

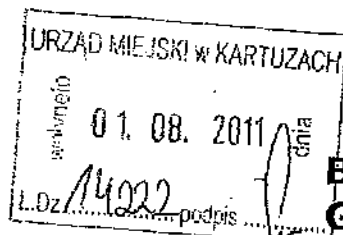


FN

ISO 9001

AC 014  
QMS

L.dz. 1422/2011



p.B

Kartuzy, dnia 29.07.2011

**Burmistrz  
Gminy Kartuzy**  
Ul. Gen. Hallera 1  
83-300 Kartuzy

**Sprawozdanie z wykonania planu finansowego  
Zakładu Gospodarki Mieszaniowej w Kartuzach za pierwsze półrocze 2011 r**

- Plan przychodów i wydatków Zakładu na rok 2011 został ustalony w wysokości:
- przychody 2 564 952,60 zł
  - wydatki 2 563 875,20 zł
  - środki obrotowe na początek roku - 51 669,79 zł
  - środki obrotowe na koniec roku - 55 592,39 zł

**1. Zestawienie tabelaryczne planu, wykonania oraz procentowego wykonania planu przychodów i wydatków:**

Tabela nr 1

Przychody			
Paragraf	Plan	Wykonanie	Wskaźnik wykonania
083	2 366 952,60 zł	1 213 004,18 zł	51,25%
0920	40 000,00 zł	22 511,82 zł	56,28%
0970	88 000,00 zł	201 470,81 zł	228,94%
265	- zł	- zł	0,00%
pokrycie amortyzacji	70 000,00 zł	- zł	0,00%
Inne zwiększenia	- zł	- zł	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 564 952,60 zł</b>	<b>1 436 986,81 zł</b>	<b>56,02%</b>
Stan śr. obrotowych netto na początku okresu sprawozdawczego	- 51 669,79 zł	- 51 669,79 zł	100,00%
<b>Ogółem</b>	<b>2 513 282,81 zł</b>	<b>1 385 317,02 zł</b>	<b>55,12%</b>
Koszty i inne obciążenia			
Paragraf	Plan	Wykonanie	Wskaźnik wykonania
3020	200,00 zł	127,00 zł	63,50%
4010	565 000,00 zł	247 162,06 zł	43,75%
4040	43 000,00 zł	- zł	0,00%
4110	86 000,00 zł	37 972,08 zł	44,15%
4120	14 000,00 zł	5 727,37 zł	40,91%
4170	2 500,00 zł	- zł	0,00%
4210	43 900,00 zł	17 425,61 zł	39,69%
4260	611 944,92 zł	310 686,16 zł	50,77%
4270	80 000,00 zł	55 694,38 zł	69,62%
4280	850,00 zł	- zł	0,00%

4350	1 000,00 zł	270,00 zł	27,00%
4360	2 300,00 zł	1 109,26 zł	48,23%
4370	1 650,00 zł	789,97 zł	47,88%
4390	1 500,00 zł	- zł	0,00%
4410	6 500,00 zł	3 168,84 zł	48,75%
4430	11 500,00 zł	- zł	0,00%
4440	15 000,00 zł	7 272,78 zł	48,49%
4480	15 000,00 zł	7 800,00 zł	52,00%
4610	4 000,00 zł	86,50 zł	2,16%
4700	4 000,00 zł	473,80 zł	11,85%
6080	3 000,00 zł	2 583,00 zł	86,10%
odpisy amortyzacyjne	70 000,00 zł	- zł	0,00%
Inne zmniejszenia	122 000,00 zł	65 994,74 zł	54,09%
<b>RAZEM</b>	<b>2 563 875,20 zł</b>	<b>1 198 073,12 zł</b>	<b>46,73%</b>
Podatek dochodowy od osób prawnych	5 000,00 zł	2 930,00 zł	58,60%
Wpłata do budżetu nadwyżki środków obrotowych	- zł	- zł	-
Stan środków obrotowych na koniec okresu sprawozdawczego	- 55 592,39 zł	184 313,90 zł	-
<b>Ogółem</b>	<b>2 513 282,81 zł</b>	<b>1 385 317,02 zł</b>	<b>55,12%</b>

## 2. Część opisowa

Suma przychodów za pierwsze półrocze wyniosła 1.436.986,81 zł, co stanowi 56,02% wykonania planu. Natomiast koszty stanowiły kwotę 1.198.073,12 zł, co stanowi 46,73% zaplanowanych wydatków.

