

*Pan Przewodniczący (Przew.)  
12.04.15*

**NACZELNIK  
WYDZIAŁU ORGANIZACYJNEGO**  
*mgr Waldemar Siurek*

**URZĄD MIASTA  
Łuków**  
14. 04. 2026  
W PŁYŃĘŁO  
L.dz. 3473 podpis *malon*

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

**BIURO  
RADY MIAST ŁUKÓW**  
15. 04. 2026  
W PŁYŃĘŁO  
L.dz. \_\_\_\_\_ podpis *malon*

**ZAKŁADU GOSPODARKI LOKALOWEJ  
W ŁUKOWIE**

**za rok 2025  
( na dzień 30.11.2025 r.)**

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie był zakładem budżetowym Miasta Łuków do 30 listopada 2025 r. 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 było wykonywanie w imieniu Miasta Łuków zwykłego zarządu mieniem wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości przekazanego w zarządzanie.

**Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie należało:**

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 we Wspólnotach Mieszkaniowych z Zarządem zewnętrznym, 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 30.11.2025 r. Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie (ZGL) zarządza:**

44 budynkami w tym :

- 25 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta Łuków o łącznej ilości lokali mieszkalnych 115 o powierzchni 4242,95 m<sup>2</sup> (W tym 1 wyłączony z użytkowania).
- 4 Wspólnotami Mieszkalnymi Nieruchomości Wspólnych, o łącznej liczbie lokali mieszkalnych w sumie 67 w tym 16 lokali zasobu miasta o łącznej powierzchni 743,80 m<sup>2</sup>.
- 10 budynkami o przeznaczeniu biurowym, handlowym lub magazynowym o łącznej powierzchni użytkowej 1694,29 m<sup>2</sup>.

242 lokalami mieszkalnymi

(w budynkach zasobu miasta i w budynkach pod zewnętrznym zarządem) o powierzchni 10069,68m<sup>2</sup>  
w tym:

- 212 lokali z umową najmu, jako lokale komunalne,
- 21 lokali z umową najmu, jako lokale socjalne,
- 6 lokali zajmują osoby bez tytułu prawnego,
- 3 lokale niezamieszkałe,

33 lokale użytkowe o powierzchni 2 301,00 m<sup>2</sup>.

5 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,

W ciągu 2025 r. ZGL w Łukowie był zarządcą 23 wspólnot mieszkaniowych, które kolejno przechodziły w zarząd zewnętrzny.

Na Dzień 30.11.2025 r. było 27 wspólnot administrowanych jest przez zarząd wewnętrzny, gdzie znajduje się 124 lokale zasobu Miasta Łuków zarządzane przez ZGL w Łukowie, a cztery wspólnoty nie przeszły na zarząd zewnętrzny ( WMNW przy ul. Wyszyńskiego 12, przy ul. Staropijarskiej 5, przy ul. Browarnej 22 i Browarnej 24). W których znajduje się 16 lokali zasobu miasta.

W 2025 roku Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie zawarł 12 nowych umów najmu lokali mieszkalnych tj.:

- 7 umów na najem lokali komunalnych,
- 5 umów na najem lokali socjalnych,

28 umowy w innym zakresie tj:

- 5 umów na najem lokali użytkowych,
- 15 umów na dzierżawę terenu,
- 1 umowa na przeglądy techniczne,
- 2 umowy dotyczących wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych,
- 1 umowa na dostarczenie oleju opałowego do 1 budynku mieszkalnego
- 5 umów na roboty budowlane i usługi

Ponadto Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie realizował zadania powierzone od 2014 roku:

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, Dzień Wszystkich Świętych),
5. Utrzymanie i zarządzanie cmentarzem komunalnym oraz cmentarzem wojennym.
6. Zarządzanie i utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń wchodzących w skład „placów zabaw”,
7. Bieżące utrzymanie porządku i czystości na nieruchomościach Miasta Łuków o powierzchni 76 967m<sup>2</sup>.

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

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie należało utrzymanie oświetlenia ulicznego na terenie Miasta Łuków. Ilość słupów świetlnych na dzień 30.11.2025 r. wynosi 3 321 sztuk, ilość opraw świetlnych wynosi 3665 sztuk. W 2025 roku zanotowano 260 awarii oświetlenia o różnej skali uszkodzeń, zaczynając od wymiany źródła światła kończąc na wymianie słupa.

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

1. przy ul. B. Prusa – 33 150 m<sup>2</sup>,
2. przy ul. Łąkowej – 10 580 m<sup>2</sup>,
3. przy ul. Kanałowej – 2 800 m<sup>2</sup>.

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie był zarządcą cmentarza komunalnego przy ul. Zapowiednik 75 i cmentarza wojennego przy ul. Strzelniczej. Aktualna powierzchnia cmentarzy na terenie Miasta Łuków wynosi 42 471m<sup>2</sup>:

1. Cmentarz Komunalny przy ul. Zapowiednik 75 o powierzchni 20 293 m<sup>2</sup>;
2. Cmentarz wojenny przy ul. Strzelniczej o powierzchni 22 178 m<sup>2</sup>.

W 2025 roku na cmentarzu komunalnym pracownicy Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie wykonali 78 miejsc grzebalnych i przeprowadzili 68 pochówków.

Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie od 2022 roku zajmował się utrzymaniem porządku i czystości oraz naprawą i konserwacją urządzeń na „Placach Zabaw” w Łukowie o powierzchni 12 700 m<sup>2</sup>.

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 w Łukowie kierowane były osoby z wyrokami do prac społeczno-użytecznych. W 2025 roku Sąd Rejonowy w Łukowie skierował do ZGL-u 109 osób, w tym:

- 76 osób, które wykonywało prace, przepracowując 5108 godzin pod nadzorem pracowników ZGL
- zwrócono dokumentację w liczbie 43 szt na wniosek Sądu (niewykonanie pracy w całości lub zamiana kary),
- 33 osób skazanych nie podjęło pracy w ZGL w Łukowie.

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 określał regulamin organizacyjny. Zakładem Gospodarki Lokalowej w Łukowie kieruje Pełniący Obowiązki Dyrektora 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 30 listopada 2025 roku, w Zakładzie zatrudnionych było 19 osób na 19 etatów, w tym 10 osób na stanowiskach administracyjnych i 9 pracowników fizycznych ze względu na specyfikę działalności Zakładu tj. między innymi na wykonywanie robót fizycznych.

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

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

W 2025 roku Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie otrzymał dotację przedmiotową na konserwację oświetlenia ulicznego w wysokości 221 839,20 zł, dotację przedmiotową na utrzymanie Cmentarza Wojennego w wysokości 21 478,27 zł, dotację utrzymanie placów zabaw w wysokości 62 563,27 zł, dotację na bieżące utrzymanie porządku i czystości na nieruchomościach Miasta Łuków w wysokości 58 393,50 zł, oraz dotację na utrzymanie komunalnych i socjalnych zasobów mieszkaniowych Miasta Łuków w wysokości 211 436,50 zł. W 2025 roku Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie otrzymał również dotację celową na kwotę 144 000,00 zł na przebudowę nawierzchni betonowej na placu targowym przy ul. Łąkowej.

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 2025 roku struktura przychodów i kosztów zakładu przedstawia się następująco:

1.	Przychody netto z podstawowej działalności operacyjnej	3 720 363,26 zł
2.	Pozostałe przychody operacyjne	300 732,55 zł
3.	Przychody finansowe	26 505,62 zł
4.	Koszty działalności operacyjnej	3 572 478,28 zł
5.	Pozostałe koszty operacyjne	162 650,19 zł
6.	Koszty finansowe	1 962,66 zł
7.	Zysk z działalności gospodarczej	310 510,30 zł
8.	Strata netto (po opodatkowaniu)	- 411 739,20 zł

Przychody ogółem Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie w 2025 roku wyniosły **4 047 601,43 zł** w tym między innymi:

- wpływy z czynszu za lokale mieszkalne – 562 001,19 zł
- wpływy z usług świadczonych na rzecz wspólnot mieszkaniowych – 409 665,53 zł  
(w tym 288 800,21 zł za zarządzanie wspólnotami)
- wpływy z czynszu za lokale użytkowe – 338 344,52 zł
- wpływy z rezerwacji miejsc handlowych – 407 740,64 zł
- wpływy z dzierżawy placu przy ul. Kanałowej i Warszawskiej 24 – 186 226,26 zł
- wpływy z cmentarza komunalnego – 412 754,38 zł
- prowizja za zbieranie opłaty targowej – 67 896,75 zł
- opłaty za szalety miejskie – 8 185,59 zł
- wpływy z dzierżawy gruntu (garaże, miejsca parkingowe, powierzchnie dachów) – 15 650,78 zł
- pozostałe usługi – 115 368,76 zł
- zaliczki na pokrycie kosztów mediów – 620 818,12 zł
- dotacje przedmiotowe – 575 710,74 zł
- dotacje celowe - 144 000,00 zł
- przychody finansowe – 26 505,62 zł
- pozostałe przychody operacyjne – 156 732,55 zł

Należności Zakładu na dzień 30.11.2025 roku wynosiły 472 031,96 zł (bez uwzględnienia odpisów aktualizujących należności):

Należności z tytułu dostaw i usług	160 303,99 zł
Należności z prawomocnym wyrokiem sądowym	235 840,23 zł
Należności z tytułu poniesionych kosztów postępowania sądowego	34 152,24 zł
Należności za miejsca na cmentarzu komunalnym	0,00 zł
Należne odsetki od zaległości z wyrokiem sądowym	18 524,25 zł
Pozostałe należności	23 211,25 zł

Stan zobowiązań Zakładu na dzień 30.11.2025 roku w wysokości 1 074 080,87 zł:

<u>1.</u>	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych	128 931,88 zł
<u>2.</u>	Zobowiązania wobec budżetów	40 315,98 zł
<u>3.</u>	Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	54 591,05 zł
<u>4.</u>	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	89 587,39 zł
<u>5.</u>	Zobowiązania wobec Wspólnot mieszkaniowych	614 087,12 zł
<u>6.</u>	Sumy obce (zabezpieczenie wykonania umów, kaucje za lokale mieszkalne i użytkowe)	138 892,88 zł
<u>7.</u>	Pozostałe zobowiązania	7 674,57 zł

PREZES ZARZĄDU

*mgr Artur Biłogrodzki*