł
RAZEM		7500,00 zł	0	7500,00 zł	6661,26 zł

Kierowanie budowami i nadzory inwestorskie

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2013r
1	Kłodzka 8	400,00 zł	0	400,00 zł	369,00 zł
RAZEM		400,00 zł	0	400,00 zł	396,00 zł

14.13 Zadania realizowane z własnych środków

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

Wykonano wymianę okien w lokalach mieszkalnych oraz remonty dachów

Koszt: **43 531,70** zł brutto

Odśnieżanie dachów budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych.

W sezonie zimowym 2012/2013, nie dokonywano odśnieżania dachów za wyjątkiem usuwania nawisów lodowych.

15 WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

W styczniu 2013 r. w zarządzie ZBK pozostawało 18 wspólnot mieszkaniowych, z czego 3 to wspólnoty „duże” w budynkach powyżej 7 lokali i 15 tzw „małych” do 7 lokali. Ilość lokali wykupionych zarządzanych przez ZBK w 2013 r wynosiło 71 lokale o łącznej powierzchni 3.918,79 m²p.u w 18 budynkach. Budynków w obcym zarządzie z udziałem gminy było w 2013 r 25 szt.

Wykaz wspólnot przekazanych pod zarząd właścicielski w 2013 r

Lp	Adres wspólnot	Powierzchnia (m ² p.u) z przynależnymi	Data przekazania
1	Kościelna 20	308,52	01-02-2013
2	Kościelna 30	652,20	01-02-2013
3	Rynek 1	310,13	01-04-2013
4	Kościuszki 20	443,09	01-05-2013
5	Kłodzka 24	251,53	01-05-2013
6	Kościelna 37	201,04	01-06-2013
7	Kościelna 35	248,50	01-09-2013
8	Kościuszki 40	565,07	01-12-2013
9	Widok 1 - notarialnie	310,33	31-12-2013

15.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez ZBK stan na 31.12.2013

Lp	Adres wspólnoty	Pow. użytkowa (m ² p.u)	Ilość lokali gminnych (szt)	Pow. lokali gminnych (m ² p.u)	Udział Gminy we wspólnocie %	Ilość lokali użytkowych gminnych	Pow lokali użytkowych (m ² p.u)	Uwagi
1	Kłodzka 22	247,91	1	18,45	27,60	1	40,72	
2	Kościelna 14	166,95	2	65,76	40,99	-	-	
3	Kościuszki 1	216,17	2	71,60	47,14	-	-	
4	Kościuszki 19A	111,66	1	27,92	39,9	-	-	
5	Kościuszki 42	656,94	-	-	25,18	4	165,26	
6	Lipowa 1	184,07	2	116,66	78,6	-	-	
7	Przechodnia 1	377,57	3	143,77	38,63	-	-	
8	Przechodnia 2	193,55	1	20,89	11,20	-	-	
9	Przechodnia 4	562,94	2	117,33	21,29	-	-	
10	Rynek 11	450,4	1	55,60	15,52			
11	Rynek 26	365,41	-	-	9,10	1	34,17	
12	Słodowa 1	545,14	4	194,05	55,74	2	167,97	
13	Słodowa 8	336,49	1	103,70	30,82	-	-	
14	Słodowa 25	230,47	5	173,97	83	1	22,93	
15	Wiejska 4	186,47	1	15,06	8,08	-	-	
16	Zdrojowa 2	255,22	2	69,76	31,00	1	8,35	
17	Zdrojowa 15A	164,19	1	31,28	22,75	-	-	
18	Zdrojowa 16	312,67	1	40,88	17,00	-	-	
	Razem:	5 670,96	30	1 266,68		10	439,40	

W miesiącu grudniu 2013 r. w związku ze sprzedażą wszystkich lokali ZBK wypowiedział umowę o zarządzanie nieruchomości ul. Widok 1 podjęto uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza o zmianie sposobu zarządzania z mocą od 01-01-2014 r.

Wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzje w sprawach zarządu nieruchomością spólną 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 2013 r. zebrania takie odbyły się ze wszystkimi wspólnotami, z niektórymi ze względu na absencje właścicieli dwukrotnie.