Większe wykonanie przychodów ogółem było spowodowane przede wszystkim uzyskaniem dofinansowania do zaliczek wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kartuzy posiada udziały. Pomoc finansowa w kwocie 149.902,35 zł została zakwalifikowana do paragrafu 097 – pozostałe wpływy.

Po stronie kosztów największe wielkości wykazują:

- 430 – pozostałe usługi – 433.729,57 zł, co stanowi 50,49 % wykonania planu,
- 426 - Zakup energii (Paragraf ten obejmuje opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej i innej, gazu oraz wody) – 310.686,16 zł, co stanowi 50,77% wykonania planu,
- 401 – wynagrodzenia osobowe pracowników – 247.162,06 zł, co stanowi 43,75% wykonania planu.

Dodatkowo dwie pierwsze pozycje zawierają wymiar zaliczek odprowadzanych do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kartuzy posiada udziały w nieruchomości wspólnej. Ich wysokość jest naliczana na podstawie:

- uchwał podejmowanych przez współwłaścicieli w przypadku kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- uchwał Rady Miejskiej w Kartuzach w przypadku opłat za wodę oraz kanalizację.
- oraz taryf dla ciepła zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w Warszawie.

Zatem możliwość regulowania (obniżania) wydatków zakwalifikowanych do tych paragrafów jest poza wpływami/kompetencjami Zakładu.

Największy wskaźnik wykonania w stosunku do planu wykazuje paragraf 427 – usługi remontowe. W okresie analizy Zakład poniósł koszty rzędu 55.694,38 zł, co stanowiło 69,62 % wykonania planu. Ze względu na bardzo ograniczone możliwości finansowe, Zakład realizuje jedynie remonty oraz konserwacje mające wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców. Tym samym w pierwszym półroczu przeprowadzono między innymi:

- remont przepalonej instalacji elektrycznej w lokalach przy ul. Klasztornej 16 w Kartuzach oraz przy ul. Ceynowy 5 w Kartuzach,
- roboty remontowe lokali socjalnych w budynkach przy ul. Szpitalnej 36,38 w Dzierżążnie,

- przestawienie pieca w budynku przy ul. Sambora 36,
- wymiana instalacji odgromowej budynków przy ul. Szpitalnej 38 w Dzierżążnie oraz przy ul. 3-go Maja 12 w Kartuzach,
- remont zadaszenia budynku przy ul. Szpitalnej 36 w Dzierżążnie,
- docieplenie ściany budynku przy ul. Jeziornej 8 w Kartuzach,
- wymiana stolarki drzwiowej w lokalu przy ul. Sambora 36/4 w Kartuzach,
- uzupełnienie skradzionej wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu przy ul. Szpitalnej 38/8a w Dzierżążnie.

Wymienione pozycje stanowią jedynie część zadań zakwalifikowanych jako pilnych do wykonania. Ograniczenie w realizacji stanowią jedynie środki finansowe, uniemożliwiające przeprowadzenie wszystkich koniecznych robót.

Wskaźnik wykonania pozostałych pozycji wydatków oscyluje w granicach 50% i nie stanowi zagrożenia przekroczenia planu na koniec 2011 roku.

Tabelaryczne wykonanie przychodów, kosztów oraz wyniku finansowego za pierwsze półrocze 2011 rok według poszczególnych działalności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

Lp.	Działalność	Uzyskane przychody	Poniesione koszty	Uzyskany wynik finansowy
1	Eksploatacja budynków mieszkalnych	472 047,79 zł	456 746,28 zł	15 301,51 zł
2	Eksp. budynków mieszkalnych- baraki Dzierżążno	7 976,88 zł	36 638,59 zł	- 28 661,71 zł
3	Administrowanie WM + roboty konserwacyjne	178 489,76 zł	178 489,76 zł	- zł
4	Eksploatacja lokali użytkowych gminnych	15 359,31 zł	4 151,65 zł	11 207,66 zł
5	Eksploatacja -przymusowy zarząd	24 456,66 zł	9 939,28 zł	14 517,38 zł
<b>Razem</b>		<b>698 330,40 zł</b>	<b>685 965,56 zł</b>	<b>12 364,84 zł</b>

