

## ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Zgodnie ze statutem, przedmiotem działalności zakładu jest świadczenie usług w zakresie:

- gospodarki mieszkaniowej,
- gospodarki lokalami użytkowymi,
- remontów budynków,
- utrzymania czystości i porządku na terenach administrowanych nieruchomości.

Powyższe zadania były realizowane przez pracowników zatrudnionych:

- na czas nieokreślony - 31,75 etatów
- na czas określony (pracownicy interwencyjni, absolwenci) - 5 etatów.

Średnie miesięczne wynagrodzenie za 2000 rok wyniosło:

1. pracownicy zatrudnieni na czas nieokreślony - 1 601,45 zł,
2. pracownicy interwencyjni - 788,04 zł, w tym kwota 297,13 refundowana jest przez Powiatowy Urząd Pracy,
3. absolwenci - 850,77 zł, w tym refundacja 297,31 zł z PUP,
4. pracownicy zatrudnieni na czas określony - 1 032,62 zł

### ANALIZA WYKONANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY ZA 2000 r.

Lp	Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny ze sprzedaży	Wynik finansowy
1	Czynsze za lokale mieszkalne	2 048 929,78		
2	Czynsze za lokale użytkowe	480 067,08		
3	Zaliczki - lokale wykupione	1 085 139,03		
4	Dzierżawa anten	254,86		
5	Dźwigi osobowe	2 986,44		
6	Koszty eksploatacji budynków		5 110 930,87	
7	Wywóz nieczystości	304 977,33	304 977,33	
8	Woda i kanalizacja	1 185 860,37	1 235 121,25	
9	Centrale ogrzewanie i ciepła woda	1 592 090,33	1 587 842,99	
10	Dotacja na remonty	1 339 953,68		
11	Dotacja Małe Ulepszenia	153 600,00		
12	Pożytki ze wsp. nieruchom.	26 123,43		

	RAZEM GOSPODARKA MIESZKANIOWA	8 219 982,33	8 239 392,54	- 19 410,21
13.	Pozostała sprzedaż	9 534,74		+ 9 534,74
14.	Przychody i koszty finansowe	61 996,48	49 318,13	+12 678,35
15.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	49 823,44	55 631,60	- 5 808,16
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>8 341 336,99</b>	<b>8 344 342,27</b>	<b>- 3 005,28</b>

Działalność zakładu za rok 2000 zamknęła się wynikiem - 3 005,28 zł.

Największą pozycją w przychodach zakładu zajmują przychody z działalności gospodarki mieszkaniowej. Należy podkreślić, że przychody ze sprzedaży stanowią jedynie należne kwoty, jakie zakład może osiągnąć, a nie rzeczywiste wpływy.

Niezależnie od podstawowej działalności, określonej statutem, zakład osiąga niewielkie dochody z reklam na obiektach mieszkalnych i sprzedaży różnej. Nieznaczną pozycją w strukturze przychodów i kosztów zakładu stanowią przychody, koszty finansowe i operacyjne. Na koszty i przychody finansowe złożyły się:

- odsetki od należności i zobowiązań
- spłata kosztów upomnień
- rezerwy na należności wątpliwe.

Pozostałe koszty operacyjne nie pochodzą z zasadniczej działalności jednak dotyczą:

- rozwiązanych rezerw na należności
- koszty postępowania sądowego
- odszkodowań.

Obraz stanu zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych oraz faktyczne wpływy przedstawiają kolejne tabele.

#### WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	01.01.2000 - 31.12.2000
1.	BILANS OTWARCIA (zadłużenie) na 01.01.2000	2 043 637,61
	-zaległość podstawowa	1 340 208,32
	-zaległość odsetkowa	703 429,29
2.	NALICZONY WYMIAR	6 277 455,09

3.	RAZEM należność	8 321 092,70
4.	WPLATY + DODATKI MIESZKANIOWE	6 919 796,72
	w tym dodatki mieszkaniowe	1 093 685,69
5.	BILANS ZAMKNIĘCIA na 31.12.2000 (zadłużenie)	2 285 716,19
	-zaległość podstawowa	1 443 252,17
	-zaległość odsetkowa	842 464,02

Zadłużenie z tytułu opłat czynszu, zaliczek od właścicieli oraz pozostałych świadczeń (tj. opłata za wodę i kanalizację, wywóz śmieci, opłat za centralne ogrzewanie) wynosi 1 443 252,17 zł (plus odsetki w wysokości 842 464,02 zł). Naliczone odsetki stanowią ok. 36,86% ogólnego stanu zaległości czynszowych, których wyegzekwowanie jest trudne, ponieważ dotyczą one wieloletnich należności głównie mieszkań o najniższym standardzie zlokalizowanych przy ul. Brzegowej, Nowowiejskiej, Kopernika, Przedmieście.

