

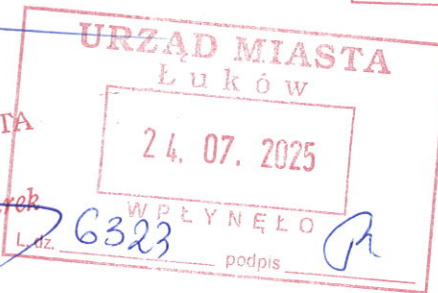
Pan Przewodniczący Rady Miasta
(BRM)



25.07.24

SEKRETARZ MIASTA

mgr Waldemar Siurek



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

ZAKŁADU GOSPODARKI LOKALOWEJ
W ŁUKOWIE

za rok 2024

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie jest zakładem budżetowym Miasta Łuków. Samorządowe zakłady budżetowe, obok samorządowych jednostek budżetowych, stanowią podstawowe podmioty sektora finansów publicznych.

Samorządowe zakłady budżetowe zostały wpisane w prawnie określony zakres podmiotowy jednostek sektora finansów publicznych. Mogą one wykonywać zadania własne jednostek samorządu terytorialnego w ściśle określonych obszarach.

Celem Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie jest wykonywanie w imieniu Miasta Łuków zwykłego zarządu mieniem wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości przekazanego w zarządzanie.

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie należy:

1. Wykonywanie mieszczących się w ramach zwykłego zarządu uprawnień właściciela i wynajmującego w szczególności poprzez:
 - a) organizowanie i przeprowadzanie przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenu,
 - b) zawieranie oraz rozwiązywanie umów najmu lokali użytkowych i dzierżawę terenu,
 - c) zawieranie oraz rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Burmistrza Miasta Łuków,
 - d) zawieranie, przedłużanie i rozwiązywanie umów na umieszczenie reklam,
 - e) prowadzenie windykacji należności wynikających z zawartych umów i innych zdarzeń,
 - f) występowanie do sądu z powództwem o opróżnienie lokali mieszkalnych, użytkowych, a także o wydanie nieruchomości jak i o zapłatę wierzytelności wynikających z faktycznego dysponowania mieniem gminy, jak również z tytułu zawartych umów i innych zdarzeń,
 - g) prowadzenie egzekucji na podstawie tytułów wykonawczych,
 - h) zawieranie umów o wykonanie robót budowlanych i remontowych – zgodnie z planem remontowo-inwestycyjnym na dany rok,
 - i) wykonywanie czynności porządkowych i utrzymywanie czystości w obiektach komunalnych.
2. Wykonywanie w imieniu gminy uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych, tj. w ustawie o własności lokali poprzez:
 - a) zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, w których Miasto Łuków ma swoje udziały,
 - b) administrowanie lokalami mieszkalnymi zlecone przez Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych, w których zarządzie są lokale stanowiące własność Miasta Łuków,
 - c) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej lokali stanowiących własność Miasta Łuków, będących w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych i administrowanych przez te wspólnoty,
 - d) reprezentowanie gminy jako właściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych i uczestniczenie w podejmowaniu uchwał na zebraniach wspólnot mieszkaniowych łącznie ze składaniem oświadczeń w imieniu gminy w zakresie spraw określonych w ustawie o własności lokali.

3. Wykonywanie zadań określonych w ustawie – prawo budowlane, poprzez:

- a) zabezpieczenie prawidłowej technicznej eksploatacji budynków, terenów osiedlowych oraz infrastruktury technicznej,
- b) kompleksowa obsługa mieszkańców, wynikająca z zadań wynajmującego i administratora,
- c) współdziałanie z organami gminy miejskiej w Łukowie w sprawach gospodarki lokalowej,
- d) dokonywanie przeglądów oraz zlecanie ekspertyz technicznych budynków i projektów ich rozbiórek,
- e) prowadzenie ewidencji budynków i lokali, a także dokumentacji remontów budynków i ksiąg obiektów,
- f) prowadzenie właściwej eksploatacji kotłowni przekazanych w zarząd oraz wykonywanie remontów i wymiany wyposażenia kotłowni,
- g) ustalanie planów remontów i przedstawianie ich do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Łuków,
- h) realizację inwestycji komunalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie (ZGL) zarządzał 59 budynkami, w których znajdują się 645 lokali, w tym:

