



2024 -04- 26

Nr1620..... ilość zał.
podpis
Biurowo**Zarząd Mienia Komunalnego**Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
ul. Mazowiecka 53
18 -300 Zambrów
Woj. Podlaskie

KRS: 000059522, REGON: 140086372, NIP: 7231576896, Konto: B. S. Z-ów 75877500090010010321020001, 0862712638, e-mail: zmk@zambrow.pl

Nasz znak:

ZMK/ 219 /24

Data:

2024-04-26

**Burmistrz Miasta
Zambrów**

Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zambrowie w wykonaniu § 13 Uchwały Nr 224/XLVI/06 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 24 października 2006r., Uchwały Nr 293/XLIX/2023 z dnia 19 września 2023 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów oraz Uchwały Nr 252/XLI/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 grudnia 2022r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2023-2027 niniejszym przedkłada realizację uchwał – raport za 2023 rok.

Zgodnie z Uchwałą Nr 197/XXXIX/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 31 stycznia 2006 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego i utworzenia spółki, z dniem 1 lipca 2006 roku zakład budżetowy Zarząd Mienia Komunalnego w Zambrowie został przekształcony w Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zambrowie. Miasto Zambrów w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie użyteczności publicznej, w oparciu o przepisy art. 22 i 23 ustawy o gospodarce komunalnej Aktem Założycielskim Spółki (Repertorium A Nr 1029/2006 z dnia 1 czerwca 2006 r.) zawiązało Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 lipca 2006 r. wpisał do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000259552 Spółkę Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, czym Spółka uzyskała osobowość prawną. Siedzibą Spółki jest Miasto Zambrów. Założycielem Spółki jest Miasto Zambrów. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Spółka działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych, innych właściwych przepisów oraz umowy Spółki - Aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (Repertorium A Nr 1029/2006 z dnia 1 czerwca 2006r.) Firma Spółki brzmi: „Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.”

Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 873 000 zł (słownie: osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych) i dzieli się na 1 746 (jeden tysiąc siedemset czterdzieści sześć) równych i niepodzielnych udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objęło Miasto Zambrów. Stan kapitału jest zgody z wypisem z Krajowego Rejestru Sądowego.

Do zadań Zarządu Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością należy: zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym oraz lokalami użytkowymi w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność miasta Zambrów, a w szczególności:

- zawierania umów dzierżawy i najmu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne pomieszczenia administrowane na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach i przepisach prawa miejscowego;
- zawierania umów na dzierżawę gruntów administrowanych i zarządzanych przez spółkę;

- zawierania umów na dostawę wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości, sprzątanie pomieszczeń i terenów przynależnych, konserwację i remonty bieżące w budynkach zarządzanych;
- organizowania i zawierania umów na remonty w budynkach, lokalach i terenach stanowiących własność Miasta Zambrów w zakresie określonym w zatwierdzonym planie finansowym;
- występowania przed organami administracji, sądami i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządzaniem i administrowaniem powierzonym mieniem;
- zawierania umów na dzierżawę gruntów administrowanych i zarządzanych;
- obsługa kancelaryjna Komisji Mieszkaniowej.

Przychodami Spółki są przychody z tytułu dzierżawy i najmu majątku. Przychody Spółka przeznacza na pokrycie kosztów uzyskania przychodów wynikających z zarządzania i administrowania tym majątkiem.

