

Drawno, dnia 03.09.2018r.

KOMUNALNY ZAKŁAD
USŁUGOWO-HANDLOWY Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 7, 73-220 Drawno
tel./fax 095 768 2201, NIP: 594-000-10-38
KRS 0000192149

**Rada Miejska
W Drawnie**

Za pośrednictwem
**Burmistrza Drawna
Andrzeja Chmielewskiego
ul. Kościelna 3
73-220 Drawno.**

Informacja

**Zarządu Komunalnego Zakładu Usługowo-Handlowego Sp. z o.o. w Drawnie z
działalności w roku 2017.**

Zarząd Komunalnego Zakładu Usługowo – Handlowego Sp. z o.o. w Drawnie w roku obrotowym 2017 realizował zadania statutowe dla których został powołany umową Spółki z dnia 25 października 1991 roku przez Gminę Drawno, tj.:

1. Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi gminy Drawno oraz świadczeniem usług w zakresie administrowania nieruchomościami wspólnymi.
2. Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę.
3. Eksploatacja oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnych.
4. Odbiór nieczystości płynnych.
5. Utrzymanie kanalizacji burzowej w Drawnie na zlecenie Gminy Drawno.
6. Zarządzanie cmentarzami komunalnymi w Drawnie, Barnimiu, Brzezinach, Dominikowie i Zatomiu oraz świadczenie usług pogrzebowych, w tym transportu karawanem na terenie kraju.
7. Usługi budowlane, remontowe , transportowe, a także sprzętowe dla ludności.

I. Gospodarka mieszkaniowa:

W 2017r. Spółka zarządzała 40 budynkami tworzącymi komunalny zasób mieszkaniowy gminy Drawno, w których to znajdowało się 96 lokali , w tym:

- 77 lokali mieszkalnych,
- 17 lokali socjalnych,
- 2 pomieszczenia tymczasowe.

Ponadto pełniła funkcję zarządu w sześciu Wspólnotach Mieszkaniowych.

Ogółem powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 4.239,87 m², w tym ok. 85 % wybudowanych zostało przed 1945r.

Lokale mieszkalne położone są w następujących miejscowościach: Drawno, Barnimie, Dominikowo, Gack, Kiełpino, Konotop, Święciechów i Wiśniewo.

Większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach z udziałem mieszanym tj. Gmina i osoby prywatne. Budynki gdzie Gmina jest 100% właścicielem znajdują się w Drawnie przy ul. Jeziornej 1; Pomorskiej 19A i Sienkiewicza 3 oraz w m. Gack 3; Wiśniewo 4 oraz Zdanów 7.

Obowiązująca stawka czynszu:

- od dnia 01.01.2017r. – 30.09.2017r. - 3,60 zł./m².
- od dnia 01.10.2017r. - wynosi 4,00 zł./m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Z czynszów za te lokale pokrywane są koszty zarządzania budynkami, polegające na :

- usuwaniu awarii części wspólnych i urządzeń technicznych w budynkach,
- opłatach należności za energię elektryczną dostarczaną do nieruchomości wspólnej,
- ubezpieczeniu budynków od zdarzeń losowych,
- pokrywaniu kosztów administracyjnych,
- wykonywaniu remontów eksploatacyjnych,
- przeprowadzanie przeglądów budowlanych (pięcioletnich, rocznych) ,kominiarskich, elektrycznych i gazowych
- utrzymanie czystości oraz odśnieżanie.

Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 333,50 m².

W omawianym roku zawarto 26 porozumień z najemcami i właścicielami lokali o ratalnej spłacie kwoty 43.258,50 złotych długu oraz uzyskano 23 wyroki Sądu Rejonowego w Choszcznie zasądzających na rzecz Spółki kwotę 52.288,35 złotych.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| – Sprzedaż: | 323.121,00 zł. |
| – Koszty: | 307. 288,41zł. |
| Wynik: Zysk: | + <u>15.832,59 zł.</u> |

W okresie rozliczeniowym Spółka wykonała m.in. (kwoty netto):

- remont w 16 budynkach i lokalach mieszkalnych oraz remont budynków gospodarczych przynależnych do lokali komunalnych za łączną kwotę 48.660,00 zł.

Na zlecenie Gminy Drawno wykonano:

- remont lokalu w m. Kiełpino 7d na kwotę 12.000,00 zł.

Problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest w dalszym ciągu pozyskanie nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Przeprowadzono 1 eksmisję z loklu mieszkalnego.