- a) 396 lokali mieszkalnych własnościowych o powierzchni 17 697,17 m²,
- b) 249 lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Miasta Łuków o powierzchni 10 204,69 m² w tym (załącznik nr 1):
 - 219 lokali z umową najmu, jako lokale komunalne o powierzchni 9 288,53 m²,
 - 21 lokali z umową najmu, jako lokale socjalne o powierzchni 600,06 m²,
 - 6 lokali zajmują osoby bez tytułu prawnego o powierzchni 242,61 m²,
 - 3 lokale wyłączonych z użytkowania o powierzchni 73,49 m²,
- c) 33 lokale użytkowe o powierzchni 2 301 m²
- d) 6 toalet publicznych w tym:
 - 2 toalety półautomatyczne,
 - 1 toaleta publiczna na targowisku nr 2 przy ul. Kanałowej,
 - 2 toalety publiczne na targowisku nr 1 przy ul. Prusa,
 - 1 toaleta publiczna na Cmentarzu Komunalnym.

ZGL w Łukowie jest zarządcą w 23 wspólnotach mieszkaniowych.

9 wspólnot administrowanych jest przez zarząd zewnętrzny, gdzie znajduje się 18 lokali zasobu Miasta Łuków o powierzchni 907,59 m².

W 2024 roku Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie zawarł 22 nowe umowy najmu lokali mieszkalnych tj.:

- 10 umów na najem lokali komunalnych,
- 12 umów na najem lokali socjalnych,

24 umowy w innym zakresie tj:

- 1 umowa na najem lokali użytkowych,
- 11 umów na dzierżawę terenu,

- 2 umowy na przeglądy techniczne,
- 2 umowy dotyczących wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych,
- 1 umowa na dostarczenie oleju opałowego do 1 budynku mieszkalnego
- 7 umów na roboty budowlane i usługi

Ponadto Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie realizuje zadania powierzone od 2014 roku do dnia dzisiejszego:

1. administrowanie obiektami komunalnymi stanowiącymi własność Miasta Łuków w postaci miejskich toalet publicznych zlokalizowanymi na terenie Miasta Łuków,
2. zarządzanie i obsługa targowiska miejskiego przy ul. Prusa i Łąkowej,
3. pobór opłaty targowej na rzecz Miasta Łuków,
4. przygotowywanie i organizacja okazjonalnych imprez handlowych (odpust Św. Rocha, Święto zmarłych),
5. utrzymanie i zarządzanie cmentarzem komunalnym oraz cmentarzem wojennym, zarządzanie i utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń wchodzących w skład „placów zabaw”,
6. bieżące utrzymanie porządku i czystości na nieruchomościach Miasta Łuków o powierzchni 76 967m², gdzie zebrano ponad 25m³ odpadów komunalnych.

Głównym zamierzeniem Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych przynajmniej w stanie niepogorszonym i finansowanie prac remontowych.

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie należy utrzymanie oświetlenia ulicznego na terenie Miasta Łuków. Ilość punktów świetlnych wynosi 3 416 sztuk, z czego 1 968 stanowią oprawy świetlne w technologii LED. W 2024 roku zanotowano 272 awarii oświetlenia o różnej skali uszkodzeń, zaczynając od wymiany źródła światła kończąc na wymianie słupa.

Kolejnym zadaniem Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie jest zarządzanie targowiskami miejskimi tj. Targowiskiem Miejskim Nr 1 przy ul. B. Prusa i ul. Łąkowej oraz Targowiskiem Nr 2 przy ul. Kanałowej 3. Powierzchnia wyżej wymienionych targowisk wynosi:

1. przy ul. B. Prusa – 33 150 m²,
2. przy ul. Łąkowej – 10 580 m²,
3. przy ul. Kanałowej – 2 800 m².

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie jest zarządcą cmentarza komunalnego przy ul. Zapowiednik 75 i cmentarza wojennego przy ul. Strzelniczej. Aktualna powierzchnia cmentarzy na terenie Miasta Łuków wynosi 42 471m²:

1. Cmentarz Komunalny przy ul. Zapowiednik 75 o powierzchni 20 293 m²;
2. Cmentarz wojenny przy ul. Strzelniczej o powierzchni 22 178 m².

