



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 2010 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

Łądek Zdrój 15.03.2011 r.

Spis treści

1. ZAKRES DZIAŁANIA.....	4
2. ZATRUDNIENIE.....	6
2.1 Struktura zatrudniania.....	6
2.2 Czas pracy	7
3. WYNAGRODZENIA.....	8
4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY.....	9
5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW.....	11
5.1 Wyliczenie wyniku finansowego	11
5.2 Przychody w podziale na rodzaje.....	13
5.3 Koszty w podziale na rodzaje.....	13
6. POZOSTAŁE FUNDUSZE.....	15
6.1 Fundusz świadczeń socjalnych	15
6.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.....	15
6.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych.....	15
6.4 Fundusz zasadniczy.....	16
6.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.....	16
6.6 Zakupy inwestycyjne.....	16
6.7 Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK.....	16
6.8 Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK.....	17
6.9 Gospodarka mieszkaniowa.....	17
6.10 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów.....	18
6.11 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU.....	19
6.12 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....	19
6.13 Zaległości w uiszczaniu opłat.....	20
6.14 Pozostała działalność.....	21
6.14.1 Pozostałe usługi	21
6.14.2 Cmentarz komunalny.....	21
6.14.3 Szalet.....	21
6.14.4 Arboretum.....	22
7. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW.....	23
7.1 Lokale mieszkalne.....	23
7.2 Lokale Użytkowe i Garaże.....	23
7.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne.....	24
7.4 Usterki i Awarie.....	24
7.5 Domofony.....	24
7.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja.....	24
7.7 Usługi Kominiarskie (okresowe czyszczenie).....	24
7.8 Szkody zalaniowe.....	25
7.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....	25
7.10 Stan techniczny budynków.....	26
7.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji.....	27
7.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce.....	28
7.13 Zadania realizowane na podstawie zleceń gminnych.....	29
7.14 Zadania realizowane z własnych środków.....	32
8. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI.....	34
9. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE.....	36
10. DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH.....	38
10.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów.....	38
10.2 Wywóz nieczystości płynnych.....	38
10.3 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....	39
10.4 Zieleń miejska	40

10.5 Cmentarz komunalny.....	41
10.6 Wywóz odpadów stałych.....	41
11. GOSPODARKA ODPADAMI.....	42
11.1 Dział Kompostowni ZBK w Łądku Zdroju – wynik finansowy za 2010 rok.....	42
11.2 Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK.....	42
11.2.1 Pierwsze półrocze 2010 roku.....	42
11.2.2 Drugie półrocze 2010 roku.....	42
11.2.3 Podsumowanie 2010 roku	43
11.2.4 Struktura pochodzenia przyjętych odpadów.....	43
11.2.5 Ilość zeskładowanych odpadów na składowisku w 2010 roku.....	43
11.3 Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2010 roku.....	43
11.4 Stan techniczny oraz formalno-prawny.....	44
12. DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI.....	45
12.1 Sprzedaż wody	45
12.2 Produkcja i straty wody.....	45
12.3 Sprzedaż wody.....	46
12.4 Jakość ujmowanej wody.....	46
12.5 Oczyszczalnia ścieków.....	47
12.6 Odpady.....	49
12.7 Naprawy, remonty sieci i obiektów.....	49
12.8 Wodociąg Kąty Bystrzyckie.....	50
12.9 Opłaty.....	50
13. KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE.....	51
13.1 Historia.....	51
13.2 Funkcjonowanie Działu.....	51
13.3 Użytkowanie lasu.....	52
13.4 Hodowla lasu.....	53
13.5 Ochrona lasu.....	54
13.6 Zagospodarowanie turystyczne.....	55
13.7 Arboretum.....	55
13.8 Praca w mieście.....	58
13.9 Skazani.....	58
13.10 Rachunek zysków i strat.....	58
13.11 Podsumowanie.....	59
14. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	60
14.1 Remonty odpłatne.....	60
14.2 Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego.....	60

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,
 - wywóz odpadów płynnych,
 - utylizacji odpadów,
 - recyklingu surowców wtórnych,
 - utrzymania zieleni niskiej (bez nasadzeń kwiatowych),
 - letniego i zimowego utrzymywania ulic i chodników,
 - czyszczenia krater 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 2010 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,
- kompostownia - prowadzącą utylizację odpadów komunalnych, odzysk surowców wtórnych,
- 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 Łądka Zdroju w zakresie:
 - sprzedaży miejsc grzebalnych,
 - sprzedaży biletów do arboretum,
 - sprzedaży usług komunalnych,
 - wywozu odpadów stałych, płynnych i ich utylizacji,
 - opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków.

2. ZATRUDNIENIE

W 2010 roku zatrudnione w oparciu o umowy o pracę były 82 osoby (średnia roczna w etatach).

W ramach stażu w 2010 roku Powiatowy Urząd Pracy skierował do pracy w ZBK 3 osób, realizowane były praktyki zawodowe, z których skorzystały 1 osoba.

2.1 Struktura zatrudniania

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • Zarząd | 3 osoby - 3% |
| • Administracja | 23 osoby - 23% |
| • Pracownicy produkcyjni | 56 osób - 56% |
| ◦ Zatrudnieni na czas określony | 18 osób - 18% |
| ◦ Zatrudnieni na czas nieokreślony | 38 osób – 38 % |

Ogółem w 2010 roku zawarto ponad 13 umów o pracę na czas określony, z 15 osobami rozwiązano umowy o pracę na podstawie:

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

W roku 2010 zakład nadzorował pracowników robót publicznych, których zatrudniał Urząd Miasta i Gminy w Łądku Zdroju, umożliwiło to wykonanie wielu dodatkowych prac we wszystkich działach ZBK, a także zlecanych przez Urząd Miasta. Prace te dodatkowo pomogły osiągnąć pozytywne efekty estetyczne w mieście i gminie.

Zakład zawarł 7 umów zlecenie w tym 5 krótkoterminowych i 2 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,
- inne.

2.2 Czas pracy

Pracownicy w zdecydowanej większości pracują w zakładzie od godz. 7 do 15. Część z pracowników kompostowni, wodociągów oraz głównej bazy ZBK (portierzy – palacze) pracują w ruchu ciągłym (także w soboty, niedziele i święta) w systemie podobnym do trzyzmianowego – czterobrygadowego. Pracownicy oczyszczania miasta pełnią stałe dyżury w niedzielę i święta. Ponadto w zależności od potrzeb, w różnym czasie sprzątajają 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	Wymiar	Udział w ogólnym czasie pracy
Zwolnienia lekarskie	7100 godz.	3,51%
(w tym z wypadku)	1416 godz.	0,69 %
Inne nieobecności	1 264 godz.	0,62%
Urlopy	16 400 godz.	8,10%

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 2010 r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym)	2 722 000,00 zł
Wynagrodzenia osobowe za 2010 r wykonanie (z dod. wynagr. rocznym)	2 690 029,86 zł

Średnioroczne płace brutto:

Ogółem (82 etaty)	2 733,77 zł
Ogółem (bez dod.wynagr. rocznego,odpraw i gratyfikacji) (82 etaty)	2 468,32 zł

W tym wśród pracowników produkcyjnych:

Zatrudnieni na czas nieokreślony	2 456,50 zł
zatrudnieni na czas określony	1 482,03 zł

Bezosobowy fundusz płac w 2010 r. wg planu	41 100,00 zł
Bezosobowy fundusz płac w 2010 r. wykonanie	41 032,00 zł

4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju powierzył wykonywanie zadań służby bezpieczeństwa i higieny pracy firmie zewnętrznej na podstawie umowy o wykonywanie usług niematerialnych z dnia 01.06.2009r.

W 2010 r. w ZBK odnotowano 2 wypadki przy pracy, które spowodowały czasową niezdolność do pracy. Ilość zwolnienia lekarskiego w związku z wypadkami wynosiła 215 dni. Bezpośrednią przyczyną wypadków była niedostateczna koncentracja uwagi przy wykonywanej czynności przez poszkodowanych. Nie stwierdzono wystąpienia u pracowników chorób zawodowych. Ocena narażenia na czynniki szkodliwe i uciążliwe na stanowiskach pracy wykazuje, że jest ono niewielkie i wiąże się jedynie z charakterem wykonywanej pracy:

- wpływem warunków atmosferycznych,
- obsługą niebezpiecznych maszyn i urządzeń (samochody samowładowcze, maszyny stolarskie),
- bezpośrednim kontaktem z nieczystościami stałymi na terenie kompostowni i oczyszczalni ścieków,
- obsługą ręcznej piły spalinowej,
- obsługą młota spalinowego,
- obsługą piły do cięcia asfaltu,
- obsługą agregatu prądotwórczego.

W ZBK w 2010r. przeprowadzone zostały dwie kontrole przez Państwową Powiatową Inspekcję Sanitarną. Pozostałe kontrole przeprowadzone przez PPIS obejmowały Dział Wodociągów i Kanalizacji.

W 2010r. zlecono przegląd gaśnic w obiektach ZBK polegający na ich uaktualnieniu lub wymianie.

Wykonane zostały w 2010r. okresowe badania lekarskie pracowników przez lekarza medycyny pracy.

W kwietniu 2010 przeprowadzone zostały badania czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy przez firmę „EKO – LAB”.

Szkolenia wstępne ogólne i stanowiskowe z zakresu bhp wykonywane były na bieżąco. Dla grupy pracowników na stanowiskach administracyjnych przeprowadzono szkolenie okresowe zakończone sprawdzeniem wiadomości uczestników szkolenia testami egzaminacyjnymi.