Na zebraniach i w trybie indywidualnego zbierania podpisów wspólnoty podjęty 78 uchwał związanych z eksploatacją ich budynków. Dotyczyły one w szczególności ustalenia wysokości zaliczek, oczyszczania przyległych chodników oraz przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. Na remonty wspólnot administrowanych przez ZBK wydatkowało w 2013 r. z funduszu remontowego kwotę 51216,65 zł

Poza budynkami wspólnot nad którymi ZBK sprawuje bezpośredni zarząd, zakład zajmuje się również mieszkaniami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi we wspólnotach zarządzanych przez inne firmy bądź bezpośrednio przez właścicieli. W lokalach tych przeprowadza wymagane remonty jak również uczestniczy finansowo w kosztach utrzymania części wspólnych. Lokali takich w roku 2013 r. było:

- mieszkalnych - 43 o łącznej powierzchni 1 716,49 m² p.u
- użytkowych - 10 o łącznej powierzchni 488,40 m² p.u

Zestawienie Tabela 1.2

15.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31-12-2013 r.

Lp	Adres	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia (m ²)	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)	Zarządca
1	Gwieździsta 3	1	24,86	-	-	Investdom K-ko
2	Kłodzka 24	1	16,51	-	-	ZAN Nowa Ruda
3	Kościuszki 20	3	100,78			Gałużka
4	Kościuszki 34	1	7,2	-	-	ZAN – Nowa Ruda
5	Kościuszki 38	2	37,49	-	-	Investdom K-ko
6	Kościuszki 40	4	166,02	2	98,70	Gama-Łądek Zdr.
7	Kościuszki 68	1	15,77	-	-	ZAN-Nowa Ruda
8	Krótką 3	2	83,24	--	-	ZAN-Nowa Ruda
9	Kościelna 20	1	69,97	-	-	ZAN Nowa Ruda
10	Lipowa 2	2	100,18	-	-	ZAN-Nowa Ruda
11	Ogrodowa 3	1	45,14	-	-	IZAN-Nowa Ruda
12	Pl.Staromłyński 7	2	84,97	1	14,41	ZAN-Nowa Ruda
13	Przechodnia 5	2	64,74	-	-	IZAN-Nowa Ruda
14	Przechodnia 5A	2	101,75	-	-	ZAN-Nowa Ruda
15	Rynek 1	-	-	1	145,81	ZAN Nowa Ruda
16	Słodowa 3	1	44,4	1	46,27	Zarząd wł. Głowacki
17	Słodowa 11	1	16,13	-	-	ZAN-Nowa Ruda
18	Słodowa 31	1	30,45	-	-	Zarz.wł Więckowska
19	Słodowa 39	2	121,59	-	-	ZAN-Nowa Ruda
20	Spacerowa 7	2	171,06	-	-	Zan Nowa Ruda
21	Zdrojowa 3	3	143,26	-	-	ZAN-Nowa Ruda

22	Zdrojowa 7	1	40,74	1	36,98	INVEST DOM
23	Zdrojowa 8	3	132,45	1	16,59	ZAN-Nowa Ruda
24	Zdrojowa 14	2	63,92	1	47,64	ZAN-Nowa Ruda
25	Zdrojowa 17	1	17,81			ZAN-Nowa Ruda
26	Zdrojowa 20	-	-	2	65,17	ZAN -Nowa Ruda
27	Widok 1	1	24,48	-	-	Zarząd właścicielski
Razem		43	1 716,48	10	488,40	

Koszty związane udziałem gminy we wspólnotach w obcym zarządzie przedstawiają się następująco:

Wpłaty ZBK z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji dla obcych zarządców wyniosły w 2013 r. 27.984,16.zł. + koszty centralnego ogrzewania w wysokości 9.511,82 zł

Znaczące też były nasze koszty na poczet funduszu remontowego gromadzonego przez wspólnoty na przyszłe potrzeby remontowe. Z tego tytułu w 2013 r. za lokale komunalne wpłaciliśmy wspólnotom w naszym zarządzie kwotę 27.635,35 zł. a w obcym zarządzie 66.144,07.zł co łącznie daje kwotę 93.779,92 zł.