2000	Przypis czynszu i pozostałych świadczeń (co, woda, śmieci)	Wpłaty	% windykacji
I	602 839,65	530 915,73	88,07%
II	611 070,50	576 559,51	94,35%
III	588 259,80	649 092,50	110,34%
IV	572 192,80	571 998,44	99,97%
V	562 233,55	604 390,86	107,50%
VI	571 134,68	587 695,08	102,90%
VII	597 578,39	612 436,27	102,49%
VIII	526 519,65	601 162,07	114,18%
IX	532 291,13	537 115,01	100,91%
X	484 232,08	512 862,19	105,91%
XI	562 944,38	567 610,79	100,83%
XII	591 558,48	567 958,27	96,01%
<b>OGÓŁEM</b>	<b>6 802 855,09</b>	<b>6 919 796,72</b>	<b>101,72%</b>

Analizując powyższe dane windykacja za 2000 r ukształtowała się na poziomie blisko 102 %. Należy nadmienić, że tak wysoki wskaźnik osiągnięty został dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników odpowiedzialnych za windykację należności i podejmowaniu systematycznych działań zmierzających w kierunku ich poprawy.

W omawianym okresie wysłano 1 802 wezwań do zapłaty, sporządzono 428 ankiet, w 81 przypadkach wypowiedziano umowy najmu, a 79 spraw skierowano do sądu, w 207 przypadkach mieszkańcy wystąpili z prośbą o rozłożenie zaległości na raty, na co biorąc pod uwagę sytuację finansową tych rodzin otrzymali zgodę.

Trudności w zakresie windykacji należności mają odzwierciedlenie w spłacie i wielkości zobowiązań zakładu wobec dostawców mediów. W głównej mierze są to zobowiązania:

- z tytułu dostawy wody i kanalizacji na kwotę 267 029,15 zł  
(w tym 63 435,66 zł stanowią naliczone odsetki przez WiK), do 30. 01. 2001 r zapłacono 97 182,86 zł
- z tytułu dostawy energii cieplnej 200 390,79 zł zapłacono fakturę w styczniu 2001 r.

W dostawie tychże mediów ZBM jest jedynie pośrednikiem między dostawcą usług a odbiorcą tzn. najemcą lub właścicielem lokalu. Należy nadmienić, że ZBM nie pobiera żadnej opłaty manipulacyjnej za inkasowanie należności za w/w nośniki, a jedynie ponosi koszty. O ile wpłaty czynszu sensu stricto wraz ze spłatą zaległości czasami przewyższają wymiar czynszu, to pozostałe świadczenia (tj. opłaty za wodę, wywóz śmieci, co) nigdy nie były i nie są pokrywane w całości przez najemców i właścicieli. Zatem, aby pokryć zobowiązania za w/w media, ZBM zmuszony jest pokryć niedobór z wpłat za czynsze, co tym samym uszczupla pulę na remonty. Biorąc pod uwagę fakt, iż dostawcami mediów są spółki prawa handlowego należy rozpatrzeć kwestię przeniesienia obowiązku windykacji należności za dostarczone usługi na poszczególnych dostawców. Dopiero w takim układzie czytelny byłby obraz wpływów tylko z tytułu czynszów i zaliczek oraz wydatków związanych z eksploatacją i remontami budynków.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania wobec wykonawców prac remontowych, które regulowane są częściowo, po negocjacji warunków płatności (bez naliczania odsetek). Największym kontrahentem, któremu zleca się remonty jest Spółdzielnia Rzemieślnicza skupiająca wykonawców w różnych branżach budowlanych. Na 31.12.2000 r stan zobowiązań wyniósł 94 762,27 zł.

