



**ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH**

57-540 Łądek-Zdrój ul. Fabryczna 7a

tel. 0-74 814 63 45 e-mail: [zbk@ladek.pl](mailto:zbk@ladek.pl) [www.zbk.ladek.pl](http://www.zbk.ladek.pl)

NIP 881-13-35-069

REGON 890697730

**Opisowe sprawozdanie z działalności  
Zarządu Budynków Komunalnych  
w Łądku-Zdroju za 2014 r.**



Łądek-Zdrój 19.03.2015 r.

**SPIS TREŚCI**

1. ZAKRES DZIAŁANIA.....	4 str.
2. ZATRUDNIENIE.....	6 str.
2.1. Struktura zatrudnienia.....	6 str.
2.2. Czas pracy .....	7 str.
3. WYNAGRODZENIA.....	8 str.
4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY.....	9 str.
4.1 Postanowienia ogólne.....	9 str.
4.2 Profilaktyczna opieka zdrowotna nad pracownikami.....	9 str.
4.3 Szkolenia pracowników z zakresu BHP.....	9 str.
4.4 Wypadki przy pracy.....	9 str.
4.5 Służba BHP.....	9 str.
4.6 Badania środowiska pracy.....	9 str.
4.7 Choroby zawodowe.....	9 str.
4.8 Kontrole zewnętrzne.....	9 str.
4.9 Posiłki profilaktyczne i napoje.....	10 str.
4.10 Ocena zagrożeń ryzyka zawodowego.....	10 str.
4.11 Pomieszczenia, maszyny i procesy technologiczne.....	10 str.
5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW.....	11 str.
5.1 Wyliczenie wyniku finansowego .....	11 str.
5.2 Analiza przychodów i kosztów .....	13 str.
5.3 Koszty w podziale na rodzaje.....	13 str.
6. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA.....	15 str.
6.1 Należności.....	15 str.
6.2 Zobowiązania.....	15 str.
7. UDZIAŁ ŚRODKÓW WŁASNYCH I GMINNYCH W CAŁOŚCI PRZYCHODÓW ZBK.....	16 str.
8. UDZIAŁ PODATKÓW ODPROWADZANYCH DO GMINY W KOSZTACH ZBK.....	16 str.
9. FUNDUSZE ZAKŁADU .....	17 str.
9.1 Fundusz świadczeń socjalnych.....	17 str.
9.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.....	17 str.
9.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych.....	18 str.
9.4 Fundusz zasadniczy.....	18 str.
9.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK .....	19 str.
10. GOSPODARKA MIESZKANIOWA.....	19 str.
10.1 Eksploatacja budynków.....	19 str.
10.2 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów.....	20 str.
10.3 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU.....	21 str.
10.4 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....	21 str.
10.5 Zaległości w uiszczaniu opłat.....	21 str.
11. ZAKUPY INWESTYCYJNE .....	24 str.
12. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW.....	24 str.
12.1 Lokale Użytkowe i Garaże.....	25 str.
12.2 Tereny Zielone i Rekreatyjne.....	25 str.
12.3 Usterki i Awarie.....	25 str.
12.4 Domofony.....	25 str.
12.5 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja.....	26 str.
12.6 Szkody zalaniowe.....	26 str.
12.7 Szkody i akty wandalizmu.....	26 str.
12.8 Usługi Kominiarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie).....	26 str.
12.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....	26 str.
12.10 Stan techniczny budynków.....	28 str.
12.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji.....	30 str.
12.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce.....	31 str.
12.13 Zadania realizowane z własnych środków.....	32 str.
13. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE.....	33 str.
13.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez ZBK stan na 31.12.2013.....	33 str.
13.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31-12-2013 r.....	34 str.
14. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI.....	37 str.
15. DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH.....	36 str.
15.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów.....	38 str.
15.2 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....	38 str.

15.3 Zielen miejska .....	39 str.
15.4 Cmentarz komunalny.....	40 str.
16 DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI.....	41 str.
16.1 Sprzedaż wody .....	41 str.
16.2 Produkcja i straty wody.....	41 str.
16.3 Jakość ujmowanej wody.....	42 str.
16.4 Oczyszczalnia ścieków.....	45 str.
16.5 Odpady.....	46 str.
16.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów.....	46 str.
16.7 Wodociąg Kąty Bystrzyckie.....	47 str.
16.8 Opłaty.....	50 str.
17 KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE.....	48 str.
17.1 Historia.....	48 str.
17.2 Funkcjonowanie Działu.....	48 str.
17.3 Użytkowanie lasu.....	49 str.
17.4 Hodowla lasu .....	50 str.
17.5 Ochrona lasu.....	51 str.
17.6 Zagospodarowanie turystyczne.....	51 str.
17.7 Arboretum.....	52 str.
17.8 Rachunek zysków i strat.....	52 str.
17.9 Podsumowanie.....	53 str.
18 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ.....	54 str.

## 1. ZAKRES DZIAŁANIA

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

- zarządzaniu budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi,
- świadczeniu usług komunalnych w zakresie:
  - utrzymania zieleni niskiej (bez nasadzeń kwiatowych),
  - letniego i zimowego utrzymywania ulic i chodników,
  - czyszczenia kraterk kanalizacji deszczowej,
  - dostawy wody i odbiorze ścieków,
  - zarządzania i gospodarowania lasami komunalnymi,
  - zarządzania cmentarzem komunalnym,
- wykonywaniu innych usług na rzecz UMiG,

Działalność zakładu w 2013 r. prowadzona była przez siedem podstawowych działów:

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

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

Podstawę rozliczania i fakturowania usług stanowiły:

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

## 2. ZATRUDNIENIE

W 2014 roku zatrudnione w oparciu o umowy o pracę było 61 osób (średnia roczna w etatach).

### 2.1. Struktura zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

- Zarząd - 3 osoby
- Księgowość - 5,5 osób
- Dział Gospodarki Mieszkaniowej - 12,5 osób
- Lasy Komunalne - 2 osoby
- Dział Usług Komunalnych - 13 osób
- Dział Wodociągów i Kanalizacji - 16 osób
- Magazyn, warsztat, portiernia - 7 osób
- Pozostali - 2 osoby

**RAZEM : 61 osób**

Ogółem w 2014 roku zawarto 3 umowy o pracę na czas określony, z 3 osobami rozwiązano umowy o pracę na podstawie:

- z upływem czasu, na który była zawarta,
- przejścia na rentę.

W roku 2014 zakład nadzorował pracowników robót publicznych, których zatrudniał Urząd Miasta i Gminy w Łądku - Zdroju, umożliwiło to wykonanie dodatkowych prac w dziale usług komunalnych. Prace te dodatkowo pomogły osiągnąć pozytywne efekty estetyczne w mieście i gminie.

Zakład zawarł 9 umów zleceń w tym 8 krótkoterminowych i 1 długoterminową (powyżej 6 miesięcy). Umowy dotyczyły przede wszystkim:

- obsługi szaletu miejskiego,
- nadzoru nad pracami w lasach komunalnych,
- odczyty wodomierzy u odbiorców,
- obsługa Arboretum,
- inne.

## 2.2 Czas pracy

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

### Struktura czasu pracy

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>W tys. godz. z jednym znakiem po przecinku</b>
Czas faktycznie przepracowany	104,2
Urlopy	11,3
Chorobowe	5,1

### 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 2014r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym)	2 480 000,00 zł.
Wynagrodzenia osobowe za 2014r. wykonanie (z dod. wynagr. rocznym)	2 247 136,22 zł.

#### Średnioroczne płace brutto:

Ogółem ( 61 etatów)	3 069,86 zł.
Ogółem (bez dod.wynagr. rocznego,odpraw i gratyfikacji) ( 61 etatów)	2 746,85 zł.

<b>Bezosobowy fundusz płac w 2014r. wg planu</b>	70 000,00 zł.
<b>Bezosobowy fundusz płac w 2014r. wykonanie</b>	55 149,50 zł.



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

### **4.1 Postanowienia ogólne**

Analiza obejmuje okres od 1.01.2014r. do 31.12.2014r.

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

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

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

W analizowanym okresie przeszkolono:

- 3 osoby w ramach szkolenia wstępnego z zakresu BHP,
- 1 osobę w ramach szkolenia okresowego z zakresu BHP.
- 6 osób w ramach szkolenia z zakresu BHP dla pracodawców i innych osób kierujących pracownikami

### **4.4 Wypadki przy pracy**

W 2014 r. miały miejsce trzy wypadki przy pracy.

### **4.5 Służba BHP**

Zakład, w analizowanym okresie zlecił służbę BHP firmie zewnętrznej.

### **4.6 Badania środowiska pracy**

W dniu 03.03.2014r. dokonano pomiarów czynników szkodliwych dla zdrowia środowiska pracy na stanowiskach: mechanik samochodowy, pilarz- drwal, stolarz- rzemieślnik w zakresie narażenia pracowników na: hałas, zapylenie. W wyniku przeprowadzonych pomiarów, stwierdzono przekroczenie NDN badanego czynnika na stanowisku: pilarz- drwal w odniesieniu do ekspozycji dziennej.

### **4.7 Choroby zawodowe**

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

### **4.8 Kontrole zewnętrzne**

W roku 2014 Zarząd Budynków Komunalnych był kontrolowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

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

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

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

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

#### **4.11. Pomieszczenia, maszyny i procesy technologiczne**

Zarząd Budynków Komunalnych swoją siedzibę posiada przy ulicy Fabrycznej 7a w Łądku-Zdroju.

Misją powstania oraz bieżącej działalności ZBK jest przede wszystkim: dbałość o czystość ulic w obrębie miasta Łądek-Zdrój, zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, oraz wszelkiego rodzaju inne zadania o charakterze komunalnym w obrębie miasta i gminy Łądek-Zdrój.

## 5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW

Wykonanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.