Średnia stawka Funduszu Remontowego we wspólnotach zarządzanych przez ZBK wynosi 1,60.zł/m² p.u natomiast we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców 3,20. zł/m² powierzchni użytkowej.

16 ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI

W pierwszej połowie roku 2013 kontynuowano wszystkie działania windykacyjne (sprawy sądowe, pozasądowe i egzekucyjne oraz ugody) wszczęte w drugiej połowie roku 2012 z uwagi na przewlekłość postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Działanie windykacyjne w 2013 r.:

- Wysłano 143 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 w związku z zaprzestaniem wykonywania tego rodzaju usług, wszczęto postępowania sądowe i egzekucyjne
- 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 76 sztuki,
- Wypowiedziano 5 umów najmu lokali mieszkalnych z uwagi na znaczne zaległości czynszowe,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 41 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 63 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 41 pozwów z tytułu wywozu nieczystości stałych
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżonowie V Wydział Gospodarczy 5 pozwów po zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 4 pozwy o eksmisję i zapłatę z lokali mieszkalnych,
- Wykonano 1 wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 2 pozwy 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 96 wniosków o wszczęcie egzekucji należności pieniężnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 8 wnioski o wyjawienie majątku.
- Wszczęto 2 egzekucje z nieruchomości

Ogółem działalność windykacyjna:

• Pozwy o eksmisję i zapłatę.....	4
• Pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym.....	145
• Ugody.....	38
• Ostrzeżenia przed wypowiedzeniem	76
• Wypowiedzenia umowy najmu.....	5
• Wezwania do zapłaty grupowe.....	143
• Wnioski o zastępcze wyrażenie woli.....	1
• Wnioski o wszczęcie egzekucji.....	96
• Wyjawienie majątku.....	8
• Egzekucja z nieruchomości.....	2

17 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,
- Oczyszczanie letnie i zimowe ulic,
- Zieleń miejska,
- Oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych,
- Oczyszczanie studzienek kanalizacji deszczowej.

17.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży w 2013 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	361 000,00 zł	372 014,57 zł	65,67%	103,1%
2	Utrzymanie zieleni	213 000,00 zł	194 444,48 zł	34,33%	91,3%
Razem		574 000,00 zł	566 459,05 zł	100,00%	98,7%

Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.

Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	500 000,00 zł	474 642,82 zł	63,30%	94,9%	-102 628,25 zł
2	Utrzymanie zieleni	270 000,00 zł	275 133,07 zł	36,70%	101,9%	-80 688,59 zł
Razem		770 000,00 zł	749 775,89 zł	100,00%	97,4%	-183 316,84 zł

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.

17.2 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta

Miasto Łądek-Zdrój podzielone było na 4 sektory utrzymania czystości. W każdym sektorze zatrudnionych było po 1 pracowniku 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 2013 roku zawarte zostało porozumienie wewnątrz-gminne na usługi związane z oczyszczaniem miasta.

Obecnie do utrzymania ogólnej powierzchni ulic i przyległych terenów zielonych (16 558 m²) oraz terenów przyległych do budynków komunalnych w okresie letnim ZBK zatrudnia 5 zamiataaczy 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 wyposażali w pojemniki, odbierali odpady dostarczane do kompostowni (do dnia 30 czerwca 2013 r.). 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 dział zmuszony jest do korzystania z koparki będącej na stanie DWiK.

W 2012 roku zostało podpisane Porozumienie w sprawie zamiennego utrzymania dróg powiatowych i gminnych na terenie gminy Łądek Zdrój w sezonie zimowym 2012/2013, pomiędzy Powiatem Kłodzkim, a Gminą Łądek Zdrój, którego zadaniem było zimowe utrzymanie dróg powiatowych bez chodników: jezdni - Kłodzka, Ogrodowa, Kościuszki.

17.3 Zieleń miejska

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2013 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia IF.7021.01.2013.409 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądka-Zdroju.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi 10,7 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 4 015 m²,
- 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,
- 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, 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.

17.4 Cmentarz komunalny

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

Sprzedaż	12 231,30 zł.
Koszty	17 930,96 zł.
Razem strata	5 699,66 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 70%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców. W 2013 r. dokonano na cmentarzu 18 pochówków, postawiono 5 nagrobków. Ponieważ większość pochówków w Łądku-Zdroju przeprowadza się na cmentarzu parafialnym, w związku z tym okres eksploatacji cmentarza komunalnego wydłuży się do ok. 8 lat.