Z analizy powyższych danych wynika, iż z tytułu prowadzenia najmu lokali mieszkalnych (z wyłączeniem budynków przy ul. Szpitalnej 34-38 w Dzierżążnie), lokali użytkowych oraz budynków w przymusowym zarządzie, Zakład uzyskał dodatni wynik finansowy w wysokości 41.026,55 zł. Natomiast eksploatacja budynków przy ul. Szpitalnej 34-38 w Dzierżążnie przyniosła stratę w kwocie 28.661,71 zł. Spowodowane jest to większymi potrzebami konserwacyjnymi i remontowymi w porównaniu z przychodami z najmu uzyskiwanymi z tych lokali. Obecna stawka lokali socjalnych na wsi wynosi 1,09 zł/m<sup>2</sup>.

Z tytułu dodatkowej działalności Zakładu w postaci administrowania wspólnotami mieszkaniowymi oraz świadczeniem usług konserwacji i remontów części wspólnych budynków wspólnotowych uzyskano przychody w wysokości 178.489,76 zł.

Tabelaryczne wykonanie przychodów i kosztów mediów dostarczonych do budynków i lokali prezentuje tabela numer 3.

Tabela nr 3

Lp.	Działalność	Uzyskane przychody	Poniesione koszty	Uzyskany wynik finansowy
1	Centralne ogrzewanie - Gmina	174 745,15 zł	169 337,57 zł	5 407,58 zł
2	Centralne ogrzewanie - baraki Dzierżążno	25 574,04 zł	29 363,52 zł	- 3 789,48 zł
3	Ciepła woda - Gmina	22 501,74 zł	22 648,95 zł	- 147,21 zł
4	Zimna woda - Gmina	69 086,93 zł	61 179,04 zł	7 907,89 zł
5	Zimna woda - baraki Dzierżążno	5 120,73 zł	3 688,05 zł	1 432,68 zł
6	Odprowadzenie ścieków - Gmina	113 332,79 zł	94 855,67 zł	18 477,12 zł
7	Odprowadzenie ścieków- baraki Dzierżążno	8 153,56 zł	5 677,05 zł	2 476,51 zł
8	Wywóz nieczystości stałych - Gmina	88 658,56 zł	83 135,66 zł	5 522,90 zł
9	Wywóz nieczystości stałych - baraki Dzierżążno	7 500,28 zł	7 178,40 zł	321,88 zł
<b>Razem</b>		<b>514 673,78 zł</b>	<b>477 063,91 zł</b>	<b>37 609,87 zł</b>

Z analizy powyższych danych wynika, iż na działalności związanej na pośredniczeniu w dostawie mediów do lokali, Zakład wykazuje nadwyżkę naliczonych zaliczek nad poniesionymi kosztami. Uzyskany wynik zostanie rozliczony na poszczególnych lokatorów w okresami uzależnionych od rodzaju mediów.

Tabela nr 4

Lp.	Działalność	Uzyskane przychody	Poniesione koszty	Uzyskany wynik finansowy
1	Przychody i koszty finansowe- 750-751	22 511,82 zł	13 129,51 zł	9 382,31 zł
2	Pozostałe przychody i koszty- 760-761	201 470,81 zł	52 951,73 zł	148 519,08 zł
3	Środki własne na inwestycje 740	- zł	2 583,00 zł	- 2 583,00 zł
<b>Razem</b>		<b>223 982,63 zł</b>	<b>68 664,24 zł</b>	<b>155 318,39 zł</b>

Uzyskany wynik finansowy na pozostałej działalności to efekt wspomnianego dofinansowania przez Urząd Gminy Kartuzy na pokrycie zaliczek z tytułu udziały Gminy Kartuzy w nieruchomości wspólnej wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku występowały zobowiązania na łączną kwotę 268.255,60 zł, z czego :

- 50.059,26 zł to zobowiązania wobec kontrahentów indywidualnych z tytułu usług i dostaw,
- 218.196,34 zł to zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń.