Lp	Dział	Sprzedaż Udział %	Koszty Udział %	Wynik	Rentow- ność
1	<b>Usługi komunalne</b>	<b>579445,20</b>	<b>862211,32</b>	<b>-282766,12</b>	<b>-48,8%</b>
	<i>Oczyszczanie ulic</i>	375741,47	573837,74	-198096,27	-52,7%
	<i>Zieleń</i>	203703,73	288373,58	-84669,85	-41,6%
3	<b>Wodociągi</b>	<b>1 968 663,48</b>	<b>1 832 660,69</b>	<b>136 002,79</b>	<b>6,9 %</b>
	<i>Dostawa wody</i>	911971,80	812672,14	99299,66	10,9
	<i>Odbiór ścieków</i>	987389,38	924131,12	63258,26	6,4
	<i>Opłata stała</i>	69302,30	95857,43	-26555,13	-38,3
4	<b>Lasy komunalne</b>	<b>509043,58</b>	<b>386866,58</b>	<b>122177,00</b>	<b>24,0%</b>
	<i>Lasy</i>	492169,55	346795,17	145374,38	29,5%
	<i>Arboretum</i>	16874,03	40071,41	-23197,38	-137,5%
5	<b>Pozostała sprzedaż</b>	<b>98 976,60</b>	<b>121754,48</b>	<b>-22777,88</b>	<b>-23,01%</b>
	<i>Cmentarz</i>	8632,97	14597,26	-5964,29	-69,10
	<i>Usługi pozostałe</i>	88062,70	71494,93	16568,27	18,80
	<i>Szalet</i>		-24763,45	-24763,45	
	<i>Rynek 13</i>	2280,93	10 899,34	-8618,41	-377,80
6	<b>Gospodarka miesz- kaniowa</b>	<b>1 238 414,10</b>	<b>1 556 832,36</b>	<b>-318418,26</b>	<b>-25,9%</b>
	<i>C.O.</i>	9421,42	9421,42		0
	<i>Mieszkania</i>	1228992,68	1547410,94	-318418,26	-25,9
	<b>Razem</b>	<b>4 394 542,96</b>	<b>4 760 325,43</b>	<b>-365 782,47</b>	<b>-8,3%</b>

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

### 5.1. Wyliczenie wyniku finansowego

strata na sprzedaży	-370 223,17 zł.
przychody operacyjne	341 767,06 zł.
pozostałe koszty operacyjne	103 491,76 zł.
<b>STRATA na sprzedaży operacyjnej</b>	<b>-131 947,87 zł.</b>
przychody finansowe	185 849,00 zł.
koszty finansowe	62 461,90 zł.
<b>Strata z działalności gospodarczej</b>	<b>-8 560,77 zł.</b>
Zyski nadzwyczajne	0,00 zł.
Straty nadzwyczajne	1 133,15 zł.
<b>Strata brutto</b>	<b>-9 693,92 zł.</b>
podatek dochodowy od osób prawnych	0,00 zł.
<b>Wynik finansowy netto –strata</b>	<b>- 9 693,92 zł.</b>

Po wyłączeniu kosztów amortyzacji (6 346,16) wynik finansowy netto - strata  
3 347,76 zł, pomniejsza stan środków obrotowych

**BO środków obrotowych na dzień 01.01.2014 r. ....416 663,56 zł.**  
**strata po wyłączeniu amortyzacji.....-3 347,76 zł.**  
**Stan środków obrotowych na dzień 31.12.2014 r. (RB-30S).....413 315,80 zł.**

1. Wynik finansowy netto (zysk) powiększa stan środków obrotowych
  - α) Zysk/strata na sprzedaży – wynik osiągnięty z podstawowej działalności.
  - β) Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, wyposażenie przejęte, odzyskane opłaty sądowe, egzekucyjne i umorzone należności
2. Przychody finansowe – uzyskane odsetki.
3. Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona.
4. Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat zobowiązań
5. 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 31.12.2015 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,552\,027,39^*}{1\,014\,070,89} = 1,53$$

Osiągnięcie wskaźnika w wysokości 1,53 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.

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe-zapasy- rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,400\,966,55}{1\,014\,070,99} = 1,38$$

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

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

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne} \quad 379\,431,59}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 1\,014\,070,99} = 0,37$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2015 wynosi 0,07. Informuje on, że tylko 37 % zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

## 5.2. Analiza przychodów i kosztów

Lp	Przychody		Plan	Wykonanie
1	§ 0830	wpływy ze sprzedaży usług odpłatnych – oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czynsze, media itp.	4 105 500,00	3 902 373,41
3	§ 087	Wpływy ze sprzedaży drewna	490 000,00	492 169,55
4	§ 092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	125 000,00	125 713,43
5	§ 097	Pozostałe przychody	75 000,00	88 484,07
6	1110	Równowartość odpisów amortyzacyjnych	290 000,00	253 135,57
7	1100	Inne zwiększenia –	100 000,00	60 135,57
<b>Razem</b>			<b>5 185 500,00</b>	<b>4 922 159,02</b>

## 5.3. Koszty w podziale na rodzaje

Lp	Rozchody		Plan	Wykonanie
1	Materiały BHP	§ 302 – wydatki nie należące do wynagrodzeń	40 000,00	33 251,55
		§ 401 – wynagrodzenia osobowe	2 300 000,00	2 092 840,72
3	wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń	§ 404 – wynagrodzenie roczne ZFN	180 000,00	154 295,50
4		§ 411 – składka ZUS	430 000,00	377 607,48
5		§ 412 – składka FP	60 000,00	44 386,67
		§ 417 - wynagrodzenia bezosobowe	70 000,00	49 335,00
6		§ 444 – ZFŚS	85 000,00	74 569,49
7	Materiały	§ 421 – materiały, paliwo	360 000,00	330 820,01
8	Usługi	§ 427 – usługi remontowe	225 000,00	218 801,10
9		§ 428 – usługi medyczne	2 000,00	1 704,85
10		§ 430 – pozostałe usługi	340 000,00	328 298,79
11		§ 470 – szkolenia	5 000,00	3 692,00
12		§ 436 – telefonia komórkowa	9 000,00	8 703,08
13		§ 437 – telefonia stacjonarna	12 000,00	9 267,27
14		§ 439 – usługi eksperckie ,opinie	50 000,00	48 989,46
11		§ 435 – usługi internetowe pozostałe usługi	5 000,00	2 971,12
15	Inwestycje	§ 608,607 inwestycje ze środków własnych	40 000,00	34 344,37
16	Podatki	§ 414 – PFRON	55 000,00	49 335,00
17		§ 443 – różne opłaty i składki	80 000,00	71 298,54
18		§ 452 – opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	100 000,00	99 399,00
19		§ 448 – podatek od nieruchomości	275 000,00	267 738,00
20		§ 450 – podatek rolny i leśny	15 000,00	11 221,00
21		§ 453 – podatek VAT	35 000,00	30 882,49
22	Energia	§ 426 – energia	160 000,00	158 382,03
23	Pozostałe	§ 441 – podróże służbowe	40 000,00	31 532,98
24		§ 460 ,459 kary odszkodowania	5 000,00	1 000,00
25		§ 457-8 – odsetki	10 000,00	2 326,33
28		§ 461 – opłaty sądowe	25 000,00	21 175,11

29	Inne zmniejszenia	P 100	290 000,00	259 628,50
30	Amortyzacja	I 100	110 000,00	108 241,00
<b>Razem</b>			<b>5 413 000,00</b>	<b>4 931 852,94</b>

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

## 6. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA

### 6.1 Należności

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

Należności wg sprawozdania Rb-N wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynoszą:

**1 765 979,12 zł. w tym:**

**Wymagalne 738 048,88 zł.**

w kwocie wymagalnych zadłużeń największą kwotę stanowią zadłużenia w dziale Gospodarki Mieszkaniowej 339 962,20 zł. i w dziale wodociągów i Kanalizacji 393 200,06 zł.

**Niewymagalne 1 027 930,24 zł. w tym gospodarka mieszkaniowa 673 729,28 zł.**

### 6.2 Zobowiązania

Zobowiązania zakładu wg stanów na dzień 31 grudnia 2014 roku wynoszą **1 138 711,59 zł. ( sprawozdanie Rb -30S)**

w tym największą kwotę stanowią zobowiązania jn:

Zobowiązania wobec usług	199 872,64 zł.
Zobowiązania wobec wynagrodzeń	271 228,76 zł.
Zobowiązania wobec FUS i FP	170 489,48 zł.
Zobowiązania wobec budżetu	34 463,00 zł.
Zobowiązania PFRON	4 089,00 zł.
Pozostałe zobowiązania	19 900,82 zł.

**Z powyższych zobowiązań wymagalne zobowiązania na dzień 31 grudnia 2014r. stanowią kwotę 23 655,45 zł. (Sprawozdanie Rb-Z)**

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

W 2014r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK wyniósł 14,58%. Środki te kształtowały się w następujący sposób:

Środki własne ZBK	4 296 516,02 zł.
Środki GMINY Łądek Zdrój	625 643,00 zł.

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

zielen	203 703,73 zł.
oczyszczanie miasta	370 370,33 zł.
pozostałe usługi-sieci wod-kan	37 549,40 zł.
targowisko	9 259,26 zł.
tablice	4 760,28 zł.

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

Koszty ZBK	4 931 852,94 zł.
W tym podatki i opłaty naliczone w roku	
2014	282 271,00 zł.
podatek od środków leśny ,rolny	9 605,00 zł.
podatek od nieruchomości	267 738,00 zł.
podatek od środków transportu	1 616,00 zł.
opłata za odpady komunalne	2 362,00 zł.

Poszczególne działalności ZBK zostały w 2014 r. obciążone w sposób następujący:

gospodarka mieszkaniowa	41 689,27 zł.
oczyszczanie ulic	1 616,00 zł.
wodociągi	170 558,59 zł.
lasy	9 605,00 zł.
koszty ogólne	53 260,11 zł.
cmentarz	5 542,03 zł.

**Gmina odzyskuje 45,12 % środków na zadania zlecone zakładowi w formie podatków**



## 9. FUNDUSZE ZAKŁADU

### 9.1 Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował w 2014r. środkami ZFŚ Socjalnych w wysokości 110 030,16 zł.

W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę 78 362,76 zł. oraz kwotę **17 640,00 zł. na pożyczki**

Pozostałe wydatki to:

zapomogi	1 250,00 zł.
wczasy „pod gruszą”	25 950,00 zł.
bony dla emerytów	4 200,00 zł.
Gwiazdka -pracownicy	43 530,00 zł.
Dofinansowanie dla pracowników posiadających na utrzymaniu dzieci do 14 lat	2 890,00 zł
<b>Razem</b>	<b>78 362,76 zł.</b>

Udzielono 16 pożyczek mieszkaniowych w wysokości 28 800,00 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.

### 9.2. Fundusz kaucji mieszkaniowych.

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

#### Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31

<b>grudnia 2014 r. wynosi</b>	<b>28 145,74 zł.</b>
<b>w tym: kwota główna</b>	<b>11 128,87 zł.</b>
<b>odsetki</b>	<b>17 016,87 zł.</b>

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

### 9.3 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 2014 r. wynosi 79 380,78 zł. w tym odsetki 1 014,85zł.

### 9.4 Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie 7 264 985,67 zł. składa się z następujących części:

1.

funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości	6 848 322,11 zł.
w 2015 r po zatwierdzeniu bilansu fundusz zostanie pomniejszony (o stratę) amortyzację w wysokości	-6 346,16 zł.
<b>Fundusz BZ 2014</b>	<b>6 841 975,95 zł.</b>

2.

funduszu zasadniczego w środkach obrotowych(RB-30)	423 315,80 zł.
Według wyliczenia:	
bilans otwarcia na 1 stycznia 2014 r	416 663,56 zł.
strata (zmniejszenie środków obrotowych) 2014 r.( księgowanie 2015 r)	- 3 347,76 zł.
bilans zamknięcia na 31.12.2014 r	413 315,80 zł.

### 9.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych

Fundusz ten powstaje na życzenie wspólnoty mieszkaniowej wyrażone podjętą uchwałą.