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

17.5 Wywóz odpadów stałych do 30 czerwca 2013 roku

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 odbywał się pojazdami specjalistycznymi marki Star SM 5, (czas eksploatacji 29 lat), Daf AG75 PC (czas eksploatacji 14 lat)., drugi Daf wyłączony z eksploatacji, ważność rejestracji wygasła z dniem 19 lipca 2012 r., oraz Star 200-hakowiec (czas eksploatacji 23 lata).

Zatrudnienie w powyższej działalności to czterech pracowników, z czego:

- 2 etaty to kierowcy, (od 1 lipca 2013 r. - kierowcy oczyszczania miasta),
- 2 etaty to ładowacze.(1 etat od 1 lipca 2013 r. - pracownik oczyszczania miasta).

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek-Zdrój zawarto ogółem 21 umów.

W ogólnej liczbie 1017 umów na terenach wiejskich ZBK ma zawarte umowy z 351 gospodarstwami, 23 umowy z uspołecznionymi. Z gospodarstw domowych pochodzi 65% odpadów wywiezionych i przekazanych do Międzygminnego Zakładu Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w Łądku-Zdroju, w 2013 roku zakład wywiózł ponad 1 tysiąc odpadów. Duże zubożenie społeczeństwa doprowadziło do sytuacji, że wiele osób rezygnuje z zawartych umów na świad-

czone 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.

Od dnia 1 lipca 2013 r. ruszył nowy system gospodarki odpadami, w związku z powyższym zakład zaprzestał świadczyć usługi w zakresie wywozu nieczystości stałych na terenie miasta i gminy Łądek-Zdrój.

Obecnie w/w działalność przejęła firma ;Veolia Usługi dla Środowiska S.A. Oddział w Krapkowicach, która w porozumieniu z zakładem sukcesywnie zwozi nasze pojemniki na odpady komunalne.

18 DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Podstawą działalności Działu Wodociągów i Kanalizacji jest dostawa wody i odbiór ścieków. DWiK prowadzi swoją działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Łądek-Zdrój. Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia 12 osób na stanowiskach robotniczych oraz 4 osoby na stanowiskach administracyjnych.

18.1 Sprzedaż wody

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

Łądek-Zdrój	282.390 m ³ /rok
Stojków	5.102 m ³ /rok
Kąty Bystrzyckie	1.007 m ³ /rok

W roku 2013 nie dokonano zakupu hurtowego wody z Gminy Stronie Śląskie.

18.2 Produkcja i straty wody

Wyszczególnienie	Ilość w m ³	Udział %
Sprzedaż wody	288.499,00	56,00
Cele technologiczne	60.000,00	12,00
Straty	172.901,00	32,00
Produkcja Łądku	511.400,00	100,00
Zakup ze Stronia	0	0,00
Razem potrzeby Łądku w 2012 r.	511.400,00	100,00

Pobór wody odbywa się z trzech ujęć ujmujących wodę za pomocą studni drenażowych bądź posadowionych bezpośrednio na źródłach:

- Karpno ze zbiornikiem V-1000
- Brzezinka ze zbiornikiem V-250
- Aleja Marzeń ze zbiornikiem V-50

Zbiornik V-500 jest zbiornikiem retencyjnym dla wody dostarczanej z ujęcia Karpno. Produkowana woda dostarczana jest na potrzeby ludności zamieszkującej Łądek-Zdrój, Stojków. Ograniczenia w ilości pobranej 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 Łądku-Zdroju niekorzystne. Oczywiście jest dążenie do ich zmniejszania 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-Zdrój w lutym w 2 punktach poboru, w marcu w 5 punktach poboru, we wrześniu w 5 punktach poboru oraz w październiku w 2 punktach poboru. Razem wodę pobrano 14 razy z czego 11 badań to monitoring kontrolny w zakres którego wchodzi badanie :