II. Gospodarka wodna.

W roku 2017 Spółka eksploatowała ujęcia wody oraz sieci w następujących miejscowościach: Drawno, Barnimie, Brzeziny, Dominikowo, Karpin, Kiełpino, Konotop, Niemięsko, Podegrodzie, Sieniawa, Święciechów, Zatom, Zdanów, Żółwino oraz sieć wodociągową w Chomętowie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Drawno

Sprzedaż:264.473,57 zł

Koszty:192.838,05 zł

Wynik:

Zysk: + 71.635,52 zł

Wiejskie:

Sprzedaż:172.859,83 zł

Koszty:232.683,55 zł

Wynik:

Strata: - 59.823,72zł

Realizowano wszystkie zadania ciążące na dostawcy wody oraz obowiązujące w pozwoleniach wodnoprawnych, w tym badania jakości wody przez Sanepid oraz w ramach kontroli wewnętrznej, obiektów hydroforni przez Dozór Techniczny.

Sukcesywnie montowane były wodomierze główne w budynkach, jak również wymieniane te, którym minęła ważność legalizacji. Sukcesywnie, remontowane były pompy głębinowe, a kiedy było to uzasadnione ekonomicznie i wynikało z bieżących potrzeb wymieniane były one na bardziej nowoczesne i energooszczędne.

| | |
|--|--------------|
| W roku 2017 koszty badań jakościowych wody..... | 46.469,00 zł |
| - opłata marszałkowska – pobór wody podziemnej | 13.234,00 zł |
| - podatek od budowli..... | 41.121,00 zł |

Koszty badań jakościowych wody uległy znacznej podwyżce z uwagi na nowe uregulowania prawne i co jest z tym związane wymóg przeprowadzenia badań radiologicznych (koszt ok. 1000 zł/ujęcie).

III . Gospodarka ściekowa:

Spółka eksploatowała nadal:

- Miejską Oczyszczalnię Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną i systemem przepompowni oraz siecią kanalizacyjną ze Święciechowa,
- Wiejską Oczyszczalnię Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną w Chomętowie , Niemieńsku i Zatomiu,.

Natomiast w pozostałych miejscowościach na zlecenie mieszkańców odbieramy ścieki bytowe samochodem asenizacyjnym Mercedes 1625 oraz beczkowozem ciągnikowym.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

| | |
|-----------------|---------------|
| Sprzedaż: | 624.138,37 zł |
| Koszty: | 693.649,06 zł |

Wynik:

Strata: - 69.510,69 zł

- W roku 2017 koszty badania ścieków wyniosły.....5.599,00 zł
- opłata marszałkowska za korzystanie ze środowis8.569,00 zł
- podatek od budowli.....61.716,00 zł

Gospodarka ściekowa wymaga przeprowadzenia modernizacji Miejskiej Oczyszczalni ścieków w Drawnie oraz oczyszczalni w Chomętowie. Do rozwiązania pozostaje również problem ścieków w m. Podegrodzie. Obecnie ścieki wywożone są beczkowozami na oczyszczalnię w Drawnie, co skutkuje wzrostem kosztów.

IV. Gospodarka odpadami .

W dalszym ciągu prowadzimy monitoring zamkniętego Składowiska Odpadów w Roślinie:

- skład oraz poziom wód podziemnych,
- skład wód odciekowych ,
- osiadanie składowiska.
Koszt poboru i badań 4.280,40 zł.

W w/w działalności prowadzimy Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

V. Gospodarka cmentarna:

Spółka aktualnie administruje cmentarzami komunalnymi na terenie gminy Drawno, w miejscowościach: Drawno, Barnimie, Brzeziny i Dominikowo. Eksploatujemy karawan pogrzebowy oraz posiadamy podstawowe wyposażenie niezbędne do pochówku i ceremonii pogrzebowych.

Z działalności tej Spółka osiągnęła zysk w kwocie **2.959,15 zł.**

VI. Działalność pomocnicza (usługi transportowo – sprzętowe i budowlane):

- Sprzedaż:174.042,77 zł
- Koszty:171.767,37 zł

Wynik **Zysk: + 2.275,40 zł.**

VII. Majątek trwały:

Spółka w roku obrachunkowym 2016 dysponowała majątkiem trwałym o wartości netto **2.347.885,92** złotych z czego:

- budynki i budowle 2.307.861,36 zł.
- środki transportu 36.636,31 zł.
- urządzenia techniczne i maszyny 4.388,25 zł.