## ANALIZA WYKONANIA PLANU ZA 2000 rok

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Wsk wykonania
<b>PRZYCHODY</b>				
42	Wpływy z czynszu i usług	7 302 964	6 785 787	92,92%
72	Dotacje	1 887 827	1 339 954	70,98%
81	Odsetki		61 996	
97	Różne przelewy - Małe Ulepszenia		153 600	
	<b>RAZEM</b>	<b>9 190 791</b>	<b>8 341 337</b>	<b>90,75%</b>
<b>ROZCHODY</b>				
11	Wynagrodzenia osobowe pracowników	736 720	707 757	96,07%
17	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	60 547	55 241	91,24%
28	Podróże służbowe krajowe	25 170	25 170	100%
31	Materiały i wyposażenie	114 685	114 685	100%
35	Energia	2 082 650	1 622 764	77,92%
36	Usługi materialne	5 366 391	5 342 985	99,56%
37	Usługi niematerialne	151 590	143 007	94,34%
40	Różne opłaty i składki	69 840	68 115	97,53%
41	Składki na ubezpieczenia społeczne	141 096	133 445	94,58%
42	Składki na Fundusz Pracy	19 334	18 261	94,45%
43	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	20 766	20 766	100%
25	Różne wydatki na rzecz osób fizycznych (diety kom. mieszk.)	26 880	19 878	73,95%
39	Kary i odszkodowania (koszty postęp. Sądowego i odsetki)	107 514	107 514	100%
67	Podatki i opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego (podatek od nieruchomości)	194 208	9 947	5,12%
	<b>RAZEM</b>	<b>9 117 391</b>	<b>8 389 535</b>	<b>92,02%</b>

Działalność gospodarcza zakładu jest realizowana na podstawie planu finansowego, w stosunku do którego przychody wykonano na poziomie 90,75%, a koszty 92,02%.

Planowane koszty za 2000 r wykonano na poziomie 92,02% i wyniosły 8 389 535 zł. Największą pozycją w strukturze kosztów stanowią zaplanowane remonty na kwotę 2 909 299,17 zł. Z tego w ramach dotacji wykonano remonty na kwotę 895 000 zł, w ramach kredytu z KFM 444 953,68 zł, w ramach programu „Małych Ulepszeń” 153 600 zł.

## REMONTY W BUDYNKACH I LOKALACH KOMUNALNYCH

W roku 2000 wykonano częściowe remonty budynków komunalnych. Remonty te dotyczyły instalacji wodno-kanalizacyjnych (14 remontów), instalacji gazowych (2 remonty), biegu schodowego (5 remontów), remontu dachu (2 remonty), remontu elewacji (3 remonty), wykonano 4 kabiny wspólnych w.c na kwotę 9 000 zł. Trwa remont 2 dachów i mieszkania na kwotę 106 500 zł. W lokalach mieszkalnych wykonano prace:

- wymieniono 150 szt stolarki okiennej na kwotę 106 500 zł
- wymieniono 38 pieców kaflowych na kwotę 88 196 zł
- wymieniono 38 pieców stałopalnych, kuchni węglowych i pieców akumulacyjnych na kwotę 23 109,36 zł
- wymieniono 7 szt stolarki drzwiowej na kwotę 6 722,14 zł
- wykonano 15 remontów mieszkań komunalnych (podłogi, podsufitki, tynki, podłogi) na kwotę 29 124 zł
- wykonano 2 instalacje wentylacyjne na kwotę 2 200 zł.

## PRACE PROJEKTOWE

W roku 2000 zlecono wykonanie 24 prac projektowych na kwotę 50 300 zł. W przeważającej części były to nakiazy PINB na wykonanie ekspertyz technicznych, projektów zabezpieczeń oraz projekty zlecone przez wspólnoty mieszkaniowe dotyczące remontu elewacji budynków.

## EKSPLLOATACJA BIEŻĄCA BUDYNKÓW

W 2000 roku wystawiono 940 zleceń na usuwanie awarii w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Awarie dotyczyły instalacji wodno - kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, drobnych przecieków połaci dachowych, centralnego ogrzewania. Kwota zleceń awarii wyniosła 254 763,92 zł.

## REMONTY W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

W roku 2000 wykonano wiele remontów budynków będących we współwłasności:

- 59 robót pokrycia dachowego na kwotę 490 326,73 zł
- 62 roboty dotyczące remontów instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania na kwotę 139 162 zł
- 5 robót dotyczących remontów elewacji na kwotę 53 586 zł

- 8 robót dotyczących wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych na kwotę 58 331,06 zł
  - 18 robót dotyczących wymiany stolarki drzwiowej wejściowej do budynku na kwotę 85 293,15 zł
  - 2 roboty dotyczące malowania klatki schodowej na kwotę 8 150 zł.
- Razem prace wykonane na Wspólnotach Mieszkaniowych 834 848,94 zł.