WPŁYWY (naliczenie)	461 029,31 zł.
ROZCHODY	230 105,62 zł.
<b>stan funduszu na 31.12.2014 r BZ</b>	<b>230 923,69 zł.</b>

## 10. GOSPODARKA MIESZKANIOWA

Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków:

Rok	Sprzedaż (przypis)	Dotacja Przedmiotowa	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Ogółem koszt remontów i eksploatacji
1995	544 086 zł.	150 000 zł.	262 558 zł.	511 858 zł.	774 416 zł.
1996	665 323 zł.	400 000 zł.	359 825 zł.	669 636 zł.	1 029 461 zł.
1997	761 224 zł.	200 000 zł.	308 658 zł.	542 178 zł.	850 836 zł.
1998	616 823 zł.	249 000 zł.	383 868 zł.	463 532 zł.	847 400 zł.
1999	1 150 344 zł.	250 000 zł.	462 966 zł.	880 888 zł.	1 343 854 zł.
2000	1 441 913 zł.	461 296 zł.	394 200 zł.	1 436 167 zł.	1 830 367 zł.
2001	1 447 519 zł.	525 964 zł.	512 599 zł.	1 190 906 zł.	1 735 050 zł.
2002	1 430 678 zł.	0,00 zł.	625 100 zł.	614 493 zł.	1 239 593 zł.
2003	1 360 192 zł.	0,00 zł.	554 971 zł.	576 454 zł.	1 131 425 zł.
2004	1 383 210 zł.	0,00 zł.	616 271 zł.	755 077 zł.	1 371 348 zł.
2005	1 433 322 zł.	0,00 zł.	638 843 zł.	610 352 zł.	1 249 195zł.
2006	1 433 109 zł.	0,00 zł.	540 755 zł.	795 378 zł.	1 366 133 zł.
2007	1 395 415 zł.	0,00 zł.	737 749 zł.	835 058 zł.	1 572 807 zł.
2008	1 410 887 zł.	0,00 zł.	865 159 zł.	871 316 zł.	1 756 219 zł.
2009	1 408 677 zł.	0,00 zł.	791 848 zł.	763 098 zł.	1 554 946 zł.
2010	1 425 773 zł.	0,00 zł.	737 172 zł.	817 717 zł.	1 573 267 zł.
<b>2011</b>	<b>1 417 660,57 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>854 646,11 zł. 17 241,54 zł. (szamba)</b>	<b>809 313,50 zł.</b>	<b>1 681 201,15 zł.</b>
<b>2012</b>	<b>1 418 985,14 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>830 257,40 zł. 20 336,79 zł. (szamba)</b>	<b>739 639,27 zł.</b>	<b>1 590 233,46 zł.</b>
<b>2013</b>	<b>1 339 054,44 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>837 128,41 zł. 20 319,13 zł. (szamba)</b>	<b>699 370,16 zł.</b>	<b>1 556,817,70 zł.</b>
<b>2014</b>	<b>1 228 992,68 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>796 537,35 zł. 22 229,34 zł. (szamba)</b>	<b>728 644,25 zł.</b>	<b>1 547 410,94 zł.</b>

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

### 10.1 Eksploatacja budynków

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

ekipa remontowa	534 572,13 zł.
remonty zlecone i FR	194 072,12 zł.
<b>Razem</b>	<b>728 644,25 zł.</b>

## 10.2 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży i kosztów obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Sprzedaż		Koszty		Wynik
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Lokale mieszkalne	1 300 000 zł.	931 154,95 zł.	1 755 200 zł.	1 525 181,60 w tym: eksploatacja 796 537,35 zł. remonty 728 644,25 zł.	-303 444,19 zł.
2	Lokale użytkowe	180 000 zł.	194 269,26 zł.			
3	Lokale prywatne	40 000 zł.	42 241,16 zł.			
4	Garaże	35 000 zł.	45 371,14 zł.			
5	Ogrody	5 000 zł.	4 987,62 zł.			
6	Domofony	4 000 zł.	3 654,00 zł.			
7	Reklama	500 zł.	59,28 zł.			
8	Woda i kanalizacja	10 000 zł.	7 255,27 zł.			
<b>Razem</b>		<b>1 574 500 zł.</b>	<b>1 228 992,68 zł.</b>	<b>1 780 000 zł.</b>	<b>1 547 410,94 zł.</b>	<b>-318 418,26 zł.</b>

Jak wynika z powyższych danych rok 2014 w Dziale Gospodarki Mieszkaniowej zamknął się stratą w wysokość 318 418,26 zł. w tym koszty amortyzacji 142 870,08 zł.

Struktura przychodów ulega ciąglej 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	187 104,22 zł.
Składki ZUS	33 274,27zł.
Usługi DUK + dodatkowe wywozy	6 433,11 zł.
Energia elektryczna (klatki schodowe)	19 849,43 zł.
Pozostałe koszty ( usługi materialne i niematerialne)	52 506,19 zł.
Ubezpieczenia budynków	31 951,22 zł.
Podatek od nieruchomości	41 688,97 zł.
Podatek VAT	7 576,84 zł.
Koszty zakupu i transportu	319,49 zł.
Pozostałe koszty admin-biurowe	31 097,31 zł.
ZFŚ Socjalnych	5 469,65 zł.
Koszty bankowe	720,00 zł.
Remonty	728 644,25 zł.
Koszty ogólnozakładowe	201 301,23 zł.
Woda i kanalizacja	22 229,34 zł.
Amortyzacja	142 870,08 zł.
Zaliczki wspólnot	34 375,35 zł.
<b>Razem</b>	<b>1 525 181,61 zł.</b>

### 10.3 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU

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

Rodzaj	Sprzedaż		Koszty		Wynik
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Co i cwu obcym zarządzie	5 000 zł.	9 421,42 zł.	5 000,00 zł.	9 421,42 zł.	0
<b>Razem</b>	<b>5 000,00 zł.</b>	<b>9 421,42 zł.</b>	<b>5 000,00 zł.</b>	<b>9 421,42 zł.</b>	<b>0</b>

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

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

Wysokość stawek przedstawia tabela.

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	Lokale mieszkalne	21592,48	3,59zł/m2
2	Lokale własnościowe	3923,40	0,90zł/m2
3	Lokale użytkowe	2328,97	6,95zł/m2
4	Garaże	816,70	16,29zł/m2
6	CO kotłownie własne	213,23	3,19zł/m2

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

Opłata dla lokali mieszkalnych komunalnych wynika z czynszu regulowanego, którego wyższość zatwierdza Burmistrz Łądku Zdroju. W 2014 r. stawki czynszu nie uległy zmianie. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali - zatwierdzanej przez Burmistrz Łądku Zdroju. Ciepło dostarczane przez obcych zarządców wynika z kosztów faktycznie poniesionych i rozliczane jest z mieszkańcami lokali mieszkalnych po kosztach zakupu.

PORÓWNANIE ŚREDNIEGO KOSZTU W LATACH				
Lata	Średni miesięczny koszt eksploatacji zł/m2 pow. użytkowej	Średni miesięczny koszt remontów wraz z inwestycją zł/m2 pow. użytk.	Średni miesięczny koszt CO DZT zł /m2 pow. grzewczej	Średni miesięczny koszt CO własne zł/m2 pow. Grzewczej
1999	0,48	1,09	2,10	1,50
2000	0,57	1,76	2,70	1,70
2001	0,68	1,53	3,31	3,40
2002	0,85	0,89	3,83	3,48
2003	0,74	0,82	2,53	3,00
2004	0,89	1,09	3,82	3,53
2005	0,94	0,90	3,30	5,61
2006	0,82	1,20	3,47	3,57

2007	2,59	1,37	4,07	3,83
2008	2,00	1,60	4,79	4,90
2009	1,69	1,63	4,17	4,16
2010	1,66	1,80	-	4,71
2011	1,91	2,02	-	5,68
2012	2,07	1,84	-	4,33
2013	2,53	1,96	-	3,48
2014	3,07	2,81	-	3,19

### 10.5 Zaległości w uiszczaniu opłat

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. zaległości w opłatach czynszowych wynoszą:

<b>Ogółem</b>	<b>1 767 465,06 zł.</b>
w tym :	
Bieżące zaległości	339 962,20 zł.
Odpis aktualizujący	628 908,45 zł.
Odsetki	753 773,58 zł.

#### Zaległości w opłatach czynszowych:

Rok	Zaległości w opłatach czynszowych (narastająco)	Zadłużenie występujące w danym roku	Procent wzrostu w stosunku do roku poprzedniego	Przypis roczny
1996	73 964,19 zł.	15 396,41 zł.	-	665 323,00 zł.
1997	99 692,79 zł.	25 728,60 zł.	34,8%	761 224,00 zł.
1998	125 385,23 zł.	25 692,44 zł.	99,9%	616 823,00 zł.
1999	186 420,06 zł.	61 034,83 zł.	237,6%	1 150 344,00 zł.
2000	280 637,31 zł.	94 217,25 zł.	154,4%	1 441 913,00 zł.
2001	430 120,42 zł.	150 516,89 zł.	159,8%	1 447 519,00 zł.
2002	630 743,05 zł.	200 622,63 zł.	134,2%	1 436 111,03 zł.
2003	665 423,00 zł.	34 679,95 zł.	17,3%	1 364 893,25 zł.
2004	654 881,82 zł.	-10 541,18 zł.	X	1 383 210,06 zł.
2005	598 037,02 zł.	-156 844,00 zł.	X	11846626,08 zł.
2006	605 276,07 zł.	7239,05 zł.	X	1831543,67 zł.
2007	669716,35 zł.	64 440,28 zł.	890%	1 402 472,99zł zł.
2008	734 856,69 zł.	65 140,34 zł.	1,08%	1410887,37 zł.
2009	776 675,71 zł.	41 818,92 zł.	Zmniejszenie	1408676,95 zł.
2010	848 525,54 zł.	71849,83 zł.	Zwiększenie	1 425 772,57 zł.
2011	902 524,88 zł.	53 999,44 zł.	Zwiększenie	1 417 660,57 zł.
2012	1 018 096,63 zł.	115 571,75 zł.	Jw.	1 418 985,14 zł.
2013	1 114 144,63 zł.	96 068,00 zł.	jw	1 339 054,44 zł.
<b>2014</b>	<b>968 870,65 zł.</b>	<b>-145273,98 zł.</b>	zmniejszenie	<b>1 228 992,68 zł.</b>

#### Pozostałe usługi

Sprzedaż	88 062,70 zł.
Koszty	71 494,43 zł.
<b>Zysk</b>	<b>16 568,27 zł.</b>

**Cmentarz komunalny**

Sprzedaż	8 632,97 zł.
Koszty	14 597,26 zł.
<b>Strata</b>	<b>-5 964,29 zł.</b>

**Szalet**

Sprzedaż	0,00 zł.
Koszty	24 763,45 zł.
<b>Strata</b>	<b>24 763,45 zł.</b>

**Arboretum**

Sprzedaż biletów	16 874,03 zł.
Koszty	40 071,41 zł.
<b>Strata</b>	<b>-23 197,38 zł.</b>

**POKRYTA ZYSKAMI LASÓW KOMUNALNYCH.**

## 11. ZAKUPY INWESTYCYJNE

W 2014 r zakład dokonał wydatków inwestycyjnych na kwotę **34 344,00 zł. (Środki własne)**

**WYBUDOWAŁ KOMÓRKI DLA LOKATORÓW W TRZEBIESZOWICACH ORAZ ZAKUPIŁ PODKASZARKE DO KOSZENIA POBOCZY**

## 12. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju, ul. Fabryczna 7A w 2014r. administrował 107 budynkami (w tym 12 budynków zostało wykupionych i odeszło w ciągu roku sprawozdawczego). Na dzień 31.12.2014r. w zasobach ZBK było 95 budynki (w tym 14 wspólnot mieszkaniowych i 81 budynków komunalnych, spośród których 55 jest zabytkowych), 536 lokali mieszkalnych (komunalne i własnościowe) o łącznej powierzchni użytkowej 24 091,79 m<sup>2</sup>.