Spółka posiada natomiast na własność:

- Sieć kanalizacji sanitarnej Drawno – Osiedle 1.359.964,93 zł
- Węzeł osadowy 724.970,33 zł

| | |
|---|------------------------|
| • Wodociąg w Podegrodziu | 11.946,90 zł |
| • Urządzenia techniczne | 3.587,67 zł |
| • Transport samochodowy i ciągnikowy | 35.636,31 zł |
| • Budynek biurowy | 38.864,73 zł |
| • Wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe itd.) | 18.861,00zł |
| • Pozostałe środki trwałe | 800,58 zł |
| Razem: | 2.194.632,45 zł |

VII. Zatrudnienie:

Spółka na dzień 31.12.2017r. zatrudniała 20 pracowników. Jest także miejscem odbywania nieodpłatnej kontrolowanej pracy na cele społeczne osób z terenu gminy Drawno skierowanych przez Sąd.

VIII. Wynik finansowy:

Wynik Spółki ogółem za 2017 - strata - 36.631,75 zł. .

IX. Wnioski końcowe:

Spółka w roku 2017 poniosła znaczne koszty związane z:

- wyjątkowo niesprzyjającą aurą powodującą wzrost kosztów usług obcych w postaci zakupu części zamiennych, naprawy urządzeń, dodatkowych badań Sanepidu i SGS
- dodatkowych, występujących 1x/2 lata badań przeglądowych jakości wody na wszystkich ujęciach wody
- dodatkowych badań radiologicznych nałożonych na nas nowymi przepisami

Zestawienie części kosztów w stosunku do roku 2016:

| | 2017 | 2016 | Różnica |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Sanepid - całość | 5995 | 3518 | 2477 |
| SGS - całość | 60207 | 28983 | 31224 |
| Remonty pomp | 31871 | 14282 | 17589 |
| Razem | 98073 | 46783 | 51290 |

Wynik finansowy, wykazuje stratę. Niestety składają się na niego również przychody, które są dla Spółki trudne do wyegzekwowania lub praktycznie nie do ściągnięcia. Kwoty porozumień w spłacie zaległości oraz te wynikające z wyroków sądowych a występujące po stronie przychodów zmieniają obraz stanu finansów. Płynność finansowa spółki zależna jest od bieżących wpłat a te wynikają jedynie z opłat tytułem czynszów, opłat za wodę i ścieki oraz ze zleceń udzielanych Spółce.

Rok 2017 charakteryzował się ponadprzeciętną ilością opadów. Dla naszego regionu opad roczny w 2017r był na poziomie 1008 mm/m² podczas gdy w 2016r to tylko 571 mm/m². Wyeksploatowana infrastruktura jaką Spółka dysponuje nie radzi sobie w sytuacjach gdzie nielegalne zrzuty deszczówki do systemu kanalizacji zbiorczej powodują jej maksymalne obciążenie. Koniecznym jest zatem nie tylko uświadamianie użytkowników systemu kanalizacji o szkodzeniu poprawnemu działaniu systemu poprzez nielegalny zrzut deszczówki ale również wyszukanie takich podłączeń.

Analizując strukturę poniesionych w roku kosztów ewidentnie daje się zauważyć, że na ujemny wynik finansowy zdecydowanie wpłynęła aura z jaką mieliśmy do czynienia i związane z nią problemy tak techniczne jak i jakościowe. Gdyby wziąć tylko ten fakt pod uwagę, Spółka rok 2017 zamknęłaby wynikiem dodatnim.

Działania Spółki skoncentrowane powinny być w najbliższych latach na:

- zapewnianiu płynności finansowej Spółki
- wykonywaniu niezbędnych remontów, zakupie i wymianie maszyn, urządzeń - żywotnych z punktu widzenia bezawaryjnego świadczenia usług

- zabezpieczeniu się przed brakiem wykwalifikowanych kadr na potrzeby działania Spółki poprzez uatrakcyjnienie obecnych zarobków i okresowe zdublowanie niektórych stanowisk pracy.
- wykonaniu, wszystkich koniecznych prac związanych z gospodarką osadową, odbiorem nieczystości płynnych, dostarczaniem wody, a z tym związane są:
 - niezbędne prace w oczyszczalni w Chomętowie
 - konieczne prace w oczyszczalni w Drawnie
 - budowa zadaszania poletek osadu nadmiernego
 - rozwiązanie problemu ścieków w m. Podegrodzie.
 - remonty i modernizacje ujęć wody
 - przyspieszeniu prywatyzacji mieszkań komunalnych

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Albert Polarczyk