W roku 2010 dla pracowników na stanowiskach robotniczych wypłacono ekwiwalenty za pranie odzieży roboczej, używanie odzieży własnej oraz za środki czystości. Realizowano także wydawanie posiłków profilaktycznych i napojów wg zasad ujętych w zarządzeniu nr 7/2006, 44/2009 i 50/2009. Na bieżąco zaspokajane były potrzeby pracowników ZBK związane z wyposażeniem w odzież ochronną i roboczą.

5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW

Wykonanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.

Lp	Dział	Sprzedaż	Udział %	Koszty	Udział %	Wynik	Rentowność
1	Usługi komunalne	812638,72	13,34	881754,92	14,16	-69 16,20	-8,5 %
2	Kompostownia /wywóz nieczystości	1088447,90	17,86	1286930,17	20,66	-198 482,27	-18,2 %
3	Wodociągi	1784924,94	29,30	1552360,85	24,93	232 564,09	13,01%
4	Dostawa wody	821355,15		641220,97		180134,18	
5	Odbiór ścieków	898100,01		870204,43		27895,58	
	<i>Opłata stała</i>	65469,78		40935,45		24534,33	
6	Lasy komunalne	322801,57	5,30	306407,24	4,92	16394,33	5,08%
	Lasy	314857,08		295255,79		19601,29	
	Arboretum	7944,49		11151,45		-3206,96	
7	Pozostała sprzedaż	163360,60	2,68	136970,57	2,20	26390,03	
	Cmentarz	11316,42		13312,21		-1995,79	
	Rynek 12 –Pożar			4500,00		-4500,00	
	Usługi pozostałe	152044,18		97223,63		54820,55	
	Szalet			21934,73		-21934,73	
8	Gospodarka mieszkaniowa	1487012,93	24,41	1630007,07	26,17	-142994,14	-10,0 %
	C.O.	61240,36		61240,36			
	Mieszkania	1425772,57		1568766,71		-142994,14	
9	Amortyzacja	433431,17	7,11	433431,17	6,96		
	Razem	6092617,83	100,00	6227861,19	100,00	-135244,16	-2,2 %

Podstawowe działy zakładu to dział wodociągów i kanalizacji i dział gospodarki mieszkaniowej – tam powstaje ponad 60 % wszystkich kosztów i przychodów ZBK.

5.1 Wyliczenie wyniku finansowego

- strata na sprzedaży.....-565 560,71 zł
 - przychody operacyjne..... 465 557,64zł
 - pozostałe koszty operacyjne.....98 238,92 zł
- STRATA na sprzedaży operacyjnej..... - 198 241,99zł**

- przychody finansowe.....43 626,55 zł
- koszty finansowe.....1 881,73 zł

Strata z działalności gospodarczej.....-156 497,17 zł
Straty nadzwyczajne.....0 zł

Strata brutto..... -156 497,17 zł

- podatek dochodowy od osób prawnych.....5 009,00 zł

Wynik finansowy netto –strata.....- 161 506,17 zł

1. Wynik finansowy netto (zysk) powiększa stan środków obrotowych.
2. Zysk/strata na sprzedaży – wynik osiągnięty z podstawowej działalności.

3. Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, refundacja wynagrodzeń przez PUP, wyposażenie przejęte, umorzenia należności, odzyskane opłaty sądowe i egzekucyjne.
4. Przychody finansowe – uzyskane odsetki.
5. Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona.
6. Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat zobowiązań.
7. 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 31.12.2010 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\ 676\ 882,18}{1\ 154\ 163,30} = 1,45$$

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.

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe-zapasy- rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\ 544\ 925,13}{1\ 154\ 163,39} = 1,34$$

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

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{83\ 906,86}{1\ 154\ 163,30} = 0,07$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2010 wynosi 0,07. Informuje on, że tylko 7 % zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

5.2 Przychody w podziale na rodzaje

Lp	Przychody		Plan	Wykonanie
1	§083	wpływy ze sprzedaży usług odpłatnych – oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czynsze, media itp.	5 142 470,00	5 353 805,13
2	§084	wpływy ze sprzedaży towarów – sprzedaż materiałów i składników majątkowych np. drewna z lasów	2 500,00	2 383,25
3	§087	Wpływy ze sprzedaży drewna	347 500,00	314 857,08
4	§092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	35 000,00	32 126,47
5	§097	Pozostałe przychody	15 000,00	32 126,47
6	l110	Inne zwiększenia – pokrycie amortyzacji	650 000	433 431,17
Razem			6 462 400,00	6 180 229,65

5.3 Koszty w podziale na rodzaje

Lp	Rozchody		Plan	Wykonanie	Procent wykonania
1	Materiały BHP	§ 302 – wydatki nie należące do wynagr.	55 200,00	55 110,90	99,84
2		§ 401 – wynagrodzenia osobowe	2 528 000,00	2 497 176,06	98,78
		§ 404 – wynagrodzenie roczne ZFN	194 000,00	193 903,80	99,95
		§ 411 – składka ZUS	421 350,00	421 342,53	99,99
		§ 412 – składka FP	59 300,00	59 265,78	99,94
		§ 417 - wynagrodzenia bezosobowe	44 100,00	44 088,00	99,97
		§ 444 – ZFŚS	91 200,00	91 162,08	99,96
3	Materiały	§ 421 –materiały, paliwo	616 350,00	616 348,51	100
4	Materiały	§ 423 –zakup leków i materiałów med	0	0	0
5	Usługi	§ 427 – usługi remontowe	260 8818,48	251 517,81	96,43
		§ 428 –usługi medyczne	2 150,00	2 132,00	99,16
		§ 430 -pozostałe usługi	420 550,00	420538,33	99,997
		§ 470 – szkolenia	6 900,00	6 892,33	99,88
		§ 436 -telefonii komórkowa	7 850,00	7 834,61	99,80
		§ 437 - telefonii stacjonarna	13 350,00	13 339,77	99,92
		§ 439 - usługi eksperckie ,opinie	25 050,00	25 025,15	99,90
		§ 435 –usługi internetowe pozostałe usł.	3 750,00	3 728,05	99,41
6	Inwestycje	§ 608,607iwestycje ze środków własnych	51 000,00	50 701,85	99,42
7	Podatki	§ 414 – PFRON	41 100,00	41 032,00	99,83
		§ 443 – różne opłaty i składki	84 350,00	84 304,84	99,95
		§452–opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	167 500,00	167 458,00	99,97
		§ 448 – podatek od nieruchomości	370 150,00	370 145,00	99,998
		§ 450 – podatek rolny i leśny	11 000,00	10 803,00	98,21
		§ 453 – podatek VAT	106 950,00	106 913,20	99,97
8	Energia	§ 426 – energia	265 400,00	265 307,28	99,96
9	Pozostałe	§ 441 – podróże służbowe	34 800,00	34 794,13	99,98
		§ 460 ,459kary odszkodowania	17100	17 047,60	99,69
		§ 457-8 – odsetki	1 950,00	1 881,73	96,50
		§ 474 – materiały papiernicze do drukarek	3 500,00	3 464,58	97,14
		§ 475 – zakup programów ,licencji	9 550,00	9 547,26	99,97
		§ 461 – opłaty sądowe	15 700,00	15 653,53	99,71

10	Inne zmniejszenia	P 100	14 850,00	14 835,94	99,91
11	Amortyzacja	I 100	650 000,00	433 431,17	66,68
Razem			6 594 818,48	6 336 726,82	96,09

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

6. POZOSTAŁE FUNDUSZE

6.1 Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował ZFŚ socjalnych w wysokości 124 786,42 zł. W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę **100 850,00** oraz kwotę **27 000,00 na pożyczki**

Pozostałe wydatki to:

zapomogi.....	3 400,00 zł
wczasy „pod gruszą”.....	50 700,00 zł
bony dla emerytów.....	4 200,00 zł
Gwiazdka -pracownicy.....	42 550,00 zł
Razem.....	88 106,96 zł

Udzielono 15 pożyczek mieszkaniowych w wysokości 27 000,00 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.

6.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych

Fundusz kaucji mieszkaniowych zgromadzony jest na odrębnym rachunku bankowym. Powstał z wpłat dokonywanych przy zasiedlaniu mieszkań komunalnych. Funkcjonował do 1994 r.

Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi.....28 501,79zł

w tym:

kwota główna.....	11 364,53 zł
odsetki.....	17 137,26 zł

W 2010 r. nie wypłacono kaucji mieszkaniowych. Wypłata kaucji następuje z chwilą ustania stosunku najmu na wniosek najemcy.

6.3 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 2010 r. wynosi 82 584,55 zł w tym odsetki 1 014,85zł.