**Lokale własnościowe** administrowane przez ZBK

- 50 lokali o łącznej pow. 2 499,31 m<sup>2</sup> w 14 budynkach.

**Lokale komunalne**

- 586 lokali o łącznej powierzchni 21 592,48 m<sup>2</sup> w 81 budynkach
- Pustostany (z ruchu ludności w ciągu roku sprawozdawczego) – 11 lokali o pow. 404,72 m<sup>2</sup>.
- Lokale socjalne – 51 lokali o powierzchni 1 519,48 m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenia tymczasowe - 2 szt. o powierzchni 39,13 m<sup>2</sup>.
- Lokale mieszkalne zlikwidowane – 1 szt. o pow. 56,39m<sup>2</sup>.
- Lokale mieszkalne przekształcone na lokale użytkowe – 1 szt. o pow. 42,39m<sup>2</sup>.

**Lokale komunalne przeznaczone do odbudowy** – 6 lokali o łącznej powierzchni 313,83 m<sup>2</sup> (w budynkach Kłodzka 1, Rynek 6, 22 i 23 – powierzchnia wg projektu).

**Budynki w obcym zarządzie z udziałem gminy:**

- 33 budynków w tym 68 lokale będące własnością Gminy łącznie o pow. 2 800,52 m<sup>2</sup>.
- Lokale mieszkalne - 53 lokali o pow. 2 162,18m<sup>2</sup>.
- Lokale użytkowe - 15 lokali o pow. 638,34m<sup>2</sup>.

**Budynki wyłączone z użytkowania:**

- ul. Słowackiego 1- przybudówka
- Stójków 28

**Budynki przeznaczone do stopniowego wyłączenia z użytkowania**



- ul. Kościuszki 15 A
- ul. Śnieżna 43

W roku 2014 sprzedano 52 lokali mieszkalnych o powierzchni 3036,77m<sup>2</sup> oraz 2 lokale użytkowe o powierzchni 49,02 m<sup>2</sup>.

### **12.1 Lokale użytkowe i garaże**

Zarząd Budynków Komunalnych w 2014 roku zarządzał 203 lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażami i terenami pod garaż o łącznej powierzchni:

**4 103,51 m<sup>2</sup>**

**Lokale użytkowe** - 59 lokali o łącznej powierzchni: 2 328,97 m<sup>2</sup>

Pustostany – 12 lokali o łącznej powierzchni: 430,21 m<sup>2</sup>,

(w tym przeznaczone do sprzedaży – 3 lokale o pow. 129,38m<sup>2</sup>)

**Pomieszczenia gospodarcze** – 113 pomieszczeń o łącznej powierzchni: 827,42 m<sup>2</sup>

**Garaże** – 22 szt. o łącznej powierzchni: 816,70 m<sup>2</sup>.

Pustostany – 6 szt. o łącznej powierzchni: 438,24 m<sup>2</sup>. (4 szt. przy ul. Klonowej 11, 2 szt. przy ul. Lipowej 2 i Trzebieszowice 48 - przeznaczone do rozbiórki).

**Tereny pod garaż** – 9 szt. o łącznej powierzchni: 130,42 m<sup>2</sup>.

### **12.2 Tereny Zielone i Rekreacyjne**

Tereny zielone i rekreacyjne będące w dzierżawie – 88 działek o łącznej powierzchni: 12 866,62 m<sup>2</sup>.

### **12.3 Usterki i awarie**

W 2014 roku, najemcy lokali zgłosili **348** różnego rodzaju usterek i awarii w lokalach. Wszystkie usterki zostały usunięte przez grupę konserwatorów ZBK.

### **12.4 Domofony**

W roku 2014 użytkowanych było **177** domofonów w **32** budynkach zarządzanych przez ZBK. Zgłoszono **61** awarii przez mieszkańców, które były na bieżąco naprawiane przez firmę: „Montaż i Konserwacja Domofonów” Robert Murawski, ul. Zielona 6/9, 57-550 Stronie Śląskie. Koszty konserwacji domofonów wyniosły 3 659,16 zł.

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

## 12.5 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja

W roku 2014 przeprowadzono deratyzację we wszystkich budynkach zarządzanych przez ZBK, dodatkowo przeprowadzono 8 deratyzacji w 6 budynkach komunalnych oraz 2 budynkach zarządzanych przez ZBK. Ponadto usunięto gniazdo os w budynku komunalnym. Oprócz w/w usług przeprowadzono dwie dezynsekcje oraz dezynfekcje w dwóch budynkach komunalnych. Wartość usług to **3 300,00** zł. Usługi były realizowane przez firmę: „ROMAN” Roman Döringer, ul. Partyzantów 1, 57-300 Kłodzko.

## 12.6 Szkody zalaniowe

W roku 2014 wystąpiło 16 szkód zalaniowych w lokalach mieszkalnych (w 14 budynkach zarządzanych przez ZBK).

## 12.7 Szkody i akty wandalizmu

W roku 2014 zgłoszono na Policje 4 szkody na mieniu komunalnym. Z różnych przyczyn wszystkie zgłoszenia zostały umorzone. Szacunkowe koszty naprawy szkód to 1 765,85 zł. Ponadto zgłoszono na Policje jedną kradzież energii elektrycznej z obwodu administracyjnego w budynku komunalnym. Do Straży Miejskiej w/m dokonano 50 zgłoszeń z prośbą o dokonanie interwencji w sprawach między innymi: podnajmu lokali, ustaleń miejsca zamieszkiwania, stosowania gazu płynnego, zagrożeń pożarowych w pomieszczeniach strychowych i.t.p.

## 12.8 Usługi Kominarskie (konserwacja-okresowe czyszczenie)

W roku 2014 w 95 budynkach administrowanych przez ZBK zgodnie z umową z „Kominarską Spółdzielnią Pracy Św. Florian, ul. Kłodzka 8, 57-540 Łądek Zdrój” okresowe usługi czyszczenia przewodów kominowych dokonywane są w okresach:

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

Nie odnotowano zdarzeń pożarowych kominów w budynkach komunalnych.

## 12.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Grupa konserwatorów działająca w ZBK od początku do końca roku 2014 liczyła siedem osób. W tym sześciu konserwatorów zatrudnionych na czas nieokreślony, i jedna osoba zatrudniona na czas określony.

Grupa konserwatorów, podobnie jak w latach poprzednich, realizuje zadania z zakresu robót konserwacyjnych, częściowych napraw bieżących i zabezpieczających oraz likwidacji zaistniałych awarii. Priorytetem w usuwaniu awarii jest naprawa i uszczelnianie instalacji ga-

zowych, naprawa i remont instalacji elektrycznych, naprawy bieżące i uszczelnianie połączeń dachowych, naprawa skorodowanych części instalacji wodnych i kanalizacyjnych, oraz naprawa przewodów kominowych. Zadaniem własnym grupy konserwatorów są również remonty bieżące pustostanów, czyli lokali mieszkalnych i użytkowych, które systematycznie zakład przejmuje od najemców. Pustostany, ze względu na ich dewastację, w znacznej mierze wymagają wielu nakładów finansowych, aby przywrócić je do stanu możliwego do ponownego zasiedlenia. W miarę możliwości finansowych naprawiane zostają i porządkowane instalacje wewnętrzne (gazowa, wodna, kanalizacja, elektryczna), wraz z osprzętem i urządzeniami. Poprawiany jest układ funkcjonalny, wymieniane zostają posadzki, remontowana stolarka okienna, remontowana lub w konieczności wymieniana stolarka drzwiowa. Sprawdzane i właściwie podłączane urządzenia grzewcze i kuchenne. A ze względu na ograniczoną ilość środków finansowych, oraz w miarę możliwości technicznych (wolne przewody kominowe) montowane urządzenia są jedynie urządzenia stałopalne (piece).

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

- Roboty blacharsko-dekarskie w ilości – 79
- Roboty ogólnobudowlane w ilości – 161
- Roboty instalacyjno-sanitarne w ilości – 132
- Roboty stolarsko-ciesielskie w ilości – 86
- Roboty elektryczne w ilości – 236
- Roboty ślusarskie w ilości – 25
- Roboty szklarskie w ilości – 15
- Roboty wykonywane na rzecz innych działów ZBK – 19
- Roboty dotyczące utrzymania zasobów bazy ZBK – 55
- Roboty inne (wieszanie flag, transport, inne roboty zlecane przez UMiG i na rzecz innych jednostek samorządowych - niedotowane) w ilości – 47

Grupa konserwatorów realizuje również zadania zlecane na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe będące w naszym zarządzie. Część robót koniecznych do wykonania powierzane są wykonawcom zewnętrznym zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane wykonywane są corocznie kontrole instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz pięcioletnie kontrole instalacji elektroenergetycznych i odgromowych. Usterki i nieprawidłowości wykazana po kontroli usuwane są w znacznej mierze samodzielnie przez grupę konserwatorów.

Po kontroli instalacji gazowej w 2014 roku przyjęto do usunięcia przez brygadę konserwatorów nieprawidłowości: w piętnastu budynkach w częściach wspólnych, w tym trzy nieruchomości stanowią wspólnoty mieszkaniowe, a pozostałe dwanaście to budynki komunalne.

Do końca 2014 rok usunięto nieprawidłowości w trzynastu budynkach, w tym we wszystkich komunalnych i jednej wspólnocie mieszkaniowej. Pozostałe usterki w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych usuwane będą niezwłocznie na początku 2015 roku. W dwóch lokalach mieszkalnych usunięto dwie nieprawidłowości.

W 2014 roku usunięto pozostałe nieprawidłowości z okresowej kontroli instalacji elektrycznej wykonanej w roku 2012 i uzupełniającej kontroli w roku poprzednim. Pozostały do usunięcia drobne usterki w lokalach, do których nie było dostępu pomimo wezwań najemców. Najemcy zostaną ponownie wezwani do udostępnienia lokalu w celu usunięcia nieprawidłowości.