Występujące zobowiązania na koniec czerwca 2011 roku spowodowane były brakiem środków finansowych na zaliczki odprowadzane do wspólnot mieszkaniowych. Obowiązek uiszczania zaliczek został bezpośrednio określony w art. 13 oraz art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 z póź.zm.). Zakład w ramach uzyskiwanego czynszu, reguluje zobowiązania ciążące na właścicielu - Gminie Kartuzy w ramach partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Roczna wysokość zaliczek wynika z tabeli numer 5.

Tabela nr 5

Zaliczki	Wymiar za 06/2011	Wymiar roczny
Centralne ogrzewanie	23 688,60 zł	284 263,20 zł
Woda	6 110,56 zł	73 326,72 zł
Odprowadzenie ścieków	10 184,30 zł	122 211,60 zł
Podgrzanie wody	3 435,00 zł	41 220,00 zł
Wywóz nieczystości stałych	7 295,25 zł	87 543,00 zł
Administrowanie	6 825,12 zł	81 901,44 zł
Eksploatacja	8 842,45 zł	106 109,40 zł
Fundusz remontowy	15 849,73 zł	190 196,76 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>82 231,01 zł</b>	<b>986 772,12 zł</b>

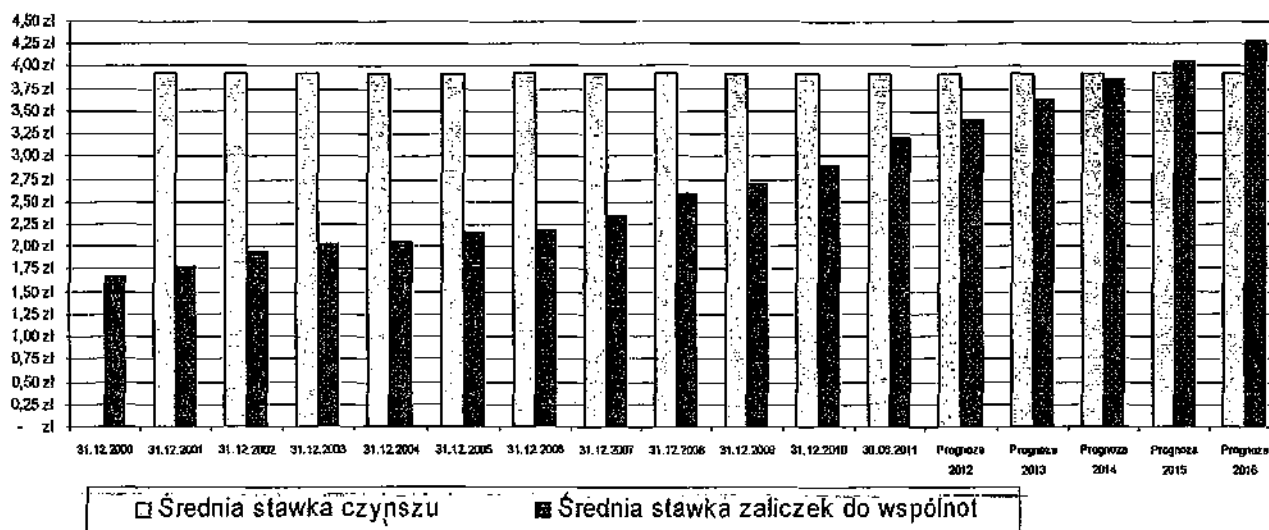
  

Zaliczki	Wymiar za 06/2010	Wymiar roczny
Media	50 713,71 zł	608 564,52 zł
Zarząd nieruchomością wspólną	31 517,30 zł	378 207,60 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>82 231,01 zł</b>	<b>986 772,12 zł</b>

Pomimo prowadzonej regularnej sprzedaży lokali obecnym najemcom, obciążenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej stale wzrastają. Wynika to przede wszystkim ze wzrostu potrzeb remontowych oraz wzrostu kosztów utrzymania części wspólnych budynków.