6.4 Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie 9 637 562,42 zł składa się z następujących części:

a) funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości.....	9 510 649,71 zł
b) funduszu zasadniczego w środkach obrotowych(RB-30).....	126 912,31 zł

Według wyliczenia:

bilans otwarcia na 1 stycznia 2010 r.....	288 418,48 zł
strat w 2010 r.....	- 161 506,17 zł
bilans zamknięcia na 31 grudnia 2010 r.....	126 912,31 zł

6.5 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).....	432 920,99 zł
ROZCHODY.....	223 242,08 zł
stan funduszu na 31.12.2010 r BZ.....	209, 678,91 zł

6.6 Zakupy inwestycyjne

W 2010 r zakład dokonał wydatków inwestycyjnych na kwotę..... **145 630,22 zł**

w tym:

Dotacja celowa.....	94 928,37 zł
Środki własne uzupełniające dotacje celowe.....	50 701,85 zł

6.7 Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK

W 2010 r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK wyniósł 15,3 % . Środki te kształtowały się w następujący sposób:

Środki własne ZBK(bez przychodów uzyskanych z amortyzacji).....	4 867 106,00 zł
Środki GMINY Lądek Zdrój.....	879 692,48 zł

Środki na zadania zlecone przez Gminę przedstawiały się następująco :

zielen.....	260 000,00 zł
oczyszczanie miasta.....	500 000,00 zł
pozostałe usługi(transportowe, remontowe itp.).....	101 837,32 zł
targowisko.....	12 000,00 zł
tablice.....	5 855,16 zł

6.8 Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK

Koszty ZBK.....	6 336 726,82 zł
W tym podatki naliczone w roku 2010	380 948,00 zł
w tym:	
podatek od środków transportowych.....	3 187,00 zł
podatek od nieruchomości.....	370 145,00 zł
podatek leśny.....	7 533,00 zł
podatek rolny.....	83,00 zł

Poszczególne działalności ZBK zostały w 2010 r. obciążone w sposób następujący:

gospodarka mieszkaniowa.....	37 138,00 zł
nieczystości stałe.....	3 187,00 zł
wodociągi.....	216 634,00 zł
kompostownia.....	68 328,00 zł
lasy.....	7 616,00 zł
koszty ogólne.....	43 510,00 zł
cmentarz.....	4 535,00 zł

Gmina odzyskuje 43,3% środków na zadania zlecone zakładowi w formie podatków.

6.9 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 eksp.
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	625 100 zł	614 493 zł	1 239 593 zł
2003	1 360 192 zł	0	554 971 zł	576 454 zł	1 131 425 zł
2004	1 383 210 zł	0	616 271 zł	755 077 zł	1 371 348 zł
2005	1 433 322,00 zł	0	638 843 zł	610 352 zł	1 249 195zł
2006	1 433 109 zł	0	540 755 zł	795 378 zł	1 366 133 zł
2007	1 395 415 zł	0	737 749 zł	835 058 zł	1 572 807 zł
2008	1 410 887 zł	0	865 159 zł	871 316 zł	1 756 219 zł
2009	1 408 677 zł	0	791 848 zł	763 098 zł	1 554 946 zł
2010	1 425 773 zł	0	737 172 zł	817 717 zł	1 573 267 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 następuje zakup obcych usług.

6.10 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	1 008 000,00	1 065 979,94	1 483 000,00	1 554 889,26	-137 241,53
2	Lokale użytkowe	240 000,00	259 046,62			
3	Lokale prywatne	86 000,00	52 745 17			
4	Garaże	23 600,00	29 465,15			
5	Ogrody	3 100,00	5 829,85			
6	Domofony	5 400,00	4 581,00			
7	Reklama					
8	Woda i kanalizacja	7 000,00	8 124,84	7 000,00	13 877,45	-5752,61
Razem		1 373 100,00	1 425 772,57	1 490 000,00	1568 766,71	-142 994,14
Koszty –pożar					4 500,00	-4 500,00
Razem		1 373 100,00	1 425 772,57	1 490 000,00	1 572 266,71	- 147 444,4

Jak wynika z powyższych danych rok 2010 w Dział Gospodarki Mieszkaniowej zamknął się stratą w wysokość 147 444 ,14 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.....	243 034,81 zł
Składki ZUS.....	43 600,90 zł
Usługi DUK + dodatkowe wywozy.....	31 353,29 zł
Energia elektryczna (klatki schodowe).....	33 531,50 zł
Pozostałe koszty (usługi materialne i niematerialne).....	81 332,34 zł
Ubezpieczenia budynków.....	46 621,10 zł
Podatek od nieruchomości.....	41 303,37 zł
Podatek VAT.....	13 683,47 zł
Koszty zakupu i transportu.....	58,58 zł
Pozostałe koszty admin-biurowe.....	33 007,73 zł
Koszty bankowe.....	660,00 zł
Remonty.....	817 717,26 zł
Koszty ogólnozakładowe.....	139 042,34 zł

Woda i kanalizacja.....	13 853,00 zł
Koszty pożar.....	12 196,07 zł
Pożar (wynajem magazynu	4 500,00 zł
Razem.....	1 573 266,71 zł

6.11 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	
Centralne ogrzewanie DZT	35 000,00	34 366,90	35 000,00	34 366,90	0
Co i cwu obcym zarządzie	27 000,00	26 201,46	28 000,00	26 873,46	0
Kotłownie własne CWU	1 000,00	672,00			
Razem	63 000,00	61 240,36	63 000,00	61240,36	0

W 2010 r tylko do końca maja (od czerwca przejął zarządzanie nowy zarządca) mieszkańcy budynku Gwiazdista obsługiwani byli przez Dolnośląski Zakład Termoenergiczny. Pozostałe 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.

6.12 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	Lokale mieszkalne	31 300,44 m ² pu	2,84 m ² pu
2	Lokale własnościowe	4 112,46 m ² p.u.	1,07 m ² pu
3	Lokale użytkowe	2 429,97 m ² p.u.	8,88 m ² pu
4	Garaże	832,55 m ² p.u.	2,95 m ² pu
6	CO kotłownie własne	457,45 m ² p.u.	4,71 m ² pu

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 zmiany zatwierdza Burmistrz Łądką Zdroju. W 2010 r. stawki czynszu NIE uległy zmianie gdyż w roku 2009 zostały one zmienione od miesiąca grudnia. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali - za-

twierdzonej przez Burmistrza Łądką 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

6.13 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.....629 824,07 zł

Odpis aktualizujący.....218 701,47 zł

Odsetki.....629 824,07 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	11 846 626,08 zł
2006	605 276,07 zł	7 239,05 zł	X	1 831 543,67 zł
2007	669 716,35 zł	64 440,28 zł	890%	1 402 472,99zł
2008	734 856,69 zł	65 140,34 zł	1,08%	1 410 887,37 zł
2009	776 675,71 zł	41 818,92 zł	Zmniejszenie	1 408 676,95 zł
2010	848 525,54 zł	71 849,83 zł	Zwiększenie	1 425 772,57 zł

6.14 Pozostała działalność

6.14.1 Pozostałe usługi

Sprzedaż.....	152 044,18 zł
Koszty.....	97 223,63 zł
Zysk.....	54 820,55 zł

6.14.2 Cmentarz komunalny

Sprzedaż.....	11 316,42 zł
Koszty.....	13 312,21 zł
Strata	-1 995,79 zł

6.14.3 Szalet

Sprzedaż.....	0 zł
Koszty	21 934,73 zł
Strata.....	-21934,73 zł

6.14.4 Arboretum

Sprzedaż biletów	7 944 349 zł
Koszty	11 151,45 zł
Strata.....	- 3 206,96 zł

7. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

7.1 Lokale mieszkalne

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju, ul. Fabryczna 7A w 2010 r. administrował **138 budynkami** (w tym na 7 budynkach w ciągu roku sprawozdawczego ustał zarząd z powodu wykupu). Na dzień 31.12.2010 w zasobach ZBK było **131 budynków** (w tym 19 wspólnot mieszkaniowych i 112 budynków komunalnych, spośród których **80** jest zabytkowych), **756 lokali mieszkalnych** (komunalne i własnościowe) o łącznej powierzchni użytkowej 35 412,90 m².

- **Lokale własnościowe** administrowane przez ZBK – 78 szt. o łącznej powierzchni 4 112,46 m² w 20 budynkach
- **Lokale komunalne** - 678 szt. o powierzchni 31 300,44 m² w 108 budynkach
 - Pustostany (z ruchu ludności w ciągu roku sprawozdawczego) – 9 szt. o pow. 371,65 m².
 - Lokale Socjalne – 45 szt. o pow. 1 310,65 m².
- **Lokale komunalne przeznaczone do odbudowy** – 16 szt. o łącznej powierzchni 935,36 m² (w budynkach Kłodzka 1, Rynek 6, 12, 22, 23 – powierzchnia wg projektu).
- **Budynki w obcym zarządzie z udziałem gminy** – 24 szt. w tym 44 lokale będące własnością Gminy łącznie o pow. 1 871,83m².

W roku 2010 sprzedano 52 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe łącznie o pow. 2.662,69m².

7.2 Lokale Użytkowe i Garaże

Zarząd Budynków Komunalnych w 2010 roku zarządzał 107 lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażami i terenami pod garaż o łącznej powierzchni: 3 455,74 m²

- **Lokale użytkowe** - 64 szt. o łącznej powierzchni: 2 429,97 m²
 - Pustostany – 4 szt. o łącznej powierzchni: 145,70 m² (w tym 1 przeznaczony do sprzedaży przez gminę)
- **Lokale użytkowe przeznaczone do odbudowy** – 2 szt. o łącznej powierzchni: 109,47 m² (Rynek 12, powierzchnia wg projektu)
- **Pomieszczenia gospodarcze** – 6 szt. o łącznej powierzchni: 49,80 m²
- **Garaże** – 27 szt. o łącznej powierzchni: 832,55 m².

- Pustostany – 4 szt. o łącznej powierzchni: 327,84 m². (w tym 3 pomieszczenia przy ul. Klonowej 11)
- **Tereny pod garaż** – 10 szt. o łącznej powierzchni: 143,42 m²

7.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne

Tereny zielone i rekreacyjne będące w dzierżawie – 92 działki o łącznej powierzchni: 13 046,96 m²

7.4 Usterki i Awarie

W 2010 roku, najemcy lokali zgłosili **971** różnego rodzaju usterek i awarii w lokalach. Usunięto **960** usterek przez grupę konserwatorów ZBK.

W związku z bardzo dużą liczbą zgłoszeń awarii oraz koniecznością prowadzenia licznych prac konserwacyjnych i napraw wynika pilna potrzeba zwiększenia środków finansowych na wyposażenie i niezbędne materiały potrzebne do usuwania usterek i wykonywania prac.