Dużą liczbą robót konserwacyjnych wynika z częstych na wskutek znacznego zużycia i wyeksploatowania budynków. Konieczne jest remontowanie poszczególnych elementów budynków. W zakresie usuwania nieprawidłowości po okresowych kontrolach instalacji, a w szczególności przewodów kominowych i instalacji elektrycznej konieczne jest zwiększenie środków aby wykonać w terminie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli zalecenia pokontrolne. A w celu realizacji wszystkich napraw bieżących oraz remontów konieczne jest zwiększenie środków na wykonawstwo zewnętrzne gdyż grupa konserwatorów nie jest wyposażona w sprzęt i narzędzia specjalistyczne.

Problemem mającym niebagatelny wpływ na usterkowość jest brak poszanowania wspólnego mienia przez ludność (najemców, sąsiadów, młodzież, przechodniów). Niestety częstym problemem jest dewastacja i brak dbałości o wspólne mienie. W konsekwencji brak winnych, i nieskuteczność służb porządkowych, prowadzi do kolejnych dewastacji i pogarszania stanu istniejącego.

### **12.10 Stan techniczny budynków**

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

Po przeprowadzeniu w 2014r okresowych kontroli:

- Instalacji gazowych w 69 budynkach komunalnych wydano 14 zaleceń dla budynków gdzie na 239 skontrolowanych lokali mieszkalnych wydano 23 zaleceń, w 16 budynkach wspólnot mieszkaniowych wydano 12 zaleceń zaś w 43 sprawdzonych lokalach wydano 4 zalecenia. W budynkach komunalnych wykonano 13 zaleceń w lokalach

mieszkalnych 23 zalecenia. W budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonano 11 zaleceń oraz 4 w lokalach mieszkalnych. W budynkach komunalnych 155 lokali nie posiada instalacji gazowej.

- Przewodów kominowych na 97 budynkach wydanych zostało 68 zaleceń z czego 15 zrealizowano w 2014 przez grupę konserwatorów , 5 zaleceń przez wykonawstwo obce. Pozostałe ze względu na ich charakter przeniesione zostały do realizacji w roku 2015.
- **Instalacji elektrycznych** z zaleceń pokontrolnych z lat 2008 i 2010 wykonano większość zaleceń pozostały do wykonania jedynie wymiany instalacji elektrycznych, których stan techniczny kwalifikuje je do wymiany. Zlecono Wykonanie stosownych dokumentacji projektowych i zaplanowano je do realizacji w roku 2015. Dotyczy budynków Słodowa 25, Słodowa 8/4 i Trzebieszowice 42.
- W protokołach kontroli budynków wydanych zostało 66 zaleceń do realizacji z czego wykonano 35 zaleceń.

W 3 budynkach występuje bezwzględna konieczność realizacji zaleceń pokontrolnych z powodu możliwości wystąpienia stanów przed awaryjnych. Ponadto w 2 budynkach występuje zagrożenie katastrofą budowlaną, które wykazane jest w ekspertyzach budowlanych dotyczących budynków Stójków 28 i Słowackiego 1 -przybudówka.

Natomiast w 1 przypadku t.j ul. Rynek 8 może powstać zagrożenie zawalenia się sklepień kamiennych w budynku z powodu głębokich ubytków zaprawy glinianej pomiędzy kamiennymi blokami sklepień.

W budynku Rynek 2 w piwnicach widoczne ubytki zaprawy murarskiej na znaczna głębokość kwalifikują w/w roboty do niezwłocznej realizacji.

Z poszczególnych protokołów okresowych kontroli wynika, że stan techniczny budynków w tym instalacji w szczególności instalacji gazowych i elektrycznych w wielu budynkach jest zły i bardzo zły. W bieżącym roku odnotowano nieprawidłowe działanie instalacji wod.-kan. w 18 budynkach spowodowane wyeksploatowaniem tych instalacji objawiające się w szczególności rozległą korozją rur, brakiem właściwego przepływu i spadkiem ciśnienia wody dyskwalifikującym je z dalszej eksploatacji. Skala potrzeb finansowych w celu realizacji w/w zaleceń przekracza budżet jaki przeznacza się na remonty i konserwację budynków jak i instalacji w które są wyposażone.

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

- instalacje gazowe,
- instalacje elektryczne i odgromowe,
- instalacje wod.-kan,
- w znacznej części budynków przewody kominowe, dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- część elementów konstrukcyjnych budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej z I stopniem pierwszeństwa.

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

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

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

### 12.11 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	17 712,00zł.	14 317,20 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>17 712,00zł.</b>	<b>14 317,20 zł.</b>

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

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby- czyszczenie kominów	25 288,81 zł.	14 091,30
2	Opinie i odbiory kominiarskie	5 535,00 zł.	1 549,80
<b>RAZEM</b>		<b>30 923,81 zł</b>	<b>15 641,10</b>

#### Okresowa kontrola instalacji gazowej (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wartość usługi z VAT
1	Całe zasoby	17623,44zł.	12 880,56 zł
<b>RAZEM</b>		<b>17 623,44 zł.</b>	<b>12 880,56 zł</b>

Budowa i przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2014 r
1	KO-2 przebudowa z rozb	3 400,00 zł	3 085,00
2	A-1 przebudowa z rozbiórką	2 800,00 zł	1 886,00
3	A-1 budowa z rozbiórką	12 800,00 zł	14 640,00
<b>RAZEM</b>		<b>19 000,00 zł</b>	<b>19 611,00 zł</b>

## Remont instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wykonanie planu w 2014r
1	Zdrojowa 36	2400,00 zł	2400,00 zł
2	Trzebieszowice 48/4	1764,88 zł	1 764,88 zł
3	Kościelna 6/1	2 082,00 zł	2 082,00 zł
4	Kościuszki 20/4	709,00 zł	709,00 zł
<b>RAZEM</b>		<b>6 955,88 zł</b>	<b>6 955,88 zł</b>

Wykaz pieców zrealizowanych w roku 2014

- Piece kaflowe typ A-1  
zaplanowano – 4 szt. —wykonano – 5szt. ( jeden z odzyskaniem kafli)
- Piece kaflowe typ C-1  
zaplanowano - 1 szt. —wykonano – 1szt.
- Trzony kuchenne KO-2 z ogrzewaczem i płaszczem wodnym z odzyskiem kafli  
zaplanowano – 1 szt. —wykonano – 1szt.
- Piece węglowe typu Bartek

zaplanowano - 1szt. —wykonano – 1szt.

- Kuchnie przenośne

zaplanowano - 1szt. —wykonano – 1 szt.

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

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2014 r.
1	Przechodnia 4a	861,00 zł.	861,00 zł.
2	Kłodzka 25/5	1 722,00 zł.	1 722,00 zł.
3	Kłodzka 29/5	1 353,00 zł.	1 353,00 zł.
4	Przechodnia 4	1 476,00 zł.	1 476,00 zł.
5	Kościuszki 10	1 476,00 zł.	1 476,00 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>5 412,00 zł.</b>	<b>5 412,00 zł.</b>

Remonty finansowane ze środków funduszu remontowego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2014r
1	Przechodnia 4	5 005,80 zł.	5 005,80,00 zł.
2	Kościuszki 42	144 246,43 zł.	144 246,430 zł.
3	Zdrojowa 15a	2 440,00 zł.	2 440,00 zł.
<b>RAZEM</b>		<b>151 692,23 zł</b>	<b>151 692,23 zł</b>

Budowa i przebudowa przewodów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2014r
1	Kłodzka 25/5	10 075,87 zł.	0,00 zł.	0,00 zł.	13 089,80 zł.
2	Kłodzka 29/5	5 093,43 zł.	0,00 zł.	0,00 zł.	5 279,47 zł..
<b>RAZEM</b>		<b>15 169,30 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>18 369,27 zł.</b>

Budowa i przebudowa przewodów kominowych finansowana z funduszu remontowego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2014r
1	Przechodnia 4	5 005,80 zł	0,00 zł.		5 005,80 zł
<b>RAZEM</b>		<b>5 005,80 zł</b>	<b>0,00 zł.</b>		<b>5 005,80 zł</b>

Wymiana okien w lokalach mieszkalnych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2014r
1	Trzebieszowice 42/3	1100,52 zł	0,00 zł.	1 100,52 zł	1 100,52 zł
<b>RAZEM</b>		<b>1 100,52 zł</b>	<b>0,00 zł.</b>	<b>1 100,52 zł</b>	<b>1 100,52 zł</b>

**12.13 Zadania realizowane z własnych środków**

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

- Wykonano wymianę okien w lokalach mieszkalnych

Koszt: 1 145,00 zł zł brutto

**Odśnieżanie dachów budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych.**

W sezonie zimowym 2014/2015 nie wystąpiła konieczność odśnieżania połaci dachowych oraz nawisów lodowych w zasobach mieszkalnych.

**Remonty instalacji elektrycznych**

Wykonano remonty instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych (pustostanach), oraz dokonano również pomiarów i sprawdzenia obwodów instalacji elektryczne po ich remoncie.

Koszt: 6 955,88 zł zł brutto



### 13 WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

W styczniu 2014r. w zarządzie ZBK pozostawało 18 wspólnot mieszkaniowych, z czego 4 to wspólnoty „duże” w budynkach powyżej 7 lokali i 14 tzw „małych” do 7 lokali. Ilość lokali wykupionych i zarządzanych przez ZBK w 2014 r wynosiło 52 lokale o łącznej powierzchni 3036,77 m<sup>2</sup> p.u oraz 2 lokale użytkowe o pow. 49,02m<sup>2</sup> w 14 budynkach. Budynków w obcym zarządzie z udziałem gminy było w 2014 r 53 szt.

Wykaz wspólnot przekazanych w zarząd właścicielski w 2014 r

Lp	Adres wspólnot	Powierzchnia (m <sup>2</sup> p.u) z	Data przekazania
1	ul. Rynek 11	450,4	31.12.2014
2	ul. Rynek 26	363,93	1.02.2014
3	ul. Orła 2	712,85	1.02.2014
4	ul. Kościuszki 10	227,47	1.03.2014
5	ul. Rynek 27	353,71	1.06.2014
6	ul. Zdrojowa 30	461,28	1.06.2014
7	ul. Przechodnia 4	693,5	1.08.2014
8	ul. Rynek 28	335,35	1.08.2014
9	ul. Powstańców Wlkp 1	234,15	1.09.2014
10	ul. Kościuszki 36	776,9	1.12.2014
11	ul. Wiejska 4	186,47	31.12.2014

#### 13.1 Wykaz wspólnot administrowanych przez ZBK stan na 31.12.2014

Lp	Adres wspólnoty	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> p.u)	Ilość lokali gminnych (szt)	Pow. lokali gminnych (m <sup>2</sup> p.u)	Udział Gminy we wspólnocie %	Ilość lokali użytkowych gminnych	Pow lokali użytkowych (m <sup>2</sup> p.u)	Uwagi
1	Kłodzka 22	247,91	1	18,45	27,60	1	40,72	
2	Kościelna 14	166,95	2	65,76	40,99	-	-	
3	Kościuszki 1	216,17	2	71,60	47,14	-	-	
4	Kościuszki 19A	111,66	1	27,92	39,9	-	-	
5	Kościuszki 42	656,94	-	-	25,18	4	165,26	
6	Lipowa 1	184,07	2	116,66	78,6	-	-	
7	Przechodnia 1	377,57	3	143,77	38,63	-	-	
8	Przechodnia 2	193,55	1	20,89	11,20	-	-	
9	Słodowa 1	545,14	4	194,05	55,74	2	167,97	
10	Słodowa 8	336,49	1	103,70	30,82	-	-	
11	Słodowa 25	230,47	5	173,97	83	1	22,93	
12	Zdrojowa 2	255,22	2	69,76	31,00	1	8,35	
13	Zdrojowa 15A	164,19	1	31,28	22,75	-	-	
14	Zdrojowa 16	312,67	1	40,88	17,00	-	-	
	<b>Razem:</b>	<b>3999,00</b>	<b>26</b>	<b>1 078,69</b>		<b>9</b>	<b>405,23</b>	

Wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzje w sprawach zarządu nieruchomością wspólną na podstawie uchwał podejmowanych na zebraniach bądź poprzez indywidualne 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 2014r. zebrania takie odbyły się ze wszystkimi wspólnotami, z niektórymi ze względu na absencje właścicieli dwukrotnie.