Stan i wielkość zarządzanego i administrowanego przez Spółkę w imieniu miasta Zambrów majątku, zasobu na dzień 31 grudnia 2023r. przedstawia się następująco:

L.p	Wyszczególnienie				Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023 r.	% 4:3
1	2				3	4	5
1	Lokale użytkowe	powierzchnia w m ²			3.508,62	3.508,62	100
		ilość lokali			44	45	102*
	Lokale mieszkalne	lokale mieszkalne		powierzchnia w m ²	33.056,79	32.727,72	99
				ilość lokali	795	787	99
		w tym:	Lokale o najmie socjalnym	powierzchnia w m ²	868,76	898,33	103
				ilość lokali	27	28	104
2	Ilość zamieszkałych osób				2.380	2.288	96
3	Wypożazenie (lok. mieszkalne):	w instalację wodociągową	powierzchnia w m ²	33.056,79	32.727,72	99	
			ilość lokali	795	787	99	
		w instalację centralnego ogrzewania	powierzchnia w m ²	31.559,17	31.230,10	99	
			ilość lokali	750	742	99	
		w instalację ciepłej wody	powierzchnia w m ²	531,69	531,69	100	
			ilość lokali	11	11	100	

- Podział lokalu użytkowego

1. Zawarto 8 umów najmu lokali mieszkalnych z osobami znajdującymi się na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów w pierwszej kolejności sporządzonych w 2019 r. Ponadto zawarto 16 umów na najem socjalny.
2. 9 osób (rodzin) weszło w stosunek najmu po zmarłych najemcach (rodzicach).

3. Dokonano 4 zamiany lokali mieszkalnych.
4. 5 spraw skierowano do sądu o eksmisję i zapłatę.
6. Zarejestrowano w 2023 roku 41 podań o zawarcie umów najmu na lokale mieszkalne i na dzień 31 grudnia 2023 r. w rejestrze podań zarejestrowanych jest 213 wniosków o wynajęcie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów.
7. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów w pierwszej kolejności na dzień 31 grudnia 2023 r. pozostało 33 rodziny (gospodarstwa domowe).
8. Ilość osób oczekujących na najem socjalny lokali.
Na dzień 31 grudnia 2023 roku było zarejestrowanych 10 wyroków sądowych eksmisyjnych z prawem do socjalnego najmu lokalu.
9. Zgodnie § 7 ust. 3 uchwały Nr 293/XLIX/2023 z dnia 19 września 2023 roku Burmistrz Zarządzeniem Nr 0050.175.2023 z dnia 18 grudnia 2023 roku uruchomił procedurę rozpatrywania złożonych wniosków o wynajęcie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów. Rada Miasta. W celu sprawdzenia, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności Burmistrz Miasta Zambrów powołuje Komisję Mieszkaniową. Zarządzeniem Nr 0050.176.2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku powołał Komisję Mieszkaniową.
9. Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne:
 - W 2022 roku wynosiła 4,18 zł/m².
 - W 2023 roku wynosiła 4,19 zł/m².
10. Przychody z czynszu i innych opłat za lokale w 2023 roku wyniosły:
 - 1 654 092,61 zł - czynsz za lokale mieszkalne
 - 923 702,61 zł - czynsz za lokale użytkowe
 - 123 124,10 zł – dzierżawa gruntów pod garażami
11. Lokale użytkowe:
 - w 2022 roku średnia stawka czynszu za lokale użytkowe wynosiła 17,47 zł/m² a w 2023 roku średnia stawka czynszu za lokale użytkowe wynosiła 19,56 zł/m².
 - Na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie lokale użytkowe były wynajęte.

Windykacja

- zadłużenie w opłatach czynszowych za lokale użytkowe na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło 178 368,58 zł. a na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 172 888,30 zł.
- zadłużenie w opłatach czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło 1 182 893,20 zł. a na dzień 31 grudnia 2023 roku 1 183 906,66 zł.

Na stan zadłużenia w opłatach czynszowych za lokale użytkowe w 2023 roku wpłynęło opóźnienie w opłacie czynszu przez najemców spowodowane ich trudną sytuacją finansową wynikłą między innymi na skutek rosnącej inflacji, rosnącymi kosztami pracy, sytuacją na rynku energii i ciepła, zawirowaniami wojennymi w Ukrainie.