- Bakterie grupy coli
- Escherichia coli (E. Coli)
- Barwa
- Zapach
- Smak
- Mętność
- Przewodność
- Stężenie jonów wodoru (pH)
- Jon amonowy
- Glin
- Żelazo
- Clostridium perfringens (łącznie z przetrwalnikami)
- Azoty
- Pseudomonas aeruginosa
- Ogólna liczba mikroorganizmów w temperaturze 22 °C i w 36 °C

Trzy badania to monitoring przeglądowy, który stanowi rozszerzenie monitoringu kontrolnego i służy dostarczeniu informacji niezbędnych do oceny, czy są przestrzegane wymagania określone w rozporządzeniu, w zakres którego wchodzi:

- Bakterie grupy coli
- Escherichia coli
- Barwa
- Zapach
- Smak
- Mętność
- Przewodność
- Stężenie jonów wodoru (pH)
- Jon amonowy
- Glin
- Żelazo
- Azotyny
- Enterokoki
- Ogólna liczba mikroorganizmów w $22\pm 2^{\circ}\text{C}$ po 72 h
- Antymon
- Arsen
- Azotany
- Benzen
- Benzo(a)piren
- Bor
- Chrom
- Cyjanki
- 1,2-dichloroetan
- Fluorki
- Kadm
- Miedź
- Nikiel
- Ołów
- Pestycydy
- Σ pestycydów
- Rtęć
- Selen
- Σ trichloroetenu i tetrachloroetenu

- Σ Wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych
- Chlorki
- Siarczany
- Mangan
- Sód
- Ogólny węgiel organiczny (OWO) - oznaczać przy produkcji $>10000\text{m}^3/\text{d}$,
- Utlenialność z KMnO_4 (nie trzeba oznaczać jeżeli badane jest OWO)

Dodatkowo należy badać parametry, których obecność w wodzie może wynikać z procesów uzdatniania:

- Bromiany (uzdatnianie ozonem),
- Ozon (uzdatnianie),
- Σ THM (uzdatnianie podchlorynem sodu),
- Chlor wolny,
- Σ chloranów i chlorynów.

Dział Wodociągów i Kanalizacji prowadzi tzw. KONTROLĘ WEWNĘTRZNAŁ w ramach której woda pobrana była w 2013 roku do badania 13 razy w ciągu roku w 12 punktach poboru wody. Bada się wodę surową, po uzdatnieniu, w pierwszym punkcie poboru oraz na końcówkach sieci. Nie stwierdza się stałych przekroczeń dozwolonych wartości bakteriologicznych. Woda z ujęć łądeckich jest klarowna, bezbarwna i miękka. Chwilowe przekroczenia norm dla wody pitnej związane są tylko ze stanem technicznym sieci wodociągowych (awarie) oraz długimi okresami z wysokimi temperaturami - następuje wtedy szybkie namnażanie bakterii chorobotwórczych na końcówkach sieci wodociągowych gdzie woda stagnuje. Stałe przekroczenie notowane w wodzie pitnej to zbyt niskie pH i twardość wody.

W celu poprawy jakości wody pod względem pH zastosowano filtrację pośpieszną przez warstwy filtracyjne z magnezytu prażonego oraz dolomitu prażonego wzbogacające wodę w minerały. Dodatkową bardzo ważną zaletą tych złóż jest to, że skutecznie podnoszą pH wód miękkich i kwaśnych.

Należy zwrócić szczególną uwagę na remont i unowocześnienie ujęć wody pitnej ponieważ wyniki badań przeprowadzane przez PPiS Kłodzko wykazują na ujęciu Brzezinka i Kąty Bystrzyckie, że woda nie spełnia wymogów Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz.U. 2007 nr 61 poz. 417).

18.4 Oczyszczalnia ścieków

Odbiór ścieków

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
Odbiór ścieków	142.480,00	146.892,00	289.372,00

Oczyszczalnia ścieków posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne. Oczyszczalnia ścieków jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną działającą na bazie złóż 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. Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia akredytowanego próbkobiorcę ścieków.

Jakość ścieków oczyszczonych mieści się w normach określonych pozwoleniem wodnoprawnym. Jedynie zimą w temperaturach niższych niż 5°C daje się zauważyć zmniejszoną jakość oczyszczania ścieków (zwiększenie ilości BZT5 na wylocie do odbiornika) spowodowaną zmniejszeniem nitrifikacji na złożach biologicznych. Do oczyszczalni dopływają ścieki z miasta i dowożone są ścieki bytowe z nieskanalizowanych miejscowości gminy w ilości 4957 m³/rok.