Na zebraniach i w trybie indywidualnego zbierania podpisów wspólnoty podjęły 82 uchwały związane z eksploatacją i remontami budynków. Dotyczyły one w szczególności ustalenia wysokości zaliczek, oczyszczania przyległych chodników oraz przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. Na remonty wspólnot administrowanych przez ZBK wydatkowało w 2014r. z funduszu remontowego kwotę 15 590,18 zł.

Poza budynkami wspólnot nad którymi ZBK sprawuje bezpośredni zarząd, zakład zajmuje się również mieszkaniami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi we wspólnotach zarządzanych przez inne firmy bądź bezpośrednio przez właścicieli. W lokalach tych przeprowadza wymagane remonty jak również uczestniczy finansowo w kosztach eksploatacji części wspólnych. Lokali takich w roku 2014 r. było:

- mieszkalnych - 53 o łącznej powierzchni 2 162,18 m<sup>2</sup>p.u
- użytkowych - 15 o łącznej powierzchni 638,34m<sup>2</sup>p.u

Zestawienie Tabela 1.2

### 13.2 Zestawienie lokali komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców stan na dzień 31-12-2014 r.

Lp	Adres	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali u użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Zarządca
1	Gwieździsta 3	1	24,86	-	-	Investdom K-ko
2	Kłodzka 24	1	16,51	-	-	ZAN Nowa Ruda
3	Kościuszki 10	2	44	-	-	Investdom K-ko
4	Kościuszki 20	3	100,78			Investpartner
5	Kościuszki 34	1	7,2	-	-	ZAN – Nowa Ruda
6	Kościuszki 36	5	180,86	2	88,64	ZAN – Nowa Ruda
7	Kościuszki 38	2	37,49	-	-	Investdom K-ko
8	Kościuszki 40	4	160,6	2	98,70	Gama-Łądek Zdr.
9	Kościuszki 68	1	15,77	-	-	ZAN-Nowa Ruda
10	Krótką 3	2	83,24	--	-	ZAN-Nowa Ruda
11	Kościelna 20	1	69,97	-	-	ZAN Nowa Ruda

12	Lipowa 2	2	100,18	-	-	ZAN-Nowa Ruda
13	Ogrodowa 3	1	45,14	-	-	IZAN-Nowa Ruda
14	Orla 2	1	25,31	-	-	Investdom K-ko
15	Pl.Staromłyński 7	2	149,68			Gama-Lądek Zdr.
16	Przechodnia 4	2	117,33	-	-	Investdom K-ko
17	Przechodnia 5	2	64,74	-	-	ZAN-Nowa Ruda
18	Przechodnia 5A	2	101,75	-	-	ZAN-Nowa Ruda
19	Rynek 1	-	-	1	145,81	ZAN Nowa Ruda
20	Rynek 11	1	55,6			Investdom K-ko
21	Rynek 26	-	-	1	34,17	ZAN-Nowa Ruda
22	Rynek 27	-	-	1	37,96	Investdom K-ko
23	Słodowa 3	1	44,4	1	46,27	Zarząd wł. Głowacki
24	Słodowa 11	1	16,13	-	-	ZAN-Nowa Ruda
25	Słodowa 31	1	30,45	-	-	Zarz.wł Więckowska
26	Słodowa 39	2	121,59	-	-	ZAN-Nowa Ruda
27	Zdrojowa 3	3	143,26	-	-	ZAN-Nowa Ruda
28	Zdrojowa 7	1	40,74	1	36,98	INVEST DOM
29	Zdrojowa 8	3	132,45	1	16,59	ZAN-Nowa Ruda
30	Zdrojowa 14	2	63,92	1	47,64	ZAN-Nowa Ruda
31	Zdrojowa 17	1	17,81			ZAN-Nowa Ruda
32	Zdrojowa 20	-	-	2	65,17	ZAN -Nowa Ruda
33	Zdrojowa 30	2	105,91	-	-	ZAN -Nowa Ruda
<b>Razem</b>		<b>53</b>	<b>2162,18</b>	<b>15</b>	<b>638,34</b>	

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

Wpłaty ZBK z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji dla obcych zarządców wyniosły w 2014r. 34 375,35 zł. oraz koszty centralnego ogrzewania w wysokości 9 421,42 zł.

Znaczące też były nasze koszty na poczet wpłat na fundusz remontowy gromadzonego przez wspólnoty na bieżące i przyszłe potrzeby remontowe. Z tego tytułu w 2014r za udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (lokale komunalne) będących w naszym zarządzie poniesione zostały koszty z w/w tytułu w kwocie 32 975,51zł, natomiast w budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie koszty w kwocie 91 211,70 zł. co daje łączny koszt wpłat na poczet funduszu remontowego w kwocie 124 187,21 zł. za 2014r

Średnia stawka Funduszu Remontowego we wspólnotach zarządzanych przez ZBK wynosi 1,87.zł/m<sup>2</sup> p.u natomiast we wspólnotach zarządzanych przez obcych zarządców 2,57.zł/m<sup>2</sup>p.u co stanowi średnio 70% sumy opłat czynszowych za lokale komunalne.

## 14 ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI

W pierwszej połowie roku 2014 kontynuowano wszystkie działania windykacyjne (sprawy sądowe, pozasądowe i egzekucyjne oraz ugody) wszczęte w drugiej połowie roku 2012 z uwagi na przewlekłość postępowań sądowych i egzekucyjnych.

### Działanie windykacyjne w 2014r.:

- Wysłano 143 grupowych wezwań do zapłaty z tytułu zaległości czynszowych,
- Na bieżąco były wysyłane wezwania do zapłaty w stosunku do indywidualnych najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych i ciekłych do najemców lokali użytkowych i właścicieli w związku z zaprzestaniem wykonywania tego rodzaju usług, wszczęto postępowania sądowe i egzekucyjne
- Zastosowano sankcje z art. 11, ust.2, pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U z 2005 r., Nr 126, poz. 902 ze zm. ) tzn. ostrzeżenie przed wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego w ilości 45 sztuki,
- Wypowiedziano 5 umów najmu lokali mieszkalnych z uwagi na znaczne zaległości czynszowe,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 55 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 45 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżonowie V Wydział Gospodarczy 5 pozwów po zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 4 pozwy o eksmisję i zapłatę z lokali mieszkalnych,
- Wykonano 1 wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 1 wniosek o zastępcze wyrażenie woli członka wspólnoty mieszkaniowej,
- Złożono 86 wniosków o wszczęcie egzekucji należności pieniężnych

Ogółem działalność windykacyjna:

- Pozwy o eksmisję i zapłatę - 4
- Pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym - 100
- Ugody - 24
- Ostrzeżenia przed wypowiedzeniem - 45
- Wypowiedzenia umowy najmu - 5
- Wezwania do zapłaty grupowe - 143
- Wnioski o zastępcze wyrażenie woli - 1
- Wnioski o wszczęcie egzekucji - 86

## 15 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 z koszy ulicznych
- Oczyszczanie letnie i zimowe ulic,
- Zieleń miejska,
- Oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych,
- Oczyszczanie studzienek kanalizacji deszczowej.

### 15.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów

*Wykonanie sprzedaży w 2014 r. przedstawiono w poniższej tabeli.*

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	370 000,00 zł	375 741,47 zł	64,85%	101,6%
2	Utrzymanie zieleni	203 703,00 zł	203 703,73 zł	35,15%	100,0%
<b>Razem</b>		<b>573 703,00 zł</b>	<b>579 445,20 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>101,0%</b>

*Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.*

Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	440 000,00 zł	573 837,74 zł	66,55%	130,4%	-198 096,27 zł
2	Utrzymanie zieleni	281 703,00 zł	288 373,58 zł	33,45%	102,4%	-84 669,85 zł
<b>Razem</b>		<b>721 703,00 zł</b>	<b>862 211,32 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>119,5%</b>	<b>-282 766,12 zł</b>

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

### 15.2 Oczyszczanie letnie i zimowe miasta

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

działalności, a zadania do wykonania uległy zwiększeniu. W 2014 roku zawarte zostało porozumienie wewnątrz-gminne na usługi związane z oczyszczaniem miasta.

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

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

W dni wolne od pracy i święta jedna osoba pełni dyżur w mieście. Jej zadaniem jest zbieranie śmieci tzw. luźnych. Sprzątają po wszystkich imprezach masowych, organizowanych w mieście lub gminie z okazji różnych świąt, festynów, targów staroci, akcji itp. Dzięki dodatkowemu zatrudnieniu pracowników z robót publicznych, możliwe było wykonanie prac zleconych przez Urząd Miasta oraz dodatkowych prac, co umożliwiło osiągnięcie właściwych efektów. Za prace te nie wystawiono faktur.

Na potrzeby utrzymania ulic w okresie zimowym zgromadzone zostały materiały uszorstniające: piasek 400 ton, sól drogowa 25 ton. Stan sprawności taboru samochodowego i ciągników rolniczych oraz pozostałego sprzętu sprzężonego z pojazdami był bardzo wysoki. Sprzęt ten zdaje egzamin przy załadunku nie zmarzniętego materiału uszorstniającego. Do załadunku zbrylonej mieszanki zakład zmuszony jest do korzystania z koparki będącej na stanie DWiK.

### **15.3 Zieleń miejska**

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2014 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia IF.7021.04.2013.409 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądek-Zdrój.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi 10,7 ha i jest to powierzchnia na której, na bieżąco prowadzone są prace związane z utrzymaniem zieleni miejskiej. Ponadto należy dodać, że w wyniku interwencji mieszkańców oraz mając na uwadze estetykę miasta dodatkowo wykonywane są prace na pozostałych terenach będących własnością gminy, a przyległych do budynków administrowanych przez ZBK / ok. 1,6 ha /.