7.5 Domofony

W roku 2010 użytkowanych było **329** domofonów w **56** budynkach zarządzanych przez ZBK. Zgłoszono **82** awarii przez mieszkańców, które były na bieżąco naprawiane przez firmę: „Montaż i Konserwacja Domofonów” Robert Murawski, ul. Zielona 6/9, 57-550 Stronie Śląskie. Ponadto zgłoszono na Policję dewastację kaset domofonowych w **3** budynkach. Koszty konserwacji domofonów wyniosły **4 507,30 zł**.

7.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja

W roku 2010 przeprowadzono deratyzację w **123** klatkach schodowych i piwnicach budynków zarządzanych przez ZBK. Wartość usług to **2 952,00 zł**. Usługi były realizowane przez firmę: „Usługi Odkazania, Tępienia Owadów i Odszczurzenia - Stanisław Chojnicki, Ul. Górską 1, 57-330 Szczytna.

7.7 Usługi Kominiarskie (okresowe czyszczenie)

W roku 2010 w 128 budynkach administrowanych przez ZBK przeprowadzono zgodnie z umową z „Kominiarską Spółdzielnią Pracy Św. Florian, ul. Kłodzka 8, 57-540 Łądek Zdrój” okresowe przeglądy kominowe:

- 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.

7.8 Szkody zalaniowe

W roku 2010 stwierdzono **57** zalań w lokalach mieszkalnych (w **40** budynkach zarządzanych przez ZBK).

7.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Grupa konserwatorów działająca w ZBK liczyła w 2009 r 7 osób zatrudnionych na stałe oraz od 1 do 3 osób zatrudnionych 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
 - Roboty ogólnobudowlane
 - Roboty instalacyjno-sanitarne
 - Roboty stolarsko-ciesielskie
 - Roboty zduńskie
 - Roboty elektryczne
 - Roboty ślusarskie
 - Roboty szklarskie
 - Roboty inne (transport, odśnieżanie dachów, wieszanie flag, itp.)

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 i niezbędne materiały potrzebne do wykonania prac. W celu realizacji wszystkich napraw bieżących oraz konserwacji, konieczne jest zwiększenie zatrudnienia pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami oraz wyposażenie w sprzęt specjalistyczny. Niewykonane usterki i awarie wynikają przede wszystkim ze zbyt małej ilości wykwalifikowanych pracowników oraz ograniczonych środków finansowych.

7.10 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 oraz okresowa kontrola przewodów kominowych.

Z protokołów okresowych kontroli można określić, że stan techniczny budynków i instalacji w wielu budynkach jest zły. Skala potrzeb finansowych w celu realizacji ww. zaleceń przekroczy budżet, jaki przeznacza się na remonty i konserwację w kolejnych latach.

Instalacje i elementy konstrukcyjne wymagające w najbliższym czasie modernizacji, których zły stan techniczny wynika ze zużycia to:

- Instalacje gazowe,
- Instalacje elektryczne i odgromowe,
- W znacznej części budynków przewody kominowe, dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- Oraz część elementów konstrukcyjnych budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej z I stopniem pierwszeństwa (w tym konstrukcje drewniane klatek schodowych).

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. Budynki w znacznym stopniu są wyeksploatowane.

Wykonanie okresowych przeglądów i koszty z nimi związane przedstawiono w tabelach w dalszej części sprawozdania.

7.11 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	18 885,60 zł	18 592,80 zł
RAZEM		18 885,60 zł	18 592,80 zł

Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby	23 532,25 zł	22 757,07 zł
2	Opinie i odbiory kominarskie	3 586,80 zł	3 586,80 zł
RAZEM		27 119,05 zł	26 676,09 zł

Budowa i przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2010 r
1	A-1 budowa	15 958,61 zł	17 270,91 zł
2	A-2 budowa	10 492,30 zł	9 932,93 zł
3	A-1 przebudowa	915,42 zł	852,32 zł
4	C-1 budowa	9 090,76 zł	8 825,77 zł
5	KO-1 budowa	4 254,31 zł	3 450,92 zł
6	KO-2 budowa	8 735,24 zł	6 889,26 zł
RAZEM		49 446,64 zł	47 222,11 zł

Wykaz pieców do realizacji w roku 2010

- Piece kaflowe typ A-1
zaplanowano - 6szt. — wykonano – 6 szt.
- Piece kaflowe typ A-2
zaplanowano - 3 szt. — wykonano – 3 szt.
- Piece kaflowe typ C-1
zaplanowano - 2 szt. — wykonano – 2 szt.
- Trzony kuchenne KO-1 z ogrzewaczem
zaplanowano - 1szt. — wykonano - 1 szt.
- Trzony kuchenne KO-2 z ogrzewaczem
zaplanowano - 2szt. — wykonano – 2 szt.

7.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce

Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2010 r.
1	ul. Zdrojowa 20/2	1 464,00 zł	1 464,00 zł
2	ul. Słodowa 39/1	976,00 zł	976,00 zł
3	ul. Rynek 11	750,00 zł	750,00 zł
4	ul. Zdrojowa 30	750,00 zł	750,00 zł
5	ul. Rynek 18/1	976,00 zł	976,00 zł
6	ul. Kościuszki 26/1	976,00 zł	976,00 zł
7	ul. Rynek 28/1	650,00 zł	650,00 zł
8	ul. Rynek 11/5	650,00 zł	650,00 zł
9	ul. Kościuszki 20/7	650,00 zł	650,00 zł
RAZEM		7 192,00 zł	7 192,00 zł

Remonty finansowane ze środków funduszu remontowego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2010 r.
1	ul. Kościuszki 1	3 037,01 zł	3 037,01 zł
2	ul. Kościuszki 19A	3 500,00 zł	3 500,00 zł
3	ul. Kościuszki 42	44 071,65 zł	44 071,65 zł
4	Pl. Mariański 11	138,79 zł	138,79 zł
5	ul. Powstańców Wlkp 13	23 540,00 zł	23 540,00 zł
6	Rynek 11	2 104,73 zł	2 104,73 zł
7	ul. Słodowa 1	1 035,31 zł	1 035,31 zł
8	ul. Spacerowa 7	994,03 zł	994,03 zł
9	ul. Zdrojowa 2	4 000,00 zł	4 000,00 zł
RAZEM		82 421,52 zł	82 421,52 zł

Okresowa kontrola instalacji elektrycznych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2010 r.
1	ZWiK, ZBK baza, Kompostownia	1 600,00 zł	1 830,00 zł
RAZEM		1 600,00 zł	1 830,00 zł

Pomiary instalacji elektrycznej i awarie

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2010 r.
1	Trzebieszowice 51, ul. Przechodnia 4a/7	340,00 zł	340,00 zł
2	ul. Rynek 5/3	170,00 zł	170,00 zł
3	Zdrojowa 14, Kłodzka 1a/3, Rynek 11/5	450,00 zł	450,00 zł
4	ul. Rynek 29	345,00 zł	345,00 zł
5	ul. Rynek 5	319,00 zł	319,00 zł
6	ul. Kościuszki 26/1	150,00 zł	150,00 zł
RAZEM		1 774,00 zł	1 774,00 zł

Budowa i przebudowa przewodów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2010r
1	ul. Zdrojowa 2	5 060,31 zł	0,00 zł	5 060,31 zł	4 000,00 zł
2	ul. Kłodzka 24	0,00 zł	0,00 zł		4 500,00 zł
RAZEM		5 060,31 zł	0,00 zł	5 060,31 zł	8 500,00 zł

Montaż wkładów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2010r
1	ul. Kościuszki 26/2		0,00 zł		3 210,00 zł
2	ul. Przechodnia 4a		0,00 zł		4 964,80 zł
RAZEM					8 174,80 zł

Usługi w zakresie sprawowania nadzoru inwestorskiego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2010r
1	ul. Zdrojowa 20/2		0,00 zł		220,00 zł
2	ul. Słodowa 15/5		0,00 zł		305,00 zł
RAZEM					525,00 zł

7.13 Zadania realizowane na podstawie zleceń gminnych

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał zadania, które zostały zlecone przez Gminę Łądek-Zdrój. Zlecenia obejmowały:

- Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej **remontu budynku mieszkalno-usługowego Rynek 13** w Łądku-Zdroju – realizowane w związku z zadaniem „Odnowa zabytkowych kamienic na łądeckim rynku w ramach rewitalizacji – etap III”

Zakres zleconego zadania obejmuje:

- remont elewacji frontowej, podcienia i części elewacji bocznej
- wykonanie okładziny cokołu z piaskowca (elewacja frontowa), oczyszczenie i hydrofobizacji już wykonanego,
- remont ze wzmocnieniem więźby dachowej oraz wykonanie pokrycia dachowego z dachówki karpiówki w koronkę,
- przemurowanie kominów w części strychowej oraz ponad dachem,
- budowa dodatkowych przewodów kominowych,
- wymiana izolacji w stropie nad I piętrem na wełnę mineralną oraz wykonanie jego obudowy od spodu płytą g-k ognioodporną,

- o wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich oraz opierzeń gzymsów i podokienników zewnętrznych z blachy miedzianej (rury spustowe zostały w części wymienione),
- o wymiana instalacji odgromowej,
- o remont klatki schodowej w zakresie uzupełnienia tynków ścian i podsufitki, remontu istniejących schodów, malowania, wymiana instalacji oświetleniowej na klatce schodowej,
- o wykonanie instalacji przeciwoblodzeniowej koryta dachowego, rur spustowych oraz rynien.