#### WYKAZ NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZAŃ ZBM ZA IV KWARTAŁ 2000 r.:

##### 1. NALEŻNOŚCI

▪ Wodnik Wolak Beata	8 462,59 zł
▪ Należności od najemców lokali gminy będących w obcym zarządzie tytułem modernizacji instalacji c.o. os. Kolorowe 17 i 19	1 199,97 zł
▪ Wspólnota Mieszkaniowa Błękitne 22	5 522,35 zł
▪ Należności od najemców lokali gminy będących w zarządzie ZBM tytułem modernizacji instalacji c.o.	7 384,94 zł
▪ Pozostałe należności od odbiorców	18 250,07 zł
<b>RAZEM NALEŻNOŚCI OD ODBIORCÓW</b>	<b>40 819,92 zł</b>

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU CZYNSZÓW I ZAL. WŁAŚCICIELI</b>	<b>2 285 716,19 zł</b>
w tym: zaległość podstawowa	1 443 252,17 zł
zaległość odsetkowa	842 464,02 zł

Należność z tyt. zaliczek właścicieli na Fundusz Remontowy	190 738,66 zł
Należności z tyt. opłat za reklamę	5 842,84 zł
Należności zasądzone czynszowe	129 590,01 zł
Należności dochodzone sądownie	58 027,54 zł
Należności zlikwidowanego ZGKiM	28 245,37zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	148 240,73 zł
<b>OGÓŁEM NALEŻNOŚCI</b>	<b>2 887 221,26 zł</b>

##### 2. ZOBOWIĄZANIA BIEŻĄCE

D.Z.T	200 390,79 zł
Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o o	267 029,15 zł
Murarstwo Denysiak Andrzej	2 077,19 zł
Zakład Ogólnobudowlany Grzesiak	10 741,10 zł

Spółdzielnia Florian	11 471,98 zł
Budrem Bielawa	59 055,85 zł
GLM sc PPHU	3 537,89 zł
Spółdzielnia Wielobranżowa	94 762,27 zł
Spółdzielnia Rzemieślnicza Bielawa	51 954,50 zł
Pióra Janusz Zduństwo	7 740,00 zł
Zakład Ubezpieczeń i Reasekuracji Polonia	9 788,18 zł
Przedsiębiorstwo Komunalne sp z o o	62 850,11 zł
SBS PHU Naprawa Drukarek	6 142,70 zł
Usługi Ogólnobudowlane Ziętara L	8 961,16 zł
Zakład Energetyczny Wałbrzych	7 174,57 zł
PZU Wydz. Odszkodowań	6 445,20 zł
Usługi Dekarskie Maciejasz	2 961,68 zł
Usługi Ogólnobudowlane Świąc	10 637,83 zł
Jawny Jacek Baza	9 939,99 zł
Instalacje Sanitarne Kardasiewicz	23 865,25 zł
Zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych będących w obcym zarządzie	35 529,67 zł
Pozostałe zobowiązania wobec dostawców	19 037,40 zł
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA WOBEC DOSTAWCÓW</b>	<b>912 094,46 zł</b>
Zobowiązania z tyt. wynagrodzenia pracowników	25 965,28 zł
Zobowiązania z tyt. niewypłaconych ryczałów mieszkaniowych	2 289,00 zł
Zobowiązania z tytułu podatków	22 923,43 zł
Zobowiązania z tytułu ubezpieczenia społecznego	61 569,37 zł
Zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych	49 672,54 zł
Pozostałe zobowiązania	5 177,18 zł
Potrącenia z tytułu wynagrodzeń	12 766,27 zł
Inne rozrachunki	1 415,71 zł
Zobowiązania z tytułu nadpłat czynszów, zal. właścicieli	376 172,29 zł
Zobowiązania z tytułu nadpłat zaliczek na Fundusz Remontowy	566 105,66 zł
Zobowiązania z tytułu nadpłat z opłat za reklamę	409,37 zł
Przychody przyszłych okresów - upomnienia	722,27 zł
Zarachowane koszty postępowania sądowego	13 388,69 zł



Za wydatki z 13 388,69 zł



Naliczone odsetki	837 397,48 zł
Przychody przyszłych okresów z tyt opłat za co i F. Remontowy	298 562,23 zł
<b>RAZEM</b>	<b>2 274 536,77 zł</b>
<b>OGÓŁEM ZOBOWIĄZANIA NA DZIEŃ 31.12.2000 r.</b>	<b>3 186 631,23 zł</b>