Zakres prac prowadzonych w zieleni miejskiej to:

- pielęgnacja mechaniczna i ręczna trawników i łąk parkowych (koszenie),
- utrzymanie czystości na trawnikach i łąkach parkowych,
- pielęgnacja żywopłotów i drzew wysokich: graby na Pl. Partyzantów i łądeckich parkach,
- letnie i zimowe utrzymanie alejek placyków oraz schodów parkowych 4 152 m<sup>2</sup>,
- grabienie liści z terenów zielonych (wiosenne i jesienne),
- załadunek i wywóz liści z terenów zielonych ,
- pielęgnacja drzew i krzewów,
- ustawianie, montaż, remonty, malowanie i konserwacja ławek parkowych oraz śmietniczek,
- bieżące usuwanie nieczystości z koszy parkowych,
- utrzymywanie porządku i czystości na trawnikach przyległych do posesji.

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

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

#### **15.4 Cmentarz komunalny**

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

- Sprzedaż - 8 632,97 zł.
- Koszty - 14 597,26 zł.

**Razem strata - 5 964,29 zł.**

Cmentarz funkcjonuje od maja 1993 r. Wpływy wynikają z opłat od grobu za 20 lat użytkowania cmentarza. Pojemność cmentarza to wg. projektu 806 miejsc grzebalnych z czego wykorzystano 70%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców. W 2014r. dokonano na cmentarzu 9 pochówków, postawiono 4 nagrobki. Ponieważ większość pochówków w Łądku Zdroju przeprowadza się na cmentarzu parafialnym, w związku z tym okres eksploatacji cmentarza komunalnego wydłuży się do 8 lat. Porządek na cmentarzu utrzymuje Zarząd Budynków Komunalnych, wyznaczone są godziny otwarcia i zamknięcia cmentarza.



## 16 DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

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

### 16.1 Sprzedaż wody

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Łądek Zdrój - 272.927 m<sup>3</sup>/rok
- Stojków - 5.074 m<sup>3</sup>/rok
- Kąty Bystrzyckie - 1.036 m<sup>3</sup>/rok

W roku 2014 nie dokonano zakupu hurtowego wody z Gminy Stronie Śląskie.

### 16.2 Produkcja i straty wody

Wyszczególnienie	Ilość w m <sup>3</sup>	Udział %
Sprzedaż wody	279 037,00	56,00
Cele technologiczne	60 000,00	12,00
Straty	162 795,00	32,00
Produkcja Łądko-Zdroju	501 832,00	100,00
Zakup ze Stronia	0,00	0,00
<b>Razem potrzeby Łądko w 2014 r.</b>	<b>501 832,00</b>	<b>100,00</b>

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

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

Zbiornik V-500 jest zbiornikiem retencyjnym redukującym ciśnienie dla wody dostarczanej z ujęcia Karpno. Produkowana woda dostarczana jest na potrzeby ludności zamieszkującej Łądek-Zdrój, Stojków. Ograniczenia w ilości produkcji wody związane są przede wszystkim z warunkami pogodowymi np. długotrwałą suszą, brakiem tzw „śnieżnej” zimy - występuje wtedy brak wody na ujęciach, lub występowanie awarii. Straty wody związane są awaryjnością sieci wodociągowej i koniecznością częstego płukania sieci, błędami wskazań wodomierzy i kradzieżą wody. 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 Łądka-Zdroju niekorzystne. Oczywiście jest dążenie do ich zmniejszania do minimum, lecz może to następować po wykonaniu wyliczeń opłacalności ich usunięcia i sukcesywnej modernizacji całej sieci wodociągowej.

### **16.3 Jakość ujmowanej wody**

Badania prowadzone przez Sanepid wskazują na bardzo dobry skład wody na ujęciach łądeckich. Parametry chemiczne i ogólne wody są stałe. Przedstawiciele Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku kontrolowali jakość wody dostarczanej odbiorcom w Gminie Łądek-Zdrój w marcu w 5 punktach poboru, w lipcu w 2 punktach poboru, we wrześniu w 4 punktach poboru oraz w listopadzie w 2 punktach poboru. Razem wodę pobrano 13 razy z czego 10 badań to monitoring kontrolny w zakres którego wchodzi badanie :

1. Bakterie grupy coli
2. Escherichia coli (E. coli)
3. Barwa
4. Zapach
5. Smak
6. Mętność
7. Przewodność
8. Stężenie jonów wodoru (pH)
9. Jon amonowy
10. Glin
11. Żelazo
12. Clostridium perfringens (łącznie z przetrwalnikami)
13. Azoty
14. Pseudomonas aeruginosa
15. Ogólna liczba mikroorganizmów w temperaturze 22 °C i w 36 °C

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

1. Bakterie grupy coli
2. Escherichia coli
3. Barwa

4. Zapach
5. Smak
6. Mętność
7. Przewodność
8. Stężenie jonów wodoru (pH)
9. Jon amonowy
10. Glin
11. Żelazo
12. Azotyny
13. Enterokoki
14. Ogólna liczba mikroorganizmów w  $22\pm 2^{\circ}\text{C}$  po 72 h
15. Antymon
16. Arsen
17. Azotany
18. Benzen
19. Benzo(a)piren
20. Bor
21. Chrom
22. Cyjanki
23. 1,2-dichloroetan
24. Fluorki
25. Kadm
26. Miedź
27. Nikiel
28. Ołów
29. Pestycydy
30.  $\Sigma$  pestycydów
31. Rtęć
32. Selen
33.  $\Sigma$  trichloroetenu i tetrachloroetenu
34.  $\Sigma$  Wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych
35. Chlorki
36. Siarczany
37. Mangan
38. Sód

39. Ogólny węgiel organiczny (OWO) - oznaczać przy produkcji  $>10000\text{m}^3/\text{d}$ ,
40. Utlenialność z  $\text{KMnO}_4$  (nie trzeba oznaczać jeżeli badane jest OWO)

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

1. Bromiany (uzdatnianie ozonem),
2. Ozon (uzdatnianie),
3.  $\Sigma$  THM (uzdatnianie podchlorynem sodu),
4. Chlor wolny,
5.  $\Sigma$  chloranów i chlorynów.

Dział Wodociągów i Kanalizacji prowadzi tzw. KONTROLĘ WEWNĘTRZNAJĄ w ramach której woda pobrana była w 2014 roku do badania 12 razy w ciągu roku w 12 punktach poboru wody. Bada się wodę surową, po uzdatnieniu, w pierwszym punkcie poboru oraz na końcówkach sieci. Nie stwierdza się stałych przekroczeń dozwolonych wartości bakteriologicznych. Woda z ujęć łądeckich jest klarowna, bezbarwna i miękka. Chwilowe przekroczenia norm dla wody pitnej związane są tylko ze stanem technicznym sieci wodociągowych (awarie) oraz długimi okresami z wysokimi temperaturami - następuje wtedy szybkie namnażanie bakterii chorobotwórczych na końcówkach sieci wodociągowych gdzie woda stagnuje.

**Stale przekroczenie notowane w wodzie pitnej to zbyt niskie pH i twardość wody.**

W celu poprawy jakości wody pod względem pH zastosowano dawkowanie sody kalcynowanej. Ze względu na brak urządzeń do dawkowania stałego roztworu dawkowanie odbywa się ręcznie po wykonaniu roztworu w wiadrze.

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

## 16.4 Oczyszczalnia ścieków

### Odbiór ścieków

	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
Odbiór ścieków	144 576,00	145 980,00	<b>290 556,00</b>

Oczyszczalnia ścieków posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne. Oczyszczalnia ścieków jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną działającą na bazie złóż zraszanych. Przepływ ścieków zliczany jest przepływomierzem elektronicznym zamontowanym na korycie pomiarowym Ventouriego. Ścieki surowe i oczyszczone poddawane są badaniom laboratoryjnym raz na kwartał w zakresie określonym pozwoleniem wodnoprawnym. Badania wykonywane są przez akredytowane laboratorium EKO-PROJEKT z Pszczyny. Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia akredytowanego próbkobiorcę ścieków.

Jakość ścieków oczyszczonych mieści się w normach określonych pozwoleniem wodnoprawnym. Jedynie zimą w temperaturach niższych niż 5°C daje się zauważyć zmniejszoną jakość oczyszczania ścieków (zwiększenie ilości BZT5 na wylocie do odbiornika) spowodowaną zmniejszeniem nityfikacji na złożach biologicznych. Do oczyszczalni dopływają ścieki z miasta i dowożone są ścieki bytowe z nieskanalizowanych miejscowości gminy w ilości 4 957 m<sup>3</sup>/rok.

### Ścieki oczyszczone odprowadzane do rzeki Biała Łądecka

	Ścieki w m <sup>3</sup>
ROK 2014	872 350,00

Z porównania tabel odbioru ścieków z tabelą ścieków dopływających do oczyszczalni należy wywnioskować jednoznacznie, że większość dopływających ścieków to wody przypadkowe dostające się do kanalizacji bądź przez nieszczelności kolektorów świadczące o złej jakości wykonania i braku wieloletnich inwestycji, wody roztopowe i opadowe dopływające na oczyszczalnię w związku z tym, że duża ilość kanalizacji miejskiej funkcjonuje jako kanalizacja ogólnospławna. Do oczyszczalni w Łądku Zdroju w około 70% dopływają wody deszczowe infiltracyjne oraz opadowe dopływające siecią kanalizacji ogólnospławnej. Oczyszczalnia w Łądku-Zdroju ma duży zapas w przepustowości. W najbliższej perspektywie nie będzie wymagać rozbudowy, **natomiast w trybie pilnym wymaga remontu i modernizacji.**

Można stwierdzić, że pomimo niezbyt nowoczesnego układu technologicznego oczyszczalnia zapewnia zadowalające usuwanie zanieczyszczeń. Nie wynika to z wysokiej sprawności

urządzeń, lecz z niepełnego obciążenia oczyszczalni. Wszelkie prace remontowe na oczyszczalni wykonywane są na bieżąco. Na bieżąco prowadzone są wszelkie prace konserwacyjne maszyn i urządzeń zwłaszcza pomp i zraszaczy. Pracownicy dbają o estetyczny wygląd terenu oczyszczalni wykaszając trawę oraz sprzątając drogę przyległą do oczyszczalni.

### **16.5 Odpady**

DWiK posiada ewidencję wytwarzania i przekazania wytworzonych odpadów.

W roku 2014 wytworzono:

- komunalne osady ściekowe - 30 Mg
- zawartość piaskowników - 3,0 Mg
- skratki - 4,0 Mg

### **16.6 Naprawy, remonty sieci i obiektów**

Pracownicy usunęli 148 awarii na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych:

- 42 to awarie wodociągowe i wymiany przyłączy wodociągowych.
- 99 to awarie kanalizacyjne w tym wymiany przyłączy kanalizacyjnych
- 4 to wymiana hydrantów przeciwpożarowych
- 3 remonty odtworzeniowe ujęć wody

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, wytłocznin, drożdży, szczeciny, podpasek, ścinków skór, kości, tekstyliów, włókien - nawet, jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym, odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych.