Wzrost średnich zaliczek odprowadzanych do wspólnot mieszkaniowych w stosunku do średniej stawki czynszu w okresie ostatnich dziesięciu lat prezentuje poniższy wykres.

Wykres 1. Średnia zaliczka na zarząd nieruchomością wspólną w latach 2000-2011



Z przeprowadzonej analizy wynika, iż średnia stawka czynszu w analizowanym okresie była na niezmiennym poziomie i wynosiła 3,93 zł/m<sup>2</sup>. Zmianie ulegała natomiast średnia stawka zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, co przedstawia następująca tabela:

Tabela nr 6

Lata	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	6.2011
Średnia stawka zaliczki	1,67 zł	1,78 zł	1,94 zł	2,03 zł	2,04 zł	2,16 zł	2,19 zł	2,34 zł	2,58 zł	2,69 zł	2,90 zł	3,20 zł

Zakładając wzrost zaliczek, jaki obserwowano w ostatniej dekadzie, zrównanie średniej zaliczki do wspólnot i średniej stawki czynszu nastąpi na przełomie 2014-2015 roku. Obecnie już w 5 wspólnotach ma miejsce sytuacja, w której czynsz jest niewystarczający na pokrycie udziału Gminy w nieruchomości wspólnej:

Tabela nr 7

Lp	Wspólnota mieszkaniowa	Stawka czynszu	Stawka zaliczki
1	ul. 3-go Maja 19 w Kartuzach	2,96 zł/m <sup>2</sup>	3,97 zł/m <sup>2</sup>
2	ul. Gdańska 11 w Kartuzach	4,24 zł/m <sup>2</sup>	4,60 zł/m <sup>2</sup>
3	Os. XX-lecia PRL 1 w Kartuzach	4,43 zł/m <sup>2</sup>	4,50 zł/m <sup>2</sup>
4	Os. XX-lecia PRL 3 w Kartuzach	4,43 zł/m <sup>2</sup>	5,10 zł/m <sup>2</sup>
5	ul. Sambora 23 w Kartuzach	3,85 zł/m <sup>2</sup>	4,95 zł/m <sup>2</sup>

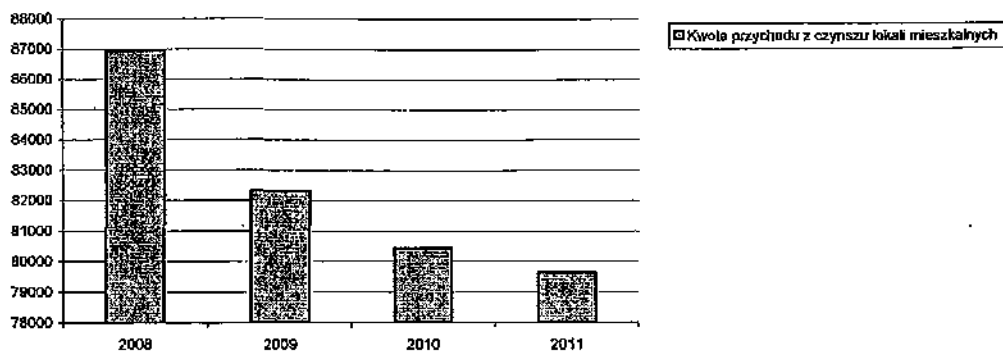
Wzrost zaliczek powoduje, że do dyspozycji Zakładu pozostaje coraz mniej środków. Na dzień 30.06.2011 roku z otrzymywanego czynszu - **jedynie 62,07% obecnych naliczeń czynszowych pozostaje w dyspozycji Zakładu**. Dla porównania analizowany wskaźnik w roku 2008 wynosił 69,66%, w roku 2009 - 66,96% w roku 2010 - 65,32%.

Miesięczne przychody z czynszu stanowią obecnie kwotę 79.626,61 zł wobec 80.443,73 zł w roku 2010, 82.323,58 zł w roku 2009 oraz 86.959,05 zł w roku 2008.

