



# Zarząd Mienia Komunalnego

Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością  
ul. Mazowiecka 53  
18 -300 Zambrów  
Woj. Podlaskie

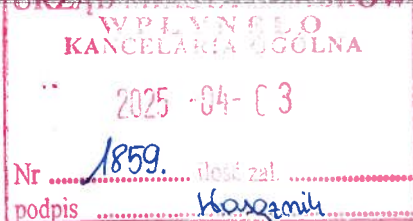
KRS: 0000259552; REGON: 200086372; NIP: 7231576896; Konto: B. S. Z-ów 75877500090010010321020001; ☎ 0862712638; e-mail: zmk@zambrow.pl

Nasz znak:

ZMK/ 83 /25

Data:

2025-04-03



**Burmistrz Miasta  
Zambrów**

Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zambrowie w wykonaniu 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 2024 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 2024r. przedstawia się następująco:

| L.p | Wyszczególnienie               |                                     |                               |                               | Stan na<br>31.12.2023r. | Stan na<br>31.12.2024 r. | %<br>4:3 |
|-----|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------|
| 1   | 2                              |                                     |                               |                               | 3                       | 4                        | 5        |
| 1   | Lokale użytkowe                | powierzchnia w m <sup>2</sup>       |                               | 3 508,62                      | 3 508,62                | 100                      |          |
|     |                                | ilość lokali                        |                               | 45                            | 45                      | 100                      |          |
|     | Lokale mieszkalne              | lokale mieszkalne                   |                               | powierzchnia w m <sup>2</sup> | 32 727,72               | 32 148,21                | 98       |
|     |                                |                                     |                               | ilość lokali                  | 787                     | 774                      | 98       |
|     |                                | w tym:                              | Lokale o najmie socjalnym     | powierzchnia w m <sup>2</sup> | 898,33                  | 898,33                   | 100      |
|     |                                |                                     |                               | ilość lokali                  | 28                      | 28                       | 100      |
| 2   | Ilość zamieszkałych osób       |                                     |                               |                               | 2 288                   | 2 220                    | 97       |
| 3   | Wypożażenie (lok. mieszkalne): | w instalację wodociągową            | powierzchnia w m <sup>2</sup> | 32 727,72                     | 32 148,21               | 98                       |          |
|     |                                |                                     | ilość lokali                  | 787                           | 774                     | 98                       |          |
|     |                                | w instalację centralnego ogrzewania | powierzchnia w m <sup>2</sup> | 31 230,10                     | 30 650,59               | 98                       |          |
|     |                                |                                     | ilość lokali                  | 742                           | 729                     | 98                       |          |
|     |                                | w instalację ciepłej wody           | powierzchnia w m <sup>2</sup> | 531,69                        | 478,75                  | 90                       |          |
|     |                                |                                     | ilość lokali                  | 11                            | 10                      | 91                       |          |

1. Zarejestrowano w 2024 roku 24 podania o zawarcie umów najmu na lokale mieszkalne i na dzień 31 grudnia 2024 r. w rejestrze podań zarejestrowanych jest 24 wnioski o wynajęcie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów.
2. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów w pierwszej kolejności na dzień 31 grudnia 2024 r. znajduje się 97 rodzin (gospodarstw domowych).
3. Ilość osób oczekujących na najem socjalny lokali.  
Na dzień 31 grudnia 2024 roku było zarejestrowanych 7 wyroków sądowych eksmisyjnych z prawem do socjalnego najmu lokalu.
4. Zgodnie § 11 ust. 1 uchwały Nr 293/XLIX/2023 z dnia 19 września 2023 roku społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Zawiera on następujące dane o:

- 1) Liczbie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrzonych pozytywnie;
  - 78 wniosków rozpatrzono pozytywnie.
- 2) Spełnieniu warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
  - 78 wniosków spełniało wymagane uchwałą kryteria.
- 3) Zastosowanej zasadzie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
  - Nie wystąpiły.
- 4) Spełnieniu wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
  - 78 wniosków spełniało wymagane uchwałą kryteria.
- 5) Liczbie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalnego lokalu rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
  - 135 wniosków rozpatrzono negatywnie z powodu nie spełniania wymaganych kryteriów, tj. braku dostarczenia wymaganych dokumentów, przekroczenia kryterium dochodowego, dobre warunki mieszkaniowe oraz zdublowane wnioski.
- 6) Liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych pozytywnie oraz liczbie zawartych umów;
  - Wpłynęło 3 wnioski, które zostały rozpatrzone pozytywnie i z wnioskodawcami zawarto umowy najmu.
- 7) Liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
  - Takie sytuacje nie wystąpiły.
- 8) Liczbie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
  - Zawarto 8 umów najmu na czas nieoznaczony lokali mieszkalnych z osobami znajdującymi się na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów w pierwszej kolejności sporządzonych w 2019 i 2024 r.
- 9) Liczbie zawartych umów najmu socjalnego lokalu.
  - Zawarto 15 umów na najem socjalny.
- 10) 6 osób (rodzin) weszło w stosunek najmu po zmarłych najemcach (rodzicach).
5. Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne:
  - W 2023 roku wynosiła 4,19 zł/m<sup>2</sup>.
  - W 2024 roku wynosiła 4,39 zł/m<sup>2</sup>.
6. Przychody z czynszu i innych opłat za lokale w 2024 roku wyniosły:
  - 1 711 581,46 zł - czynsz za lokale mieszkalne
  - 842 811,86 zł - czynsz za lokale użytkowe
  - 135 205,89 zł – dzierżawa gruntów pod garażami
7. Lokale użytkowe:
  - w 2023 roku średnia stawka czynszu za lokale użytkowe wynosiła 19,56 zł/m<sup>2</sup> a w 2024 roku średnia stawka czynszu za lokale użytkowe wynosiła 20,02 zł/m<sup>2</sup>.
  - Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie lokale użytkowe były wynajęte.
8. Windykacja
  - zadłużenie w opłatach czynszowych za lokale użytkowe na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 172 888,30 zł. a na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiło 143 766,09 zł.
  - zadłużenie w opłatach czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 1 183 906,66 zł. a na dzień 31 grudnia 2024 roku 1 299 499,81 zł. Na stan zadłużenia w opłatach czynszowych za lokale użytkowe w 2024 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. W 2024 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 osób – gospodarstw domowych zaś w 2024r wyniosła 312 426,70 zł. i skorzystało z niego 107 osób – gospodarstw domowych).

W ramach prowadzonej przez miasto Zambrów aktywnej polityki rynku pracy w okresie od 1 lutego 2024r. do 15 grudnia 2024r. tj. przez okres prawie 11 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 11 osób bezrobotnych, które wykonały wiele prac na rzecz społeczności lokalnej. W sumie osoby te przepracowały 3 280 godzin a uzyskane dochody w kwocie 38 700,40 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 2024 r. wraz z wysokością wydatków.

| L.p | Adres nieruchomości                    | Wykonany zakres prac                                                                                                 | Koszt (w zł)             | Uwagi |
|-----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|
| 1   | 2                                      | 3                                                                                                                    | 4                        | 5     |
| 1.  | Ogrodowa 3                             | Remont płyt balkonowych                                                                                              | 17 266,81                |       |
| 2.  | Całość zasobów                         | Remont mieszkań do zasiedlenia. Konserwacja drzewostanu i placów zabaw.                                              | 3 020,64                 |       |
| 3.  | Całość zasobów                         | Wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (częściowy zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej przez najemców) | 1 899,00                 |       |
| 4.  | Współwłasność (Wspólnoty Mieszkaniowe) | Udział miasta (gminy):<br>– w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi<br>– przypis funduszu remontowego          | 920 614,18<br>588 063,67 |       |

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 2024 roku Spółka osiągnęła przychody w wysokości 759 215,34 zł., co było wielkością porównywalną z przychodami osiągniętymi z tego rodzaju działalności w 2023 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 m<sup>2</sup>
- powierzchnia lokali usługowych 5 161,27 m<sup>2</sup>

W 2024 roku, w ramach prowadzonego zarządu, wykonano prace remontowe i modernizacyjne w zarządzanych nieruchomościach na ogólną kwotę ok. 724 000 złotych.

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

Zgodnie § 11 ust. 3 uchwały Nr 293/XLIX/2023 z dnia 19 września 2023 roku niniejsze sprawozdanie – raport został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie przez okres nie krótszy niż 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

  
**PREZES SPÓŁKI**  
*inż. Józef Przeździecki*