

Drawno, dnia 15.09.2017r.



**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 za rok 2016.**

Zarząd Komunalnego Zakładu Usługowo – Handlowego Sp. z o.o. w Drawnie w roku obrotowym 2016 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. Gospodarka odpadami - oczyszczanie ulic.
6. Utrzymanie kanalizacji burzowej w Drawnie na zlecenie Gminy Drawno.
7. Zarządzanie cmentarzami komunalnymi w Drawnie, Barnimiu, Brzezinach, Dominikowie i Zatomiu oraz świadczenie usług pogrzebowych, w tym transportu karawanem na terenie kraju.
8. Usługi budowlane, remontowe , transportowe, a także sprzętowe dla ludności.

## 1. Gospodarka mieszkaniowa:

Na koniec 2016r. Spółka zarządzała 38 budynkami tworzącymi komunalny zasób mieszkaniowy gminy Drawno, w których to znajdowało się 95 lokali , w tym:

- 79 lokali mieszkalnych,
- 15 lokali socjalnych,
- 1 pomieszczenie tymczasowe.

- 2 -

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosiła 4.149,39 m<sup>2</sup>, w tym ok. 85 % wybudowanych zostało przed 1945r.

Powierzchnia lokali użytkowych wynosiła natomiast 333,50 m<sup>2</sup>.

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

W okresie 2016r., do 01.09.2016 stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiła 3,30 zł, natomiast po 01.09.2016 wynosiła 3,60 zł.

Z czynszów 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,
- przeprowadzaniu przeglądów budowlanych ( pięcioletnich, rocznych) ,kominiarskich, elektrycznych i gazowych,
- utrzymaniu czystości oraz odśnieżaniu.

Ponadto Spółka pełniła funkcję Zarządu w sześciu Wspólnotach Mieszkaniowych.

W omawianym roku

- zawarto 33 porozumienia z najemcami i właścicielami lokali dotyczące ratalnej spłaty kwoty długu w kwocie:..... 51.226,30 zł
- uzyskano 19 wyroków Sądu Rejonowego w Choszcznie zasądających na rzecz Spółki kwotę ..... 41.354,70 zł

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Sprzedaż: ..... 319.543,18 zł.  
Koszty: ..... 310.172,62 zł.  
Wynik: ..... + 9.370,56 zł.

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

- remont w 18 budynkach i lokalach mieszkaniowych oraz remont budynków gospodarczych przynależnych do lokali komunalnych za łączną kwotę ..... 41.750,00 zł.

Na zlecenie Gminy Drawno wykonano:

- remont lokalu w m. Zdanów 7/1 na kwotę ..... 4.400,00 zł.
- wzmocnienie ścian budynku w m. Konotop 22 na kwotę ..... 10.000,00 zł.

Problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest w dalszym ciągu brak nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych .

Podjęto decyzję o eksmisji z lokalu mieszkalnego w m. Kiełpino do pomieszczenia tymczasowego w m. Konotop. Ze względu na okres ochronny eksmisja została przeprowadzona w 2017r..

## **2. Gospodarka wodna.**

W roku 2016 Spółka eksploatowała ujęcia wody oraz sieci w następujących miejscowościach: Drawno, Barnimie, Brzeziny, Dominikowo, Karpin, Kiełpino, Konotop, Niemieńsko, Podegrodzie, Sieniawa, Święciechów, Zatom, Zdanów, Żółwino oraz sieć wodociągową w Chomętowie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

1. Wodociąg Drawno:

- Sprzedaż: .....	258.647,44 zł.
- Koszty: .....	233.909,14 zł.
- <b>Wynik:</b> .....	<b>+24.738,30 zł.</b>

2. Wodociągi wiejskie:

- Sprzedaż: .....	164.629,93 zł.
- Koszty: .....	190.241,03 zł.
- <b>Wynik:</b> .....	<b>-25.611,10 zł.</b>

W działalności tej zanotowano ogółem stratę w wysokości: **872,80 zł.**

Realizowano wszystkie zadania ciężące 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.

- Łączny koszt badań jakościowych wody w ramach monitoringu wewnętrznego oraz opłaty za pobór wody to kwota .....42.116,00 zł
- **podatek od budowl** ..... **41.052,00 zł**

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

**3. Gospodarka ściekowa:**

Spółka w rozpatrywanym okresie eksploatowała:

- Miejską Oczyszczalnię Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną i systemem przepompowni
- sieć kanalizacyjną Święciechowa
- Wiejskie Oczyszczalnie Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną w:
  - Chomętowie, Niemieńsku i Zatomiu,.