W związku z zadaniem Zarząd Budynków Komunalnych powierzył wykonanie aktualizacji projektantowi posiadającemu właściwe uprawnienia, z którym została zawarta umowa. We wrześniu 2010 r. przekazano do gminy komplet dokumentów składający się z projektów budowlanych wraz z orzeczeniem o stanie technicznym obiektu budowlanego, decyzję uzyskania pozwolenia na budowę wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz kosztorysy robót.

Wstępny koszt planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

<i>rodzaj kosztu</i>	<i>netto</i>
<i>roboty budowlane</i>	<i>710 506,89</i>
<i>dodatkowe opłaty*</i>	<i>649,54</i>
<i>nadzór inwestorski (2%)</i>	<i>14 210,14</i>
RAZEM	725 366,57

* - koszty dotyczą opłat za zwiększenie mocy na liczniku administracyjnym ze względu na planowany montaż instalacji przeciwoblodzeniowej.

Koszt wykonania dokumentacji:	31 720,00 zł
Re-fakturowane na Gminę:	31 720,00 zł
Środki własne Z.B.K.	0,00 zł

- Wykonanie aktualizacji dokumentacji elektrycznej projektowo-kosztorysowej **włz w 23 budynkach** w Łądku-Zdroju oraz wykonanie uzupełnienia dokumentacji o **instalację przeciwoblodzeniową** dla koryt, rur spustowych i rynien w 13 budynkach wyremonto-

wanych w obrębie rynku – realizowane w związku z zadaniem „Odnowa zabytkowych kamienic na łądeckim rynku w ramach rewitalizacji – etap III”

Zakres zleconego zadania obejmuje:

- Wykonanie aktualizacji dokumentacji elektrycznej projektowo-kosztorysowej, kosztorysów oraz specyfikacji technicznych w 23 budynkach w Łądku-Zdroju (Kłodzka 1, 2, 3 Kościelna 2, 6, Rynek 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, Słodowa 1a.
- Wykonanie uzupełnienia dokumentacji elektrycznej projektowo-kosztorysowej o instalację przeciwoblodzeniową części kosztów spływowych, rynien i rur spustowych w budynkach: Kłodzka 1, 3, Kościelna 2, 6, Rynek 2, 3, 5, 7, 8, 9 w Łądku-Zdroju

W związku z zadaniem Zarząd Budynków Komunalnych powierzył wykonanie aktualizacji projektantowi posiadającemu właściwe uprawnienia, z którym została zawarta umowa. W październiku 2010 r. przekazano do gminy komplet dokumentów składający się z projektów budowlanych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robot oraz kosztorysów.

Wstępny koszt planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

<i>rodzaj kosztu</i>	<i>netto</i>
<i>roboty budowlane</i>	<i>501 096,17</i>
<i>dodatkowe opłaty*</i>	<i>3 164,78</i>
<i>nadzór inwestorski (2%)</i>	<i>10 021,92</i>
RAZEM	514 282,87

* - koszty dotyczą opłat za zwiększenie mocy na licznikach administracyjnych budynków, w których planowany jest montaż instalacji przeciwoblodzeniowej.

Koszt wykonania dokumentacji:	9 200,00 zł
<hr/>	
Re-fakturowane na Gminę:	9 200,00 zł
Środki własne Z.B.K.	0,00 zł

7.14 Zadania realizowane z własnych środków

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

- **Modernizacja oświetlenia w biurowcu** Zarządu Budynków Komunalnych przy ul. Fabrycznej 7a.

Do tej pory w biurowcu zainstalowane były zwykłe lampy sufitowe zasilane żarówkami tradycyjnymi wolframowymi. Co, przy konieczności dostatecznego oświetlenia pomieszczeń biurowych generowało znaczne straty zarówno energii jak i samych żarówek, niezapewniając przy tym dostatecznego oświetlenia. W związku z powyższym wymieniono lampy na oprawy świetlówkowe i zakupiono świetlówki

Koszt: **1 906,46 zł**

- **Odśnieżanie dachów budynków komunalnych.** Ze względu na obfite opady śniegu w styczniu ub.r. oraz braku możliwości odśnieżania wszystkich zasobów siłami własnymi – konieczne było zawarcie umów na odśnieżanie dachów płaskich i koryt międzydachowych w budynkach komunalnych.

Zawarto umowy z dwoma wykonawcami.

- Odśnieżano min. dachy remontowane w ubiegłym roku z dotacji MSWiA pokryte pianą poliuretanową, zawarto umowę o odśnieżanie z wykonawcą robót. Łączna powierzchnia dachów wyniosła: **2 769 m²**, koszt: **8 295,93 zł**.
- Część pozostałych zasobów odśnieżał drugi wykonawca. Łączna powierzchnia dachów i koryt dachowych wyniosła: **4 212 m²**, koszt: **12 619,15 zł**.
- Pozostałą część dachów odśnieżano siłami własnymi działu mieszkaniowego ZBK. Pozostała łączna powierzchnia dachów i koryt dachowych: ok. **8 301 m²**.

Łączny Koszt: **20 915,08 zł**

W sezonie zimowym 2010/2011, wielkość opadów w grudniu pozwoliła na odśnieżanie dachów siłami własnymi.

- **Kontrola instalacji gazowej**

W związku z realizacją pod koniec roku 2009 okresowej kontroli instalacji gazowej w budynkach i lokalach mieszkalnych część zlecenia wykonano już w roku sprawozdawczym. Powodem tego jest m.in. utrudniony dostęp lub jego brak do lokali mieszkalnych wskutek nieobecności najemców.

W wyniku przeprowadzonej kontroli (całość) w **566** lokalach mieszkalnych korzystających z gazu wykryto **227** nieprawidłowości w tym: **85** niewłaściwych przewodów odprowadzających spaliny, **12** nieprawidłowości na urządzeniach gazowych i **130** na instalacji (nieszczelności, zakryte instalacje gazowe lub niewłaściwie łączenia instalacji – miękkie lut, węże gumowe bez atestów, itp.). Spośród **133** informacji wysłanych do najemców o konieczności usunięcia nieprawidłowości (pozostałe 94 usuwał ZBK) – tylko **20** potwierdziło usunięcie usterki.

Koszt (dotyczy tylko 2010): **585,60 zł**

- **Najem lokali**

Zakończono umowę najmu hali magazynowej wynajętej na potrzeby związane z zabezpieczeniem sprzętu i mebli przekwaterowanych najemców. Ze względu na rotację osób poszkodowanych w wyniku pożaru budynku Rynek 12 oraz najemców lokali poddaszowych odbudowywanych pod koniec 2009 r. ZBK zmuszony był wynajmować halę do momentu aż wszyscy najemcy będą mogli odebrać swoje rzeczy i wnieść je do mieszkań docelowych.

Koszt najmu wyniósł: **10 000,00 zł**

8. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI

W pierwszej połowie roku 2010 kontynuowano wszystkie działania windykacyjne (sprawy sądowe, pozasądowe i egzekucyjne oraz ugody) wszczęte w drugiej połowie roku 2008 z uwagi na przewlekłość postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Działanie windykacyjne w 2010 r.:

- Wysłano 140 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 18 sztuk,
- Wypowiedziano 11 umów najmu lokali mieszkalnych z uwagi na znaczne zaległości czynszowe,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 39 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 42 pozwy 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 w zapłacie za drewno,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie V Wydział Gospodarczy 1 pozew o eksmisję z lokalu użytkowego (wyrok wykonano),
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 9 pozwów o eksmisję i zapłatę z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 1 pozew o opróżnienie pomieszczenia gospodarczego w budynku wspólnoty,
- Wytoczono 1 proces przeciwko najemcy lokalu mieszkalnego z tytułu zaległości za energię elektryczną,

- Wykonano 1 wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 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 67 wniosków 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	10
• Pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym	96
• Ugody	52
• Ostrzeżenia przed wypowiedzeniem	19
• Wypowiedzenia umowy najmu	11
• Wezwania do zapłaty grupowe	136
• Wnioski o zastępcze wyrażenie woli	1
• Wnioski o wszczęcie egzekucji	67
• Wyjawienie majątku	2

9. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

W styczniu 2010 roku w zarządzie ZBK pozostawało 25 wspólnot mieszkaniowych, z czego 9 to wspólnoty w budynkach powyżej 7 lokali i 16 w małych do 7 lokali.

W trakcie roku w związku z wykupami mieszkań i lokali użytkowych ilość ta zmniejszyła się do 18 wspólnot na koniec roku. Na początku lipca 2010r w przybyła jedna nowa wspólnota ul. Zdrojowa 18 więc ilość wspólnot zarządzanych w 2010r wzrosła do 19.

W trakcie roku 7 wspólnot zrezygnowało z zarządu ZBK tj.

- ul. Gwieździsta 3 - 928,64m²p.u
- ul. Kłodzka 6 - 242,83m²p.u
- ul. Kłodzka 46 - 386,24m²p.u
- ul. Słodowa 13 - 268,52m²p.u
- ul. Słodowa 17 - 315,05m²p.u
- ul. Słodowa 39 - 191,07m²p.u
- ul. Zdrojowa 17 - 244,49m²p.u

Razem: - 2.576,84m²p.u

W zdecydowanej większości ,za wyjątkiem 2-ch wspólnot podyktowane było to brakiem udziału Gminy we wspólnotach z powodu sprzedaży wszystkich mieszkań w nieruchomości. Ilość lokali użytkowych we wspólnotach na koniec roku 2010 wynosi 16.