W 2023 r. windykacja należności czynszowych w stosunku do najemców lokali mieszkalnych była prowadzona na bieżąco lecz w większości przypadków z mizernym skutkiem na co bezpośrednio wpływa pogarszająca się sytuacja materialna wielu zambrowskich rodzin wynikająca z rosnącej inflacji, rosnących kosztów utrzymania, wzrastającymi kosztami mediów oraz malejąca ilość i wielkość przyznawanych dodatków mieszkaniowych (w 2023r wyniosła 359 828,71 zł. i skorzystało z niego 113 mieszkań – gospodarstw domowych)

W ramach prowadzonej przez miasto Zambrów aktywnej polityki rynku pracy w okresie od 1 marca 2023r. do 30 listopada 2023r. tj. przez okres 9 miesięcy, przy udziale ZMK sp. z o.o. zostały zorganizowane prace społecznie użyteczne dla bezrobotnych bez prawa

do zasiłku, korzystających ze świadczeń pomocy społecznej i zalegających z opłatami czynszowymi za najmowane mieszkania od miasta.

W ramach prac społecznie użytecznych zaktywizowano 10 osób bezrobotnych, które wykonały wiele prac na rzecz społeczności lokalnej. W sumie osoby te przepracowały 2 014 godzin a uzyskane dochody w kwocie 20 765,40 złotych umożliwiły im odpracowanie części zaległości czynszowych za najmowane lokale mieszkalne. Osoby bezrobotne w tym okresie dzięki pracom społecznie użytecznym zakwalifikowały się i otrzymały dodatek mieszkaniowy.

Wykonanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w 2023 r. wraz z wysokością wydatków.

L.p	Adres nieruchomości	Wykonany zakres prac	Koszt (w zł)	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Al. Wojska Polskiego 20	Przełączenie kanalizacji sanitarnej	5 970,29	
	Wodna 4	Przebudowa kominów.	1 973,02	
2.	Całość zasobów	Remont mieszkań do zasiedlenia. Konserwacja drzewostanu i placów zabaw.	3 018,23	
3.	Całość zasobów	Wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (częściowy zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej przez najemców)	3 934,00	
4.	Współwłasność (Wspólnoty Mieszkaniowe)	Udział miasta (gminy): - w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi - przypis funduszu remontowego	794 635,59 592 602,88	

Działalność w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi – Zarząd Nieruchomościami Sp. z o.o..

Podstawą do prowadzenia tego typu usług jest 46 umów o zarządzanie, zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi z terenu miasta Zambrowa. Zmniejszenie liczby zarządzanych przez nas wspólnot wynikało z faktu likwidacji wspólnoty wskutek wykupienia przez jednego ze współwłaścicieli całej nieruchomości.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2023 roku Spółka osiągnęła przychody w wysokości 685 885,46 zł., co było wielkością porównywalną z przychodami osiągniętymi z tego rodzaju działalności w 2022 roku.

W okresie sprawozdawczym nie zmieniano stawek wynagrodzenia za usługę zarządzania.

Każda wspólnota rozliczana jest samodzielnie w ramach odrębnie prowadzonej ewidencji księgowej i odrębnego rachunku bankowego.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych w tych nieruchomościach to 86 306,70 m², z czego:

- powierzchnia lokali mieszkalnych 81 145,43 m²
- powierzchnia lokali usługowych 5 161,27 m²

W 2023 roku, w ramach prowadzonego zarządu, wykonano prace remontowe i modernizacyjne w zarządzanych nieruchomościach na ogólną kwotę ok. 750 000 złotych.

Były to prace polegające na wymianie pokrycia dachowego, malowaniu klatek schodowych, remontach elewacji, wymianie drzwi czy montażu domofonów bądź modernizacji oświetlenia.

ZARZĄD MIENIA KOMUNALNEGO

Sp. z o.o.

18-300 ZAMBRÓW, ul. Mazowiecka 53

tel. 086-271 26 33, tel./fax 086-475 30 15

Regon 200086372 NIP 7231576896

PRZEDSIĘSIĘWZIENIE SPÓŁKI

Józef Przeździecki