W 2024 roku na cmentarzu pracownicy Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie wykonali 60 miejsc grzebalnych i przeprowadzili 56 pochówków.

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie od 2022 roku zajmuje się utrzymaniem porządku i czystości oraz naprawą i konserwacją urządzeń na „Placach Zabaw” w Łukowie o powierzchni 12 700 m².

W skład obiektów pod nazwą „Place Zabaw” wchodzi:

Lp.	Adres	
1	Otwarta strefa aktywności	przy ul. 700-lecia
2	Plac zabaw wraz z siłownią zewnętrzną	przy ul. Broniewskiego - Gałczyńskiego
3	Plac zabaw wraz z siłownią zewnętrzną	przy ul. Chrobrego
4	Otwarta strefa aktywności	przy ul. Konstytucji 3 Maja
5	Plac zabaw wraz z siłownią	przy ul. Krasińskiego
6	Plac zabaw	przy ul. Nowogródek
7	Plac zabaw dla dzieci młodszych	przy ul. Rogalińskiego
8	Plac zabaw dla dzieci starszych	przy ul. Rogalińskiego
9	Siłownia zewnętrzna	przy ul. Rogalińskiego
10	Trasa zdrowia	przy ul. Rogalińskiego
11	Skate Park	przy ul. Rogalińskiego
12	Plac zabaw	przy ul. Rurowej
13	Otwarta strefa aktywności	przy ul. Stawki
14	Otwarta strefa aktywności	na os. Leona Klimeckiego
15	Street Wourkout	przy rzece Krznie
16	Siłownia zewnętrzna	przy ul. Rurowej
17	Siłownia zewnętrzna	na oś. Unitów Podlaskich

Do Zakładu Gospodarki Lokalowej kierowane w Łukowie są osoby z wyrokami do prac społeczno-użytecznych. W 2023 roku Sąd Rejonowy w Łukowie skierował do ZGL-u 103 osoby, w tym:

- 68 osób, które wykonywało prace zgodnie z wyrokiem Sądu,
- zwrócono dokumentację w liczbie 19 szt na wniosek Sądu (niewykonanie pracy w całości lub zamiana kary),
- 16 osób skazanych nie podjęło pracy w ZGL w Łukowie.

68 osób skazanych przepracowało 2477 godzin, pod nadzorem pracowników ZGL.

Organizację i zakres działalności Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie regulują:

- a) ustawa o samorządzie gminnym (...),
- b) ustawa o gospodarce komunalnej (...),

- c) ustawa o gospodarce nieruchomościami (...),
- d) ustawa o finansach publicznych (...),
- e) ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (...),
- f) ustawa o rachunkowości (...),
- g) ustawa o własności lokali (...),
- h) Statut Miasta,
- i) Statut Zakładu Gospodarki Lokalowej.

Strukturę wewnętrzną zakładu określa regulamin organizacyjny. Zakładem Gospodarki Lokalowej w Łukowie kieruje Dyrektor będący kierownikiem Zakładu. Bezpośredni nadzór nad Zakładem sprawuje Burmistrz Miasta Łuków.

Pracownicy, czyli kapitał ludzki, stanowią znaczący czynnik wpływający na jakościowe oraz ilościowe efekty działalności Zakładu. Odpowiedni dobór wykwalifikowanej kadry pozwala na osiągnięcie zamierzonych celów działania.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, w Zakładzie zatrudnionych było 24 osób na 22,9 etatów, w tym 13 osób na stanowiskach administracyjnych i 11 pracowników fizycznych ze względu na specyfikę działalności Zakładu tj. między innymi na wykonywanie robót fizycznych.

Gospodarka finansowa samorządowego zakładu budżetowego opiera się na rocznym planie finansowym, który stanowią przychody oraz koszty zakładu. W świetle obowiązujących przepisów Zakład wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając, co do zasady, koszty swojej działalności z przychodów własnych. Ponadto źródłem finansowania działalności samorządowego zakładu budżetowego są również:

1. dotacje przedmiotowe,
2. dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji.