Zmiany zachodzące w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje poniższe zestawienie:

Zasoby	1.01.2010	31.12.2010
Ilość mieszkań w budynkach wspólnot	170	121
Ilość izb w mieszkaniach	487	340
Ilość mieszkań sprzedanych	107	49
Powierzchnia eksploatacyjna budynków	8 880,61	6585,98
Powierzchnia mieszkań własnościowych	5 238,81	2294,63
Ilość osób w budynkach wspólnot	331	184
Ilość osób w mieszkaniach sprzedanych	180	147

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 2010 roku zebrania takie odbyły się ze wszystkimi wspólnotami, z niektórymi ze względu na absencje właścicieli dwukrotnie.

Na zebraniach i w trybie zbierania podpisów wspólnoty podjęły 87 uchwał związanych 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 2010 roku kwotę 82.421,52 zł.

Poza budynkami wspólnot nad którymi ZBK sprawuje bezpośredni zarząd, zakład zajmuje się mieszkaniami 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 styczniu 2010 roku było 43 o łącznej powierzchni 1.888,60 m². Koszty związane udziałem gminy we wspólnotach w obcym zarządzie przedstawiają się następująco:

wpłaty ZBK z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji wyniosły w 2010 r 29.480,17 zł, Znaczące też były nasze koszty na poczet funduszu remontowego gromadzonego przez wspólnoty na przyszłe potrzeby remontowe. Z tego tytułu w 2010 roku za lokale komunalne wpłaciliśmy wspólnotom w naszym zarządzie kwotę 40.695,36 zł, a w obcym zarządzie 67.622,27 zł co łącznie daje kwotę 108.317,63 zł.

10. 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.

10.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży w 2010 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	500 000,00 zł	513 929,38 zł	63,24%	102,8%
2	Utrzymanie zieleni	260 000,00 zł	261 046,34 zł	32,12%	100,4%
3	Nieczystości płynne	35 000,00 zł	37 663,00 zł	4,64%	107,6%
Razem		795 000,00 zł	812 638,72 zł	100,00%	102,2%

Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.

Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	430 000,00 zł	591 753,66 zł	67,11%	137,6%	-77 824,28 zł
2	Utrzymanie zieleni	220 000,00 zł	258 096,33 zł	29,27%	117,3%	2 950,01 zł
3	Nieczystości płynne	35 000,00 zł	31 904,93 zł	3,62%	91,2%	5 758,07 zł
Razem		685 000,00 zł	881 754,92 zł	100,00%	128,7%	-69 116,20 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.

10.2 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 2 184 m³. Działalność prowadzona jest wozem asenizacyjnym na samochodzie Star 28 o pojemności 4 000 litrów. Zatrudniony jest przy tym

1 pracownik w wymiarze 1-2dni tygodniowo w zależności od potrzeb. Cena za wywóz w zależności od rodzaju nieczystości i miejsca pompowania wynosi od 67 zł do 135 zł za 1 kurs. W 2010 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.

10.3 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 2010 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 zmiataaczy 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 300 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.

10.4 Zieleń miejska

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2010 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia 1/Z/2010 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądko Zdroju.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi 18 ha 93 a 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 żywoplotów i drzew wysokich: graby na Pl. Partyzantów i łądeckich parkach,
- letnie i zimowe utrzymanie alejek parkowych 9 200 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,
- 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.

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.

10.5 Cmentarz komunalny

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

- | | |
|----------------|--------------|
| • Sprzedaż | 11 316,42 zł |
| • Koszty | 13 312,21 zł |
| • Razem strata | 1 995,79 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 64%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców. W 2010r. dokonano na cmentarzu 18 pochówków, postawiono 5 nagrobków. Ponieważ większość pochówków w Łądku 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.

10.6 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, Liaz SM 100, Star 200. Średni okres eksploatacji tych pojazdów dochodzi do 30 lat. Zatrudnienie w powyższej działalności to czterech pracowników, z czego:

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

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek Zdrój zawarto ogółem 163 umowy.

W ogólnej liczbie 1033 umów na terenach wiejskich ZBK ma zawarte umowy z 346 gospodarstwami, 90 umów z uspołecznionymi. Z gospodarstw domowych pochodzi 65% odpadów przywiezionych na kompostownię. 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 podrzucane 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.

11. GOSPODARKA ODPADAMI

11.1 Dział Kompostowni ZBK w Łądku Zdroju – wynik finansowy za 2010 rok

2010 ROK	SPRZEDAŻ [zł]		KOSZTY [zł]		WYNIK FINANSOWY [zł]
	PLAN	WYKONANIE	PLAN	WYKONANIE	
Dział Kompostownia ZBK	606 000,00	699 934,35	686 000,00	890 520,96	- 190 586,61

11.2 Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK

11.2.1 Pierwsze półrocze 2010 roku

Suma odpadów przyjętych w I półroczu 2010 roku	2647,90	[Mg]
Suma sprzedanych lub przekazanych surowców w I półroczu 2010 roku	26,18	[Mg]
Suma dni roboczych w I półroczu 2010 roku	124,00	[Mg]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	21,35	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z miasta	2343,30	[Mg]
Suma odpadów dostarczanych ze wsi	304,60	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	3,48	[Mg]

11.2.2 Drugie półrocze 2010 roku

Suma odpadów przyjętych w II półroczu 2010 roku	2803,30	[Mg]
Suma sprzedanych lub przekazanych surowców w II półroczu 2010 roku	70,92	[Mg]
Suma dni roboczych w II półroczu 2010 roku	130,00	[Mg]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	21,56	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z miasta	2507,36	[Mg]
Suma odpadów dostarczanych ze wsi	295,94	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	163,70	[Mg]

11.2.3 Podsumowanie 2010 roku

Suma przyjętych odpadów w 2010r.	5451,2 Mg
Suma odsprzedanych surowców w 2010r.	97,1 Mg
Liczba dni roboczych w 2010r.	254
Średnia masa przyjętych odpadów w 2010r.	21,46 Mg

11.2.4 Struktura pochodzenia przyjętych odpadów

96,93 % - odpadów pochodzi z miasta i gminy Łądek Zdrój
3,07 % - odpadów pochodzi z poza miasta i gminy Łądek Zdrój

11.2.5 Ilość zeskładowanych odpadów na składowisku w 2010 roku

Ilość odpadów zeskładowanych		
I półrocze 2010r.	1116,78	[Mg]
II półrocze 2010r.	1360,74	[Mg]
Razem w 2010r.	2477,52	[Mg]
Średnia masa odpadów zeskładowana na składowisku w ciągu dnia roboczego	9,75	[Mg/d]

11.3 Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2010 roku

1. uaktualnienie wszystkich pozwoleń i instrukcji dotyczących Działu Kompostowni ZBK
2. wykonano piezometr zlokalizowany na dopływie wód podziemnych w rejon składowiska
3. wykonano brodzik do mycia i dezynfekcji kół pojazdów opuszczających składowisko
4. wykonano prace konserwacyjne wałów zbiorników na odcieki
5. wykonano czyszczenie zbiorników na odcieki i zbiornika na ścieki z terenów utwardzonych
6. wykonano przegląd i czyszczenie instalacji kanalizacyjnych odprowadzających wody opadowe, ścieki z utwardzonych placów oraz odcieki ze składowiska
7. wykonano nowe podesty nad zbiornikami technologicznymi (zbiornik p-poż. i zbiornik na ścieki z terenów utwardzonych)
8. wykonano ogrodzenia z siatki stalowej zbiornika p-poż. i zbiornika na ścieki z terenów utwardzonych
9. remont konternerów przeznaczonych do gromadzenia odzyskanych surowców (papier, szkło)

11.4 Stan techniczny oraz formalno-prawny

1. Bardzo zły stan techniczny uszczelnienia (folia) zbiornika nr 1 na odcieki – potrzeba natychmiastowej wymiany
2. Potrzeba odtworzenia pokryw komór kompostowych oraz remontu instalacji sanitarnych powiązanych z procesem biologicznego przetwarzania odpadów
3. Dnia 31.12.2010r. zakończyła się eksploatacja składowiska odpadów
4. Zarządzający składowiskiem wystąpił do Marszałka Województwa Dolnośląskiego o wydanie decyzji wyrażającej zgodę na jego zamknięcie
5. Bardzo zły stan techniczny drogi dojazdowej do obiektu Kompostowni ZBK.

12. DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia 11 osób na stanowiskach robotniczych oraz 3 osoby na stanowiskach administracyjnych.

12.1 Sprzedaż wody

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Łądek Zdrój 302 200 m³/rok
- Stojków 4 300 m³/rok
- Kąty Bystrzyckie 1 000 m³/rok

W roku 2010 nie dokonano zakupów hurtowych wody z Gminy Stronie Śląskie. ZBK odprowadza dwa razy w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 101.216,00 zł, w porównaniu z rokiem 2009, w którym zapłacono 84.664 zł nastąpił wzrost o 16.552 zł czyli o 16 %.

12.2 Produkcja i straty wody

Wyszczególnienie	Ilość w m ³	Udział %
Sprzedaż wody	307 500,00	65,43
Cele technologiczne	68 500,00	14,60
Straty	94 000,00	20,00
Produkcja Łądką	470 000,00	100,00
Zakup ze Stronia	0,00	0,00
Razem potrzeby Łądką w 2010 r.	407 000,00	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) - występuje wtedy brak wody na ujęciach lub występowanie awarii. Straty wody związane są awaryjnością sieci wodociągowej i koniecznością częstego płukania sieci, błędami wskazania wodomierzy i kradzieżą wody.

Średni wskaźnik strat dla wodociągów, który przyjmuje się jako normalny, to straty w granicach 15÷25%. Łądek mieści się w tej wartości. Podstawową przyczyną są awarie sieci i armatury na niej zamontowanej. Poziom strat zależy 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 zmniejszania do mi-

nimum, lecz może to następować po wykonaniu wyliczeń opłacalności ich usunięcia i sukcesywnej modernizacji całej sieci wodociągowej.