W pozostałych miejscowościach, na indywidualne zlecenia mieszkańców, odbierane były ścieki bytowe samochodem asenizacyjnym Mercedes 1625 i beczkowozem ciągnikowym.

Opłaty :

- wprowadzanie ścieków (marszałkowska) oraz badanie ścieków, osadu w 2016r.:..... 17.403,50 zł.,
- **podatek od budowli** .....**61.058,00 zł.**

Rentowność przedstawia się następująco:

- Oczyszczalnia Drawno zysk + 13.007,58 zł
- Oczyszczalnia Zatom strata - 2.858,84 zł
- Oczyszczalnia Chomętowo zysk + 1.750.70 zł
- Oczyszczalnia Niemieńsko zysk + 1.510.43 zł

Ogółem w działalności wystąpił zysk w kwocie: + **13.409,87 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.

#### 4. Gospodarka odpadami – oczyszczanie ulic.

Stale prowadzony jest monitoring zamkniętego Składowiska Odpadów w Roście, na który składają się:

- skład oraz poziom wód podziemnych
- skład wód odciekowych
- osiadanie składowiska.

**Koszt poboru i badań próbek za 2016r wyniósł** .....**4.582,80 zł**

W 2016r, Spółka zajmowała się także oczyszczaniem drogi wojewódzkiej w granicach miasta Drawna oraz prowadziliśmy Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Z działalności tej Spółka uzyskała wynik ujemny w wysokości ..... **1.989,70 zł.**

## 5. Gospodarka cmentarna:

Spółka stale administruje cmentarzami komunalnymi na terenie gminy Drawno, eksploatujemy karawan pogrzebowy oraz posiadamy podstawowe wyposażenie niezbędne do pochówku i ceremonii pogrzebowych.

W okresie sprawozdawczym dokonaliśmy wycinki części drzew na cmentarzu w Drawnie na kwotę 7.000,00 zł.

Z działalności tej Spółka osiągnęła zysk w kwocie **3.158,12 zł.**

## 6. Majątek trwały:

Spółka w roku obrachunkowym 2016 dysponowała majątkiem trwałym o wartości netto **2.531.581,91** złotych z czego:

- budynki i budowle..... 2.478.538,06 zł.
- środki transportu ..... 46.934,58 zł.
- urządzenia techniczne i maszyny ..... 6.109,27 zł.

Spółka posiada na własność:

Sieć kanalizacji sanitarnej Drawno – Osiedle 1.359.964,93 zł

- Węzeł osadowy ..... 724.970,33 zł
- Wodociąg w Podegrodziu ..... 27.307,00 zł
- Urządzenia techniczne ..... 44.092,12 zł
- Transport samochodowy i ciągnikowy ..... 200.816,31 zł
- Budynek biurowy..... 46.000,00 zł
- Wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe itd.) ..... 18.861,00zł
- Pozostałe środki trwałe ..... 25.819,08zł

**Razem: ..... 2.447.830,77 zł**

W omawiany roku zakupiono używany pojazd dla grupy wod.-kan. marki Opel Zafira.

## 7. Zatrudnienie:

Spółka na dzień 31.12.2016r. zatrudniała 19 pracowników. Była także miejscem odbywania nieodpłatnej kontrolowanej pracy na cele społeczne osób z terenu gminy Drawno skierowanych przez Sąd.

## 8. Wynik finansowy:

Wynik finansowy, wykazuje zysk w kwocie 20.822,46 zł. Niestety składają się na niego przychody, które są dla Spółki trudne do wyegzekwowania lub praktycznie nie do osiągnięcia. 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 przychodów a te wynikają jedynie z opłat tytułem czynszów, opłat za wodę i ścieki oraz sporadycznie ze zleceń udzielanych Spółce.

## 9. Wnioski końcowe:

Działania Spółki skoncentrowane powinny być w najbliższych latach na:

- zapewnianiu płynności finansowej Spółki
- wykonywaniu niezbędnych remontów, zakupie i wymianie maszyn, urządzeń - żywoatnych 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 zadaszzenia poletek osadu nadmiernego
  - rozwiązanie problemu ścieków w m. Podegrodzie.
  - remonty i modernizacje ujęć wody
- ograniczeniu kosztów związanych ze zużyciem energii elektrycznej poprzez wykonanie farmy fotowoltaicznej na terenie oczyszczalni ścieków w Drawnie wykorzystując do tego Fundusze Europejskie
- przyspieszeniu prywatyzacji mieszkań komunalnych