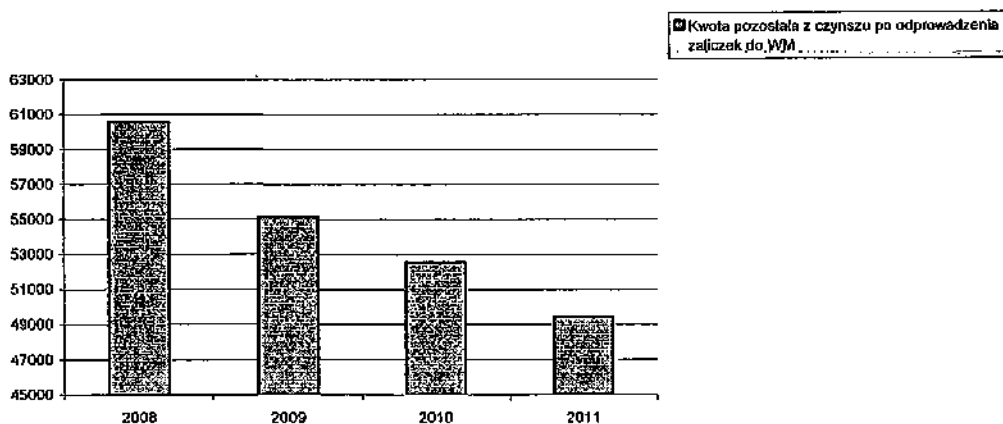
Miesięczna kwota pozostająca na bieżące utrzymanie Zakładu, eksploatację i remonty mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi obecnie 49.429,87 zł wobec 52.548,54 zł w roku ubiegłym.

Opisywaną sytuację przedstawiają wykresy poniżej.

Wykres 2. Kwoty przychodu z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2008-2011



Wykres 3. Kwoty pozostałe z czynszu po uiszczeniu zaliczek we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2008-2011



Uzyskiwane środki nie pozwalają na utrzymanie budynków gminnych w niepogorszonym stanie technicznym oraz przeprowadzanie remontów gwarantujących bezpieczne użytkowanie lokali przez mieszkańców.

Podkreślić również należy, iż ze środków pozostających w dyspozycji tj. kwoty 49.429,87 zł miesięcznie Zakład zobowiązany jest do pokrywania takich wydatków jak:

- wynagrodzenia osobowe i pochodne 13 pracowników,
- nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne,
- przeglądy roczne oraz pięcioletnie stanu technicznego budynków,
- utrzymanie części wspólnych nieruchomości gminnych,
- energia elektryczna na klatkach schodowych budynków,
- konserwacja przewodów kominowych wraz z przeglądem,
- zakup materiałów biurowych,
- składki na ZFŚS,
- ubezpieczenie budynków,
- podatek od nieruchomości,
- szkolenia pracowników,
- pokrywane zaległości w opłatach indywidualnych najemców z tytułu dostaw mediów,

Zgodnie z obowiązującymi przepisami zarządca budynku jest zobowiązany do regulowania zobowiązań wobec dostawców mediów w całości zgodnie z otrzymaną fakturą. Różnica pokrywana jest z czynszu osób na bieżąco regulujących opłaty. Obserwujemy zatem równoczesny wzrost opłat za media i różnicy pozostałej do pokrycia za osoby zalegające.

Dla sytuacji finansowej Zakładu nie bez znaczenia pozostaje wzrost zadłużenia najemców, mimo prowadzenia intensywnej windykacji należności.

Informacyjnie podajemy, że w okresie od stycznia do czerwca roku 2011:

- wysyłano 73 sztuk upomnień,
- wysyłano 104 sztuk wezwań do zapłaty,
- w 14 przypadkach zawarto ugody na ratalne spłaty zadłużeń,
- otrzymano 5 nakazy zapłaty,
- prowadzono 33 postępowania komorniczych,

Zadłużenia najemców w analizowanym okresie przedstawiały się następująco:

Tabela nr 8

Okres	Naliczenie	Zaległość podstawowa	Kwota należności (wraz z odsetkami)	Wzrost/spadek	Ściągalność w stosunku do naliczenia
Grudzień 2010	158 398,19 zł	442 539,90 zł	629 018,84 zł	- 13 089,05 zł	108,26%
Styczeń 2011	164 444,34 zł	455 330,25 zł	645 219,51 zł	12 790,35 zł	92,22%
Luty 2011	164 380,14 zł	463 546,11 zł	654 838,64 zł	8 215,86 zł	95,00%
Marzec 2011	164 112,20 zł	463 498,85 zł	657 180,92 zł	- 47,26 zł	100,03%
Kwiecień 2011	169 580,60 zł	483 593,69 zł	680 320,85 zł	20 094,84 zł	88,15%
Maj 2011	169 382,61 zł	489 293,59 zł	688 265,68 zł	5 699,90 zł	96,63%
Czerwiec 2011	169 733,27 zł	496 960,62 zł	698 907,70 zł	7 667,03 zł	95,48%

Średnią ściągalność w latach 2006-2011 prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 9

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	do 06/2011
Średnia ściągalność należności	105,03%	103,28%	100,00%	98,75%	96,34%	94,59%

Z analizy struktury zadłużenia wynika, iż na dzień 30.06.2011 roku liczba osób zalegających do 3 miesięcy wynosiła 217. Ogólna liczba osób zalegających wzrosła do 317 wobec 242 na koniec 2010 roku. Planowany jest jednak spadek tej wielkości na koniec 2011 roku ze względu na dokonanie rozliczenia mediów.

Spadek wskaźnika ściągalności jest konsekwencją m.in. wzrostu opłat za media i koniecznością regulowania należności z tego tytułu za osoby stale zalegające. Liczba osób posiadające zadłużenie przekraczające 24 miesiące wynosi obecnie 21, a wartość długu stanowi 298.984,84 zł. Wobec wszystkich wspomnianych osób toczy się postępowanie komornicze, bądź Zakład posiada postanowienie o umorzeniu postępowania z uwagi na bezskuteczność egzekucji.

Najemcy długotrwale zalegających z opłatami stanowią grupę społeczną wymagającą zaangażowania środków z budżetu gminy. Prowadzone przez Zakład działania windykacyjne skutkują jedynie zwiększeniem kosztów postępowania bez możliwości odzyskania długu.

Dodatkowo prowadzona jest windykacja terenowa przez pracowników w celu lepszej identyfikacji problemów lokatorów prowadzącej do wskazywania możliwych rozwiązań umożliwiających pomoc w spłacie zadłużenia.

Analiza przedstawionych wyników finansowych dowodzi, że sytuacja Zakładu działającego w imieniu właściciela gminnego zasobu mieszkaniowego we wspólnotach mieszkaniowych w najbliższym okresie nie ulegnie poprawie. Jeżeli nie zostaną podjęte działania skutkujące poprawę wypłacalności podmiotu, możliwe są w przyszłych latach występowania przez wspólnoty mieszkaniowe z pozwami o zapłatę należnych zaliczek. W okresie ostatniego roku działania podjęte przez pracowników Zakładu we współpracy z Urzędem Gminy Kartuzy doprowadziły do spadku zadłużenia wobec wspólnot jak również do ograniczenia skali znacznego wzrostu zobowiązań, jaki był odnotowywany począwszy od roku 2009.

Powyższa sytuacja potwierdza, że mieszkaniowy zasób gminy wymaga działań dążących do poprawienia sytuacji technicznej i finansowej. Dotychczasowy poziom czynszów i otrzymywane dotacje nie zaspokajają wzrastających potrzeb bieżących, nie pozwalają na wykonania najpilniejszych prac konserwacyjnych i remontowych oraz nie są wystarczające na

wykonanie prac zapewniających bezpieczeństwo mieszkańców. Pierwszym krokiem w celu poprawy sytuacji finansowej Zakładu a tym samym polepszania stanu technicznego lokali i budynków jest dążenie do urealnienia stawek czynszu obowiązujących od 2001 roku. W okresie długofalowym należy dążyć do sytuacji samofinansowania gospodarki mieszkowej w Gminie Kartuzy, co wiąże się z koniecznością podniesienie stawki do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Sporządził:

**GLÓWNY KSIĘGOWY**

*mgr Piotr Kryszewski*

Z poważaniem

**DYREKTOR ZAKŁADU**

*mgr Stefan Bychowski*