

## **Informacja o działalności Zakładu Usług Komunalnych w Zelowie za I półrocze 2010 r.**

### **1. Przedmiot działalności**

Zakład Usług Komunalnych prowadzi działalność w zakresie:

1. zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych
2. administrowania komunalnymi zasobami lokalowymi (mieszkaniowymi i użytkowymi)
3. wytwarzania i sprzedaży energii cieplnej
4. usług konserwacyjnych i remontowych.

### **2. Struktura organizacyjna**

Na dzień 30 czerwca 2010 r. w ZUK pracowało 14 osób ( 12,70 etatu).

### **III. Administrowanie zasobami lokalowymi**

W zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi ZUK wykonuje zlecenie dla 16 wspólnot w których gmina jest właścicielem 105 lokali w budynkach zarządzanych przez inne podmioty pozostaje 25 lokali.

Zakład administruje nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów składającego się z 57 budynków 217 lokali. Lokale mieszkalne wynajmowane są najczęściej przez najniższą sytuowaną część społeczeństwa miasta i gminy Żelów. W administrowanych budynkach jest 20 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 653,29 m<sup>2</sup>. Wszystkie lokale wynajmowane są na podstawie zawartych umów, najemcy opłacają czynsz i wnoszą opłaty niezależne od właściciela za dostarczone do lokalu media.

*W ramach prac remontowych i konserwacyjnych zostało wykonane w 2010 roku:*  
partycypacja w kosztach remontów wykonywanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, bieżące konserwacje budynków i niezbędne prace remontowe.

Wartość prac remontowych wynosiła 20.060,15 zł.

Wartość zakupu materiałów do prac remontowych 11.189,67 zł.

### **IV. Produkcja i sprzedaż energii cieplnej**

ZUK prowadzi działalność w zakresie produkcji i dystrybucji ciepła w oparciu o uzyskane w 2001r. koncesje wydane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

W lipcu 2009 r. została zatwierdzona VI taryfa dla ciepła przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Energia cieplna wytwarzana jest w jednej kotłowni olejowej:

- przy ul. Żeromskiego 36 o mocy 2,4 MW

Ponadto w zakresie gospodarki cieplnej ZUK prowadzi nadzór nad 7 kotłowniami w obiektach oświatowych Gminy Żelów.

## V. Prezentacja wyniku finansowego z poszczególnych działalności

Lp	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Gospodarka mieszkaniowa w tym dotacja celowa	334.640,82 30.000,00	388.959,22	-54.318,40
2.	Energia ciepła w tym dotacja	483.850,72 70.000,00	453.644,29	30.186,43
3.	Pozostałe przychody	72.988,73	37.923,16	35.065,57
4.	Ogółem:	891.480,27	880.546,67	10.933,60

## VI. Informacje pozostałe

Środki pieniężne własne – wynoszą 5.613,86 zł

Na dzień 30.06.2010 r. należności ogółem stanowią kwotę 194.042,69 zł, z tego kwota 154.063,81 była wymagalna po uwzględnieniu odpisów aktualizujących należności w kwocie 70.204,57 zł. Największą pozycję stanowią należność z tytułu czynszu i opłat za dostarczane do lokali media: woda, ścieki, wywóz nieczystości. Powstałe należności to efekt nawet kilkuletnich braków w płatnościach przez najemców wobec ZUK. Odbiorcy w/w mediów nie uiszczają terminowo należnych opłat powodując tym samym powstawanie zobowiązań. Prowadzone wobec nich czynności windykacyjne nie przynoszą spodziewanych efektów. ZUK nie ma możliwości prawnych do wstrzymania dostaw mediów czy przeniesienia lokatorów do lokali o niższym standardzie. Gminy bowiem z mocy prawa zobligowane są do zapewnienia lokali mieszkalnych dla swych mieszkańców, bez względu na rachunek finansowy. Konsekwencją tak wysokich należności jest brak płynności finansowej zakładu, który nie jest w stanie regulować terminowo swoich zobowiązań głównie z tytułu dostaw towarów i usług.

Zobowiązania ogółem na dzień 30.06.2010 roku głównie dotyczące dostaw i usług oraz ubezpieczeń społecznych, wyniosły 268.803,30 zł, z tego kwota 182.358,12 zł była wymagalna. W okresie półrocza pomimo zakończenia już w kwietniu sezonu grzewczego ZUK spłaca jeszcze zaległe zobowiązania z tytułu zakupu oleju opałowego, głównie zakupowanego przez nas materiału - 67.897,69 zł. Dużą część zobowiązań wymagalnych stanowi również kwota z tytułu dostawy wody, ścieków i wywozu nieczystości stałych - 87.764,91 zł. Pozostałe zobowiązania wymagalne w wysokości 26.695,52 zł dotyczą opłat za dostarczenie mediów do budynków, lokali gminnych.

Zakład Usług Komunalnych nie był w stanie spłacić powstałych zobowiązań, ponieważ nie miał możliwości zwiększenia wpływów głównie z tytułu czynszu. Wpływy z gospodarki mieszkaniowej nie były w stanie pokryć kosztów, jakie Zakład musiał ponieść na funkcjonowanie i obsługę zasobu mieszkaniowego. Przyczynia się do tego sytuacja finansowa najemców gminy, która przekłada się na wynik finansowy Zakładu. Najemcy lokali gminnych to najuboższa część społeczeństwa, sytuacja ta tyczy się nie tylko naszej gminy, ale i podobnych co do wielkości gmin całego kraju. Najemcy zasobów komunalnych borykają się z problemami finansowymi.

Stawki w V i VI taryfie, zatwierdzone przez Prezesa URE nie pokrywają rzeczywistych kosztów produkcji ciepła i niezbędne było udzielenie dotacji na ten cel.

Dotacja w kwocie 100.000,00 zł przekazana z budżetu Gminy Żelów została wykorzystana na pokrycie wydatków dotyczących działalności ciepłowniczej oraz na bieżące regulowanie zobowiązań za dostarczenie mediów do budynków, lokali gminnych. W konsekwencji czego wynik finansowy na gospodarce mieszkaniowej wyniósł - 54.318,40 zł, zaś na energii cieplnej +30.186,43 zł. Ogółem wynik finansowy zakładu na dzień 30.06.2010r. ukształtował się na dodatnim poziomie i wyniósł + 10.933,60 zł. Nie pozwoliło to jednak na uregulowanie powstałych zobowiązań.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Zakładu Usług Komunalnych  
w Żelowie  
mgr Beata Woźniak

KIEROWNIK  
Zakładu Usług Komunalnych  
inż. Tomasz Ignaczak