Ścieki oczyszczone odprowadzane do rzeki Biała Łądecka

Miesiące	Ścieki w m ³
ROK 2013	1 146 000

Z porównania tabel odbioru ścieków z tabelą ścieków dopływających do oczyszczalni należy wywnioskować jednoznacznie, 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 około 70% dopływają wody deszczowe infiltracyjne oraz opadowe dopływające siecią kanalizacji ogólnospławnej. Oczyszczalnia w Łądku-Zdroju 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 sprząając drogę przyległą do oczyszczalni.

18.5 Odpady

DWiK posiada ewidencję wytwarzania i przekazania wytworzonych odpadów.

W roku 2013 wytworzono:

komunalne osady ściekowe	40 Mg
zawartość piaskowników	3,0 Mg
skratki	10,0 Mg

18.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów

Pracownicy usunęli 150 awarii na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych

- 40 to awarie wodociągowe i wymiany przyłączy wodociągowych,
- 102 to awarie kanalizacyjne w tym wymiany przyłączy kanalizacyjnych,
- 8 to wymiana hydrantów przeciwpożarowych.

Najczęstszą przyczyną awarii na sieciach kanalizacyjnych są zatkania spowodowane zaleganiami 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, wytloczyn, 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.

W roku sprawozdawczym wymieniono warstwy filtracyjne:

1. w studniach ujęciowych na ujęciu „Brzezinka”.

Zastosowano materiał filtracyjny mający za zadanie podniesienie pH wody.

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 13 gospodarstw domowych. Liczba ludności zaopatrywana

przez wodociąg to około 40 osób. Produkcja wody w tej miejscowości kształtuje się na poziomie 3-4 m³/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 na tym ujęciu sprowadzają się do dezynfekcji wody i dbania o wygląd terenu ujęcia wody i zbiornika retencyjnego.

18.8 Opłaty

Wysokość opłat brutto za zbiorowe zaopatrzenie i zbiorowe odprowadzanie ścieków w Gminie Łądek-Zdrój w roku sprawozdawczym ustalona została Uchwałą Rady Miejskiej nr XXIX/183/12 z dnia 29 listopada 2012 roku na poziomie 3,35 zł/m³ wody, 3,67 zł/m³ ścieków, opłata stała 2,25 zł/odbiorcę/m-c. Opłaty obowiązywały od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Zarząd Budynków Komunalnych odprowadza dwa razy w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 66.479,00 zł za pobór wody, oraz 34.585,00zł za odprowadzenie ścieków oczyszczonych do rzeki Białej Łądeckiej.

18.9 Inwestycje

W roku sprawozdawczym wykonano na zlecenie Gminy Łądek-Zdrój wymiana sieci wodociągowej w ulicy Kościuszki od nr 60 do 70.

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 1948 r. 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 m³. 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 , obrębu ewidencyjnego 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. 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 m³/ha.

W 2013 r. pozyskano 2319 m³. Od początku obowiązującego planu pozyskiwano następujące ilości drewna w poszczególnych latach:

2007	2294,98 m ³
2008	2171,61 m ³
2009	2086,09 m ³
2010	1809 m ³
2011	2200 m ³
2012	2184 m ³
2013	2319 m ³

Łącznie przez 7 lat pozyskano 15 065 m³ co w stosunku do planowanego pozyskania 14 700 m³ daje nam to dotychczasowe wykonanie planu w **102,49 %**.

Średnia cena sprzedaży drewna w lasach komunalnych za rok 2013 wyniosła **219,06 zł/m³ netto**.

Ogółem pozyskano		2319 m³
w tym:	drewna liściastego	183 m ³
	przygodne	879 m ³
	trzebieże planowane	1440 m ³

Ilość drewna w użytkach przygodnych w 2013 r. wyniosła **38 %** w stosunku do całej pozyskanej masy.