W 2024 roku Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie otrzymał dotację przedmiotową na konserwację oświetlenia ulicznego w wysokości 242 006,40 zł, dotację przedmiotową na utrzymanie Cmentarza Wojennego w wysokości 23 430,84 zł, dotację na utrzymanie placów zabaw w wysokości 68 250,84 zł, dotację na bieżące utrzymanie porządku i czystości na nieruchomościach Miasta Łuków w wysokości 68 434,80 zł, oraz dotację na utrzymanie komunalnych i socjalnych zasobów mieszkaniowych Miasta Łuków w wysokości 210 125,04 zł.

Celem dotacji jest zaspokojenie potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez obniżenie ceny świadczonych przez samorządowe zakłady budżetowe usług w sferze użyteczności publicznej.

Wykonywanie zadań w formie samorządowego zakładu budżetowego znajduje zastosowanie wszędzie tam, gdzie możliwa jest odpłatność za świadczone usługi, a przychody ze sprzedaży tych usług pokrywają lub powinny pokrywać koszty działalności.

Forma prawna zakładu budżetowego nie sprzyja prowadzeniu przez niego działalności w sposób ekonomiczny i konkurencyjny wobec innych funkcjonujących na rynku podmiotów. Podmioty te charakteryzuje niski stopień samodzielności oraz szeroki zakres nadzoru jednostki tworzącej. Z drugiej jednak strony, może wpływać to na skuteczność realizowania interesów wspólnoty samorządowej.

Na podstawie prawnie określonych rodzajów działalności samorządowych zakładów budżetowych ich funkcjonowanie obecnie jest możliwe już tylko w sferze samorządowej i w bardzo ograniczonym zakresie. Katalog zadań, które mogą wykonywać samorządowe zakłady budżetowe jest zamknięty.

Gospodarka finansowa Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie

W 2024 roku struktura przychodów i kosztów zakładu przedstawia się następująco:

1.	Przychody netto z podstawowej działalności operacyjnej	4 191 477,42 zł
2.	Pozostałe przychody operacyjne	197 554,69 zł
3.	Przychody finansowe	24 344,75 zł
4.	Koszty działalności operacyjnej	4 456 373,60 zł
5.	Pozostałe koszty operacyjne	232 679,94 zł
6.	Strata z działalności gospodarczej	-275 676,68 zł
7.	Strata netto (po opodatkowaniu)	-306 830,68 zł

Przychody ogółem Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie w 2024 roku wyniosły **4 413 376,86 zł** w tym między innymi:

- wpływy z czynszu za lokale mieszkalne – 559 085,06 zł
- wpływy z usług świadczonych na rzecz wspólnot mieszkaniowych – 610 705,27 zł
(w tym 399 505,98 zł za zarządzanie wspólnotami)
- wpływy z czynszu za lokale użytkowe – 568 680,09 zł
- wpływy z rezerwacji miejsc handlowych – 394 113,79 zł
- wpływy z dzierżawy placu przy ul. Kanałowej i Warszawskiej 24 – 197 695,35 zł
- wpływy z cmentarza komunalnego – 392 342,43 zł
- prowizja za zbieranie opłaty targowej – 80 589,03 zł
- opłaty za szalety miejskie – 8 894,79 zł
- wpływy z dzierżawy gruntu (garaże, miejsca parkingowe, powierzchnie dachów) – 20 361,21 zł
- pozostałe usługi – 116 836,67 zł
- zaliczki na pokrycie kosztów mediów – 629 925,81 zł
- dotacje przedmiotowe – 612 247,92 zł
- przychody finansowe – 24 344,75 zł
- pozostałe przychody operacyjne – 197 554,69 zł

Należności Zakładu na dzień 31.12.2024 roku wynoszą 1 139 193,29 zł:

Należności z tytułu dostaw i usług	202 710,51 zł
Należności z prawomocnym wyrokiem sądowym	611 365,81 zł
Należności z tytułu poniesionych kosztów postępowania sądowego	178 185,25 zł
Należności za miejsca na cmentarzu komunalnym	0,00 zł
Należne odsetki od zaległości z wyrokiem sądowym	140 979,15 zł
Pozostałe należności	5 952,57 zł