12.3 Sprzedaż wody

Sprzedaż wody w poszczególnych miesiącach

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
I	12470	7029	19499
II	14208	7187	21395
III	11894	17478	29372
IV	14298	7560	21858
V	12143	7172	19315
VI	13489	22489	35978
VII	12482	9151	21633
VIII	13856	9695	23551
IX	12715	25954	38669
X	15122	8023	23145
XI	12132	8855	20987
XII	14002	18080	32082

12.4 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 5 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 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.

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 uzyski-

waną 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.

12.5 Oczyszczalnia ścieków

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

Odbiór ścieków

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
I	10805	6927	16700
II	14082	7077	21159
III	10316	20818	31134
IV	14142	7647	21789
V	10439	6997	17436
VI	13311	25493	38804
VII	12482	9151	21633
VIII	13680	9595	23275
IX	10959	27071	38030
X	14746	8060	22806
XI	10013	8783	18796
XII	13853	21330	35183
RAZEM	148828	158929	307757

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 Pszczyzny.

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 ³
I	107981
II	110568
III	125462
IV	165456
V	183939
VI	161917
VII	113359
VIII	116038
IX	132170
X	112670
XI	89369
XII	112132
RAZEM	1.531.061

W 2010 oczyszczalnia oczyściła 1 531 061 m³. 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. Zwraca uwagę wysoki udział wód infiltracyjnych w ściekach dopływających do oczyszczalni. 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 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.

12.6 Odpady

DWiK posiada ewidencję wytwarzania i przekazania wytworzonych odpadów. W roku 2010 wytworzono:

- niesegregowane odpady komunalne 1,5 Mg
- komunalne osady ściekowe 208 Mg
- gleba ziemia w tym kamienie 287,80 Mg
- zawartość piaskowników 2,9 Mg
- skratki 4,0 Mg
- asfalt inny niż wymieniony w 17 03 01 1,7 Mg
- odpady z remontów i przebudowy dróg 1,0 Mg

12.7 Naprawy, remonty sieci i obiektów

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych wykonał zadania dotowane przez Gminę Łądek-Zdrój. Zadania dotyczyły wymiany sieci wodociągowych wraz z przyłączami oraz hydrantami przeciwpożarowymi w ulicach Cienistej i Wiejskiej od skrzyżowania z Kłodzką do Kościelnej. Łączna długość wymienionej sieci to 330 mb , łączna długość przyłączy wodociągowych 166 mb na kwotę kosztorysową 214.702,60 zł. Prace zostały wykonane za kwotę 146.000 zł

Pracownicy usunęli około 100 awarii na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych z tego 36 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.

12.8 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 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 Działu na tym ujęciu sprowadzają się do dezynfekcji wody i dbania o wygląd terenu ujęcia wody i zbiornika retencyjnego.

12.9 Opłaty

Wysokość opłat za dostarczoną wodę i odbiór ścieków ustalona została Uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVII/297/09 z dnia 29 października 2009 roku w Gminie Łądek Zdrój na poziomie 2,82 zł/m³ wody, 3,15 zł/m³ ścieków, opłata stała 2,29 zł/odbiorcę/m-c.

ZBK odprowadza dwa razy w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 101.216,00 zł, w porównaniu z rokiem 2009, w którym zapłacono 84.664 zł nastąpił wzrost o 16.552 zł czyli o 16 %

13. KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE

13.1 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 poraz ostatni potwierdza król Fryderyk III.

W 1629 r. pierwszy raz została określona powierzchnia naszych lasów na około 566 ha. Pierwszy Plan Urządzania Lasu pochodzi z 1904 r. na okres 20 letni. Do 1928 r. 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 1429,90 ha z czego powierzchnia leśna wynosiła 1054,90 ha. Roczne łączne pozyskanie użytków rębnych i przedrębnych wynosiło 5021 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).

13.2 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:

- a) lasy ochronne – 479,42 ha
- b) lasy wodoochronne – w strefie ochronnej ujęć i źródeł wód na pow. 195,07 ha
- c) uzdrowiskowe – w strefach A,B,C wg Uchwały Rady Miasta z dnia 20.06. 2006 r.

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.

13.3 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 (rębnią 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 2010 r. pozyskano w użytkowaniu rębnym 551 m³ co uśredniając daje nam 80 m³/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 każdej powierzchni to określono średnią ilość grubizny netto na 37,6 m³/ha. W roku obecnym pozyskiwano średnio w TW i TP 47m³/ha, z czego w TP ok. 60m³/ha.

W 2010 r. pozyskano 1809 m³, plan wynosił 2100m³ więc wykonano go w 86,14 %. Od początku obowiązującego planu pozyskiwano następujące ilości drewna w poszczególnych latach:

2007 r. - 2294,98 m³

2008 r. - 2171,61 m³

2009 r. - 2086,09 m³

2010 r. - 1809 m³

Łącznie przez 4 lata pozyskano 8362,40 m³ co w stosunku do planowanego pozyskania 8400 m³ daje nam to dotychczasowe wykonanie planu w 99,54%.

Jak widać plan w 2007 i 2008 r. został przekroczony w związku z dużą ilością użytków przygodnych dlatego też w 2010 r. zmniejszyliśmy wykonanie planu .

Średnia cena sprzedaży drewna w lasach komunalnych za rok 2010 wyniosła 176,09 zł/m³ netto. Dla porównania średnia cena sprzedaży w lasach państwowych za pierwsze trzy kwartały 2010 r. wyniosła 154,65 zł -wg Komunikatu Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2010 r. Jak widać w sposób maksymalny staramy się wykorzystać surowiec drzewny i sprzedać go po jak najwyższej cenie.

Ogółem pozyskano.....	1809 m³
w tym:	
1.drewna liściastego.....	78 m ³
2.przygodne.....	354 m ³
3.trzebieże planowane.....	19,39 ha - 904 m ³
4.rębne IV	6,95 ha – 551m ³

Ilość drewna w użytkach przygodnych w 2010 r. sięgła 19,56 % w stosunku do całej pozyskanej masy.

W rozbiciu na sortymenty:

ad 1.W0 tartaczne iglaste.....	1019 m ³
ad 2.S-2 papierówka iglaste.....	401 m ³
ad 3.S-3b żerdzie iglaste.....	5 m ³
ad 4.S-4 opał iglaste.....	184 m ³
ad 5.S-2 liściaste.....	45 m ³
ad 6.S-4 opał liściaste.....	48 m ³
ad 7.S-4 pozyskane kosztem nabywcy opał liści iglastych.....	122 m ³
ad 8.Stan drewna na 31 grudnia 2010 r.....	21,14 m ³
ad 9.Ogółem sprzedaż.....	314 857,08 tys. zł netto

13.4 Hodowla lasu

Zabiegi związane z hodowlą lasu objęły swym działaniem 31,08 ha. Jak na lasy komunalne jest to bardzo duża powierzchnia. Prace przy pomocy pilarki spalinowej – CP oraz melioracje zostały wykonane przez zatrudnionego na etacie pilarza. Pozostałe prace zostały wykonane przy pomocy jednego zatrudnionego pracownika oraz 4 pracowników robót interwencyjnych pod nadzorem i po odpowiednim przeszkoleniu. Sprywatyzowanie i zlecenie wykonania tych czynności firmom z zewnątrz wiązałoby się z większymi kosztami. Podczas prac największy nacisk kładziono na odnowienia oraz pielęgnacje i tak wykonano:

- ponowne wprowadzenie upraw leśnych(odn. pod osłoną +popr+uzup+dolesienia luk+podsadzenia)..... **2,05 ha**
- czyszczenia wczesne..... 1,39 ha
- czyszczenia późne..... 11,90 ha
- pielęgnowanie upraw do lat 10(obkaszanie)..... 11,39 ha
- melioracje agrotechniczne..... 4,35 ha

W związku z bardzo deszczowym majem i bardzo szybkim rozwojem chwastów zabiegi związane z pielęgnowaniem upraw wykonywano na niektórych powierzchniach 4-5 krotnie w ciągu roku.

13.5 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), wyszukiwano i usuwano drzewa trocinkowe. W okresie letnim cała partia drewna pochodząca z cięć przygodnych została wywieziona w ciągu kilku dni od jego pozyskania. Tylko niewielka ilość ok. 10 m³ została okorowana a korę spalono. W 2011 r. planujemy również zakup nowych pułapek typu IBL 1 (brudnica mniszka) oraz IBL 2 (szkodniki wtórne) po kilka sztuk oraz dokończenie rur Borregarda poprzez dokupienie daszków, lejków oraz butelek.

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, wybudowano paśnik w poddz. 29 f, do którego systematycznie dowozimy siano w okresie zimowym. Planujemy w 2011 r. budowę kilku następnych paśników i dokarmianie zwierzyny na większą skalę przy współpracy i podziałem kosztów z kołem łowieckim „Śnieżnik” - w pododdz. 31 m, 19a, 34h.

Nowe nasadzenia zostały zabezpieczone środkiem przeciw zgryzaniu Emol BTX plus co powinno zabezpieczyć je na okres zimowy. Ponadto wykonano pierwsze ogrodzenie w lasach komunalnych w pododdz. 31 k o powierzchni 0,16 ha.

Ponieważ wykonano i rozmieszczono budki lęgowe typu A i B w ilości 60 sztuk oraz wyczyszczono w okresie jesiennym wszystkie dotychczasowe budki.