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

W roku sprawozdawczym zastosowano:

1. zbiornik V-250 soda kalcynowana- preparat do podnoszenia pH

## 16.7 Wodociąg Kąty Bystrzyckie

Dział Wodociągów i Kanalizacji zajmuje się eksploatacją wodociągu wiejskiego w Kątach Bystrzyckich, który funkcjonuje bezawaryjnie. Ujęcie wody pitnej w Kątach Bystrzyckich dostarcza wodę do 13 gospodarstw domowych. Liczba ludności zaopatrywana przez wodociąg to około 40 osób. Produkcja wody w tej miejscowości kształtuje się na poziomie 3-4 m<sup>3</sup>/d. Jest to w miarę nowy wodociąg wybudowany z rur PE odpornych na działania atmosferyczne. Każdy budynek podłączony do sieci posiada wodomierz główny. Czynności wykonywane przez pracowników na tym ujęciu sprowadzają się do dezynfekcji wody i dbania o wygląd terenu ujęcia wody i zbiornika retencyjnego.

W roku sprawozdawczym zastosowano:

- ujęcie Kąty Bystrzyckie- soda kalcynowana – preparat do podnoszenia pH.

## 16.8 Opłaty

Wysokość opłat brutto za zbiorowe zaopatrzenie i zbiorowe odprowadzanie ścieków w Gminie Łądek-Zdrój w roku sprawozdawczym ustalona została Uchwałą Rady Miejskiej nr XXIX/183/12 z dnia 29 listopada 2012 roku na poziomie 3,54 zł/m<sup>3</sup> wody, 3,67 zł/m<sup>3</sup> ścieków, opłata stała 2,48 zł/odbiorcę/m-c. Opłaty obowiązywały od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Zarząd Budynków Komunalnych odprowadza raz w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 67.245,00 zł za pobór wody, oraz 27.451,00zł za odprowadzenie ścieków oczyszczonych do rzeki Białej Łądeckiej.

## 17 KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE

### 17.1 Historia

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

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

### 17.2 Funkcjonowanie Działu

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

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

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

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

Obecnie obowiązuje Uproszczony Plan Urządzania Lasu 2007 -2016 r.



### 17.3 Użytkowanie lasu

Pozyskanie drewna w lasach Komunalnych odbywa się przy pomocy piliarzy oraz ciągnika rolniczego do 3,5 t oraz konia. Nie dopuszczamy do zrywki drewna ciężkiego sprzętu typu Procesor czy ciągników nasiębiernych. Duży nacisk kładziemy na estetykę tych prac. W okresie jesienno-zimowym wypalamy gałęzie po pozyskaniu drewnie – szczególnie wzdłuż szlaków turystycznych, ścieżek oraz dróg.

Drewno w lasach Komunalnych pozyskiwane jest w użytkowaniu rębnym, międzyrębnym oraz wykonywane są cięcia przygodne, sanitarne. Ostatni rodzaj cięć jest tutaj najważniejszy gdyż decyduje o odpowiedniej higienie 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 uprzątnięcia 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. Dla porównania wiek rębności dla świerka w lasach Państwowych wynosi 80 lat.

Użytkowaniem międzyrębnym objęte są d-stany od II klasy wieku wwyż nie objęte użytkowaniem rębnym. Mimo, że obecny plan nie narzuca w sposób bezpośredni ilości drewna do pozyskania dla każdego wydzielenia to określono średnią ilość grubizny netto na 37,6 m<sup>3</sup>/ha.

W 2014 r. pozyskano 2190 m<sup>3</sup>. Od początku obowiązującego planu pozyskiwano następujące ilości drewna w poszczególnych latach:

Rok	Pozysk
2007	2295 m <sup>3</sup>
2008	2172 m <sup>3</sup>
2009	2086 m <sup>3</sup>
2010	1809 m <sup>3</sup>
2011	2200 m <sup>3</sup>
2012	2184 m <sup>3</sup>
2013	2319 m <sup>3</sup>
2014	2190 m <sup>3</sup>

Łącznie przez 8 lat pozyskano 17 255 m<sup>3</sup> co w stosunku do planowanego pozyskania 16 800 m<sup>3</sup> daje nam to dotychczasowe wykonanie planu w **102,71 %**.

Średnia cena sprzedaży drewna w lasach komunalnych za rok 2014 wyniosła **215,22 zł/m<sup>3</sup> netto**. Dla porównania średnia cena sprzedaży w lasach Państwowych podana przez GUS za III kwartały 2014 roku wyniosła 188,85 zł. Jak widać drewno pochodzące z lasów komunalnych sprzedawane jest po bardzo wysokich cenach.

### **Ogółem pozyskano: 2190 m<sup>3</sup>**

w tym:

drewna liściastego: 263 m<sup>3</sup>

- przygodne: 981 m<sup>3</sup>
- zabiegi planowane: 1209 m<sup>3</sup>

Ilość drewna w użytkach przygodnych w 2014 r. wyniosła 44,8 % w stosunku do całej pozyskanej masy. W dużej mierze wpływ na stosunkowo dużą ilość użytków przygodnych miały wywroty w miesiącu lutym 2014 r. - połowa użytków przygodnych w stosunku do całego roku.

#### W rozbiciu na sortymenty:

W0 tartaczne iglaste	883 m <sup>3</sup>
W0 tartaczne liściaste	50 m <sup>3</sup>
S-2 drewno stosowe użytkowe iglaste	861 m <sup>3</sup>
S-4 opał iglaste	161 m <sup>3</sup>
S-2 drewno stosowe liściaste	22 m <sup>3</sup>
S-4 opał liściaste	165 m <sup>3</sup>
S-4 pozyskane kosztem nabywcy	48 m <sup>3</sup>
Stan drewna na 31 grudnia 2014 r	5,91 m <sup>3</sup>
<b>Ogółem sprzedaż</b>	<b>492 169,55 netto</b>

## **17.4 Hodowla lasu**

Zabiegi związane z hodowlą lasu objęły swym działaniem 13,69 ha. Prace przy pomocy pilarki spalinowej – CP oraz melioracje zostały wykonane przez zatrudnionego na etacie pilarza j.n.

- ponowne wprowadzenie upraw leśnych (odn. pod osłoną + popr + uzup + dolesienia luk + podsadzenia): 0,78 ha
- czyszczenia późne: 2,50 ha
- czyszczenia wczesne: 0,15 ha

- pielęgnowanie upraw do lat 10( w tym obkaszenie): 4,15 ha
- melioracje leśne: 6,11 ha

## 17.5 Ochrona lasu

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

W związku z migracją pionową zwierzyny w okresie zimowym bardzo duża ilość schodzi na teren lasów komunalnych powodując szkody w uprawach i młodnikach. Zarząd Budynków Komunalnych dokarmia zwierzynę. Na terenie lasów Komunalnych znajdują się dwa paśniki.

Nowe nasadzenia zostały zabezpieczone środkiem przeciw zgryzaniu Emol BTX plus co powinno zabezpieczyć je na okres zimowy. Wykonano kolejne grodzenie upraw w lasach komunalnych w pododdziale – 29c – 0,37 ha.

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

### W roku 2014 wykonano:

- Wykładanie pułapek feromonowych: 40 szt.
- Wykładanie pułapek klasycznych(przysposobienie złomów, wywrotów): 21 szt.
- Czyszczenie budek lęgowych PCL: 150 szt.
- montaż nowych budek lęgowych: 20 szt.
- kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinkowych: 200 godz.
- zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem”: 6,00 ha
- ogrodzono uprawę w pododdziale 29c: 0,37 ha
- przeglądy i naprawy wszystkich grodzień: 1,48 ha

## 17.6 Zagospodarowanie turystyczne

W związku z brakiem pracowników interwencyjnych w roku 2014 wyczyszczono tylko 2700 mb rowów przydrożnych co jest ilością znikomą przy bardzo gęstej sieci dróg. (ponad 20 km dróg). Rowy przydrożne stanowią bardzo ważny element infrastruktury i ich niesyste-

matyczne czyszczenie będzie w niekorzystny sposób wpływać na jakość i tak słabych dróg. Mimo bardzo dobrych wyników finansowych lasom komunalnym nie zostały przyznane większe środki na remont istniejącej sieci dróg, który jest sprawą bardzo pilną. Niektóre fragmenty wewnętrznych dróg stają się miejscami nieprzejezdne. Przy współpracy z UMiG udało się wyremontować w całości Promenadę Jadwigi o długości 750 mb. Utwardzono także nawierzchnię na Rondzie Małym oraz Rondzie Ptasim. Punktowo utwardzono nawierzchnię na Promenadzie Dolnej i Górnej ale potrzeby na tych dwóch drogach są znacznie większe. Pilnym staje się odbudowa zawalonych schronów przeciw deszczowych przy wylocie z drogi Jastrzębiej, na Dzielcu, oraz gruntowny remont na Rondzie Ptasim oraz Rondzie Zamkowym.

### 17.7 Arboretum

Arboretum w 2014r. odwiedziło ok. 4,5 tys turystów. Przychód netto z tego tytułu wyniósł 16 874,03 zł.

W 2014r. wykonano:

- ponownie uporządkowano 1 sektor z nalotów, pospolitych świerków i przygotowano pod wiosenne nasadzenia
- wykonano nowe nasadzenia
- pielęgnacja nasadzeń z czterech ostatnich lat
- regularne koszenie ogrodu
- zabezpieczanie roślin na okres zimowy
- usuwanie okiści w okresie zimowym
- konserwacja Altany oraz mostków.
- wymieniono ścieżkę z trapów drewnianych o długości 120 mb – ścieżka ta udostępnia dla zwiedzających najbardziej podmokłe tereny ogrodu.

### 17.8 Rachunek zysków i strat

Rok ubiegły był dobrym rokiem jeśli chodzi o zbyt drewna. Ze sprzedaży 2286 m<sup>3</sup> uzyskano **492 169,55** tys zł netto. Jak już wspominaliśmy uzyskaliśmy bardzo wysoką średnią cenę sprzedaży za 1 m<sup>3</sup>drewna.

koszty ogółem : 346 795,17 zł.

**Zysk: 145 374,38 zł.**

## 17.9 Podsumowanie

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

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

## 18 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego

Stan zatrudnienia osób w w/w dziale:

- 2 mechaników samochodowych
- 4 dozorców - palaczy

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

- jednostki silnikowe 14 szt. + 6 kosiarek do trawy
- jednostki bez silnika 3 szt. (przyczepy, naczepy)

Stan taboru samochodowego jest przestarzały, najmłodszy samochód to rocznik 1994 – 2 szt. pozostałe to samochody 20-30 letnie. Najbardziej awaryjnym sprzętem to samochody 30 letnie.

Kotłownia: dozorczy-palacze

Do zakresu obowiązków w/w pracowników należy w okresie letnim przygotowanie około 250 m<sup>3</sup> drewna opałowego tj. rozłupywanie i ułożenie w stosy. W 2014 r. spalono 233m<sup>3</sup> drewna opałowego, ponadto dozorcują teren zakładu przy ul. Fabrycznej 7a oraz sprzątają na terenie zakładu.

Szalet Miejski

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

Magazyn

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