Stan zobowiązań Zakładu na dzień 31.12.2024 roku w wysokości 1 663 771,23 zł:

<u>1.</u>	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe	206 411,21 zł
<u>2.</u>	Zobowiązania wobec budżetów	39 153,10 zł
<u>3.</u>	Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	73 716,50 zł
<u>4.</u>	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	139 837,11 zł
<u>5.</u>	Zobowiązania wobec Wspólnot mieszkaniowych	953 665,05 zł
<u>6.</u>	Sumy obce (zabezpieczenie wykonania umów, kaucje za lokale mieszkalne i użytkowe)	166 075,04 zł
<u>7.</u>	Pozostałe zobowiązania	84 913,22 zł

p. o. DYREKTOR
mgr Artur Białogrodzki

	Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łuków zarządzanych przez ZGL w Łukowie		
L.p.	ADRES		
	Zasoby Mieszkaniowe Miasta Łuków	il. Lok	pow.
1	GLINKI 23	1	59,72
2	JANA PAWŁA II 1B	1	86,65
3	JANA PAWŁA II 3	2	106,86
4	KIERNICKICH 13	1	66,59
5	KIERNICKICH 44	2	65,65
6	S. KONARSKIEGO 3B	2	126,6
7	T. KOŚCIUSZKI 3	3	130,69
8	ŁAPIGUZ 74	4	119,63
9	ŁAPIGUZ 102C	31	991,72
10	RADZYŃSKA 12	2	72,62
11	SIEDLECKA 42	1	65,53
12	SOSNOWA 2	17	566,82
13	SOSNOWA 24	6	233,1
14	STRZELNICZA 13	3	122,84
15	TRYBONIÓW 16	2	127,85
16	TRYJARSKIEGO 23	1	67,77
17	TRYJARSKIEGO 25	3	127,09
18	WARSZAWSKA 8	1	41

Załącznik 1

19	ŻELECHOWSKA 6A	6	165,68
20	ŻELECHOWSKA 20A	6	156,04
21	ŻELECHOWSKA 70A	4	163,51
22	ŻELECHOWSKA 70B	2	87,25
23	ŻELECHOWSKA 70D	9	316,09
24	ŻEROMSKIEGO 19	2	63,09
25	ŻEROMSKIEGO 21	3	130,96
		115	4261,35

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot Miasta Łuków			
	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	il. Lok	pow.
1	BROWARNA 8	1	32
2	BROWARNA 22	3	152,89
3	BROWARNA 24	4	187,8
4	BROWARNA 50	9	365,87
5	BROWARNA 52	11	424,7
6	BROWARNA 54	4	183,27
7	DMOCHA 5	12	668,09
8	DMOCHA 7	5	264,01

9	KLIMECKIEGO 9	2	96,04
10	KLIMECKIEGO 10	3	157,38
11	E. ORZESZKOWEJ 19	8	342,97
12	PARTYZANTÓW 11	1	34,82
13	PARTYZANTÓW 13	1	35,85
14	PIŁSUDSKIEGO 4	4	144,18
15	PIŁSUDSKIEGO 5	4	129,22
16	PIŁSUDSKIEGO 11	2	83,46
17	PIŁSUDSKIEGO 13	11	424,45
18	SPÓŁDZIELCZA 7	2	68,86
19	STAROPIJARSKA 5	7	297,86
20	WARSZAWSKA 2	12	457,55
21	WYSZYŃSKIEGO 8	5	238,79
22	WYSZYŃSKIEGO 10	3	140,45
23	WYSZYŃSKIEGO 12	2	105,24
24	L. KLIMECKIEGO 12	3	148,81
25	L. KLIMECKIEGO 13	1	46,5
26	MIĘDZYRZECKA 15B	1	54,9
27	MIĘDZYRZECKA 41	3	135,55
28	NOWOPIJARSKA	1	45,51
29	NOWOPIJARSKA 16	2	87,46

Załącznik 1

30	BOLESŁAWA PRUSA 2	2	111
31	SIEDLECKA 3	2	120,78
32	STOFOLNA 20	3	157,08
		134	5943,34