W roku 2010 wykonano:

- Wykładanie pułapek feromonowych.....30 szt.
- Wykładanie pułapek klasycznych (przysposobienie złomów, wywrotów).....18 szt.
- Czyszczenie budek lęgowych PCL.....150 szt.
- Korowanie drewna zasiedlonego kornikiem.....10 m³

- Kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinkowych 240 godz.
- Zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem”9,03ha
- ogrodzenie uprawy w poddz. 31K0,16 ha

13.6 Zagospodarowanie turystyczne

W dziedzinie zagospodarowania turystycznego lasów komunalnych przeprowadzono:

- czyszczenie rowów.....3050 mb
- odtworzenie, wykopanie nowych rowów.....400 mb
- czyszczenie, udroźnianie przepustów.....30 szt.
- czyszczenie, porządkowanie szlaku turystycznego.....40 godz.
- zbieranie śmieci PCL.....150 godz.

13.7 Arboretum

Powierzchnia Arboretum 1,82 ha pozostaje w areale lasu komunalnego – bez inwentaryzacji, z wykazaniem masy ogólnej występujących tam pojedynczych drzew. Założone zostało w 1972 r. z inicjatywy mgr inż Mieczysława Wilczkiewicza, który jako pracownik Instytutu Badawczego Leśnictwa dzięki kontaktom z pracownikami arboretów i ogrodów botanicznych w kraju i za granicą sprowadził nasiona i sadzonki. W 1996 r. UMiG w Łądku Zdroju przekazuje ogród do PGKiM w Łądku Zdroju, obecnie ZBK.

Od maja 2010 r. opiekunem naukowym naszego ogrodu został Pan dr inż Przemysław Bąbelewski pracownik Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu. Jego poprzednik pan prof. Hrynkiwicz zrezygnował ze względu na wiek proponując pana Bąbelewskiego na następcę.

Pan Bąbelewski od kilku już lat interesował się naszym ogrodem służąc radą w zakresie pielęgnacji roślin, organizując praktyki studenckie. Dzięki jego pomocy udało się zawiązać współpracę z Arboretum im. St. Białoboka przy Nadleśnictwie Syców w Ślizowie, Arboretum w Wojsławicach oraz Ogrodem Botanicznym we Wrocławiu. Efektem tej współpracy jest przekazanie kolekcji roślin najpierw przez Ślizów w postaci:

- berberys koreański
- sfera odm. Hrynkiwicz
- jesion chiński
- ciemiężyca
- enkiant dzwonkowaty

- palecznik chiński
- pięknotka
- hortensja dębolistna
- sekwoja wieczniezielona
- wierzba mirtowata
- poziomkowe drzewo
- desmondium
- brzoza biało chińska
- kielichowiec
- parczelina trójlistna
- styrak okrągłolistny
- aralia
- bergenia sercolistna
- ligularia
- styrakowiec szczeciniasty
- krzewuszką
- klon kapadocki
- klon mono
- akacja szczeciniasta
- dąb odm. Rzepin
- hibiskus
- olsza odm. Strzępolistna
- miłorząb dwuklapowy
- perukowiec podolski
- magnolia drzewiasta
- hortensja pnąca
- klon cynamonowy
- paulownia
- katalpa
- jarząb mączny
- kuningamia chińska
- długosz królewski

- kalmia szerokolistna
- cypryśnik błotny
- chmielgrab

Większość tych roślin została przekazana w trzech egzemplarzach oczywiście bezpłatnie.

Drugą partię roślin otrzymaliśmy od Ogrodu Botanicznego we Wrocławiu w postaci:

- 1) *Rhododendron cuneatum* – Różanecznik alpejski
- 2) *Rhododendron concinnum* – Różanecznik piękny
- 3) *Rhododendron Goldback* – Azalia Goldback
- 4) *Rhododendron hemsleyanum*- prawdopodobnie brak jeszcze polskiej nazwy
- 5) *Pinus uncinata* – Sosna hakowata
- 6) *Abies sachalinensis* var *mayirana* Miyabe Kudo – Jodła sachlińska odm. Mayra
- 7) Hortensje – 4 odmiany *Macrophylla* – ogrodowe
- 8) *Hortensja arborescens* – odmiana drzewiasta
- 9) *Photinia fraseri* – Głogownik Frasera
- 10) *Callicarpa mollis* – Pięknotka omszona

Rośliny te stanowią wspaniałe uzupełnienie kolekcji Arboretum, w szczególności ta druga partia to rośliny unikatowe. W 2011 r. planujemy przywieźć rośliny z Arboretum w Wojsławicach będąc w ciągłym kontakcie z inspektorem ogrodu Panią mgr Hanną Grzeszczuk-Nowak. Wspólnie z opiekunem naukowym zdecydowaliśmy o podziale Arboretum na sektory. W okresie jesiennym 2010 r. uporządkowaliśmy poprzez wycięcie pospolitych świerków samosieji 2 sektory o powierzchni ok. 0,5 ha przygotowując teren pod wiosenne nasadzenia. W 2011 r. jesienią planujemy uporządkować kolejne 2 sektory i wiosną 2012 r. ponownie sadzić. Staramy się wykorzystać maksymalnie zdobyte kontakty do wzbogacenia naszej flory ponieważ to kolekcja roślinna będzie głównym kryterium ewentualnego przyjęcia nas na listę Arboretów i Ogrodów Botanicznych przy PAN. W tej chwili nasz ogród nie posiada statusu Arboretum jest to jedynie nazwa potoczna. Status taki nadaje komisja przy Państwowej Akademii Nauk i jest to ogromne wyróżnienie a jednocześnie najważniejszy nasz cel na chwilę obecną. Wiązać się to będzie oczywiście ze splendorem ale co najważniejsze ułatwi współpracę z innymi ogrodami oraz ewentualne dotacje do inwestycji.

Wszystkie rośliny, które przywieziono w 2010r. posadzono na przygotowanych placówkach dodając torf lub inną ziemię w zależności od wymagań glebowych. Placówka wokół każdej rośliny została wyściółkowana korą, część roślin najwrażliwszych na mrozy zabezpieczyliśmy włókniną na okres zimowy. Przez całą zimę usuwaliśmy okiść z drzew i krzewów. W

okresie jesiennym cały ogród został pogrąbiony, a liście wywiezione. W okresie letnim ogród koszony jest dwa razy w miesiącu.

Jak widać w 2010 r. dokonaliśmy wielu starań w celu poprawy wizerunku lądeckiego Arboretum, mamy wiele pomysłów na rok 2011 r. (np. budowa wiaty edukacyjnej dla młodzieży) jak i na lata kolejne (powiększenie ogrodu o okalający las). Niestety wiąże się to z kosztami, których na chwilę obecną nie jesteśmy w stanie sami udźwignąć. Arboretum w 2010 r. odwiedziło 3612 turystów przychód netto z tego tytułu wyniósł 7944,49 zł. Mimo że jest to najwyższa kwota od lat to jednak zdecydowanie zbyt mała by ogród mógł się utrzymać sam z własnych przychodów.

13.8 Praca w mieście

W ciągu roku dokonywaliśmy wycinki drzew zgodnie z decyzjami Starosty Kłodzkiego - j.n:

- Usunięto świerka na cmentarzu komunalnym.
- Usunięto modrzewia przy ul. Krótkiej.
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne na lipie przy ul. Rataja.
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne na buku przy ul. Paderewskiego.
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne na jesionie przy ul. Słodowej.
- Usunięto modrzewia przy Szkole Podstawowej nr 1.

13.9 Skazani

W dziale lasów Komunalnych w ramach odpracowywania godzin społecznych zatrudniani są skazani przez Sąd Rejonowy w Kłodzku. Prace przez nich wykonywane na ogół nie są ciężkie, zlecane są im prace proste typu czyszczenia rowów, przepustów, porządkowanie lasu, palenie gałęzi, zbieranie śmieci itp. W 2010 r. pracowało 34 osoby, którzy przepracowali łącznie 2755 godzin co daje średnią 81 godz/os.

13.10 Rachunek zysków i strat

Rok ubiegły był dobrym rokiem jeśli chodzi o zbyt oraz sprzedaż drewna. Ze sprzedaży drewna 1788 m³ uzyskano 314 857,08 zł netto. Jak już wspominaliśmy uzyskaliśmy bardzo wysoką średnią cenę sprzedaży za 1m³ drewna.

Koszty:

- koszty bezpośrednie – 229 600,76 zł
- koszty pośrednie – 11 992,58 zł
- koszty ogólnozakładowe – 53 662,45 zł
- koszty ogółem – 295 255,79 zł

Zysk: **19 601,29 zł**

13.11 Podsumowanie

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

14. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

14.1 Remonty odpłatne

Remonty odpłatne wykonane są na zlecenie Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, przedsiębiorstw i osób fizycznych. Działalność ta wykonywana jest w ZBK sporadycznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Ogromna ilość zadań własnych uniemożliwia wykonywanie tej działalności w szerszym zakresie.

14.2 Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego

Stan zatrudnienia osób w w/w dziale:

- 2 mechaników samochodowych
- 5 dozorców - palaczy
- 1 osoba obsługująca szalet 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 2010r. 3152 roboczo/godziny przygotowując do przeglądu technicznego 20 jednostek silnikowych i 2 naczepy. Naprawy bieżące 20 kontenerów.

Kotłownia: dozorczy-palacze

Do zakresu obowiązków w/w pracowników należy w okresie letnim przygotowanie około 200 m³ drewna opałowego tj. rozłupywanie i ułożenie w stosy. W 2010 r. spalono 220 m³ drewna opałowego, ponadto dozorują 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 szalecte oraz udostępnianie książki kontroli pracownikom sanepidu. Zarząd Budynków Komunalnych obsługuje szalet miejski, nie otrzymuje na te cel środków z UMiG. W roku 2010r. szalet przyniósł stratę w wysokości 21 934,73 zł., która została pokryta z przychodów pozostałych działów.

Magazyn

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