W rozbiciu na sortymenty:

W0 tartaczne iglaste	1 142m ³
W0C tartaczne liściaste	17 m ³
S-2 drewno stosowe użytkowe iglaste	686 m ³
S-4 opał iglaste	267 m ³
S-2 drewno stosowe liściaste	21 m ³
S-4 opał liściaste	87 m ³
S-4 pozyskane kosztem nabywcy	99 m ³
Stan drewna na 31 grudnia 2013 r	102,78 m ³
Ogółem sprzedaż	485 tys. zł netto

19.4 Hodowla lasu

Zabiegi związane z hodowlą lasu objęły swym działaniem 14,21ha. 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)	0,81 ha
czyszczenia późne	1,00 ha
czyszczenia wczesne	0,50 ha
pielęgnowanie upraw do lat 10 (w tym obkaszanie)	2,62 ha
melioracje agrotechniczne	9,28 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 schodzi na teren lasów komunalnych powodując szkody w uprawach i młodnikach. Zarząd Budynków Komunalnych dokarmia zwierzynę. Na terenie lasów Komunalnych znajdują dwa paśniki.

Nowe nasadzenia zostały zabezpieczone środkiem przeciw zgryzaniu Emol BTX plus co powinno zabezpieczyć je na okres zimowy. Wykonano kolejne gradzenia upraw w lasach komunalnych w pododdziałach – 35h – 0,34 ha; 30 a – 0,12 ha.

Wyczyszczono w okresie jesiennym wszystkie budki lęgowe dla ptaków w liczbie ok. 150 szt.

W roku 2013 wykonano:

Wykładanie pułapek feromonowych	40 szt.
Wykładanie pułapek klasycznych (przysposobienie złomów, wywrotów)	15 szt.
Czyszczenie budek lęgowych PCL	150 szt.
Kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinkowych	192 godz.
Zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem”	5,50 ha

19.6 Zagospodarowanie turystyczne

W związku z brakiem pracowników interwencyjnych w roku 2013 wyczyszczono tylko 2000 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.

Na terenie lasów Komunalnych wyremontowano 25 połamanych ławek. UMiG zakupił 7 nowych ławek oraz 3 kosze na śmieci.

Pilnym staje się odbudowa zawałonych schronów przeciw deszczowych.

19.7 Arboretum

Arboretum w 2013 r. odwiedziło ok. 5,5 tys turystów. Przychód netto z tego tytułu wyniósł 18 058,19 zł. Co oznacza wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 11,6 %.

W 2013 r. Wykonano:

- ponownie uporządkowano 1 sektor z nalotów, pospolitych świerków i przygotowano pod wiosenne nasadzenia
- wykonano nowe nasadzenia
- pielęgnacja nasadzeń z czterech ostatnich lat
- regularne koszenie ogrodu
- zabezpieczanie roślin na okres zimowy
- usuwanie okiści w okresie zimowym
- postawiono domek z drewna dla dzieci ze środków własnych.

19.8 Rachunek zysków i strat

Rok ubiegły był dobrym rokiem jeśli chodzi o zbyt drewna. Ze sprzedaży 2216 m³ uzyskano **485 590,10** tys zł netto. Jak już wspominaliśmy uzyskaliśmy bardzo wysoką średnią cenę sprzedaży za 1m³ drewna.

koszty ogółem	367 226,20 zł.
Zysk	118 363,90 zł.

19.9 Podsumowanie

Gospodarka prowadzona jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem wszystkich poza-produkcyjnych funkcji lasu wynikających z obowiązującego Uproszczonego Plan Urządzania 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 Urządzania 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

Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego

Stan zatrudnienia osób w w/w dziale:

- 2 mechaników samochodowych
- 4 dozorców - palaczy
- 1 osoba obsługująca szalet miejski

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

- jednostki silnikowe 18 szt. + 6 kosiarek do trawy
- jednostki bez silnika 3 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.

Kotłownia: dozorczy-palacze

Do zakresu obowiązków w/w pracowników należy w okresie letnim przygotowanie około 250 m³ drewna opałowego tj. rozłupywanie i ułożenie w stosy. W 2013 r. spalono 260m³ drewna opałowego, ponadto dozorcują teren zakładu przy ul. Fabrycznej 7a oraz sprzątają na terenie zakładu.

Szalet 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.