

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**ZAKŁADU USŁUG KOMUNALNYCH SPÓŁKA Z O.O.
W MIKOŁAJKACH**

z działalności za 2022 rok

I. Charakterystyka jednostki.

1. Nazwa : Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
2. Siedziba: 11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
3. Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
4. Wysokość kapitału zakładowego:
Stan na dzień 31.12.2018r: 3.302.000,00 zł, tj. 6.604 udziały po 500 zł każdy.
Wszystkie udziały należą do Gminy Mikołajki.
5. Przedmiot działalności:
PKD 35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
PKD 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,
PKD 38.12.Z Zbieranie odpadów niebezpiecznych,
PKD 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne,
PKD 38.22.Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych,
PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
PKD 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
PKD 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
PKD 49.41.Z Transport drogowy towarów,
PKD 52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
PKD 81.29.Z Pozostałe sprzątanie,
PKD 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,
PKD 96.03.Z Pogrzeby i działalność pokrewna
6. Data rozpoczęcia działalności: 01-03-1997 rok
7. Skład Zarządu:

Michał Olszewik - Prezes Zarządu

II. Ogólna charakterystyka działalności Spółki.

Spółka realizuje w większości zadania własne Gminy Mikołajki. Głównymi przedmiotami działalności są:

a) Wywóz odpadów stałych

W ramach tej działalności spółka obsługuje wywóz odpadów z nieruchomości niezamieszkałych (głównie hotele, pensjonaty, restauracje, sklepy, a sezonowo domki letniskowe i na wynajem, punkty handlowe i nieruchomości rekreacyjne.

Na dzień 31.12.2022r spółka miała w obsłudze ponad 800 nieruchomości. Łączna ilość odebranych odpadów w ciągu roku sprawozdawczego wyniosła 2,1 tys. ton.

b) Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK)

Do punktu przyjmowane są odpady segregowane z terenu gminy Mikołajki, głównie opakowania z plastiku, szkło, papier i makulatura, odpady z remontów, wielkogabarytowe, zielone, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte opony.

W roku 2022 przyjęto do PSZOK 162 tony odpadów.

c) Całoroczne oczyszczanie miasta

W ramach tej działalności spółka ma w obsłudze całoroczne oczyszczanie ulic, placów, chodników, oczyszczanie i konserwację pasów zieleni przydrożnych, remonty i malowanie ławek, zbieranie i usuwanie śmieci, itp. na terenie miasta Mikołajki. Łączna powierzchnia oczyszczania wynosi ok. 150 tys. m². Spółka obsługuje też część ulic, chodników i pasów zieleni na wybranych odcinkach drogi krajowej nr 16 i drogi powiatowej, które przebiegają przez gminę.

d) Kontenerowe oczyszczanie miasta i gminy

W ramach tej działalności spółka obsługuje wywóz odpadów z koszy ulicznych, promenady, plaż z terenu miasta i gminy Mikołajki. W obsłudze jest około 200 sztuk koszy i pojemników.

e) Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych

W ramach tej działalności spółka utrzymuje i pielęgnuje tereny zieleni miejskiej (trawniki, klomby, żywopłoty, skarpy, itp.) oraz wykonuje nasadzenia kwiatów jednorocznych. Łączna powierzchnia terenów zielonych wynosi ponad 60 tys. m², a ilość nasadzeń rocznych i uzupełnień wynosi ponad 10 tys. sztuk.

f) Zarządzanie budynkami i lokalami

W ramach tej działalności spółka zarządza budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Mikołajki tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy, lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi oraz częściami wspólnymi użytku, itp. stanowiącymi własność Gminy. W bieżącej obsłudze są 62 budynki mieszkalne, 184 lokali, 16 garaży, 26 budynków gospodarczych oraz 3 budynki użytkowe (ośrodki zdrowia), a łączna powierzchnia do obsługi wynosi ok. 9,4 tys. m².

g) Zarządzanie nieruchomościami własnymi

W ramach tej działalności spółka, jako właściciel budynków zarządza trzema budynkami wielomieszkaniowymi, które powstały w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Zasób stanowi 70 lokali.

W roku sprawozdawczym rozpoczęto budowę kolejnych budynków i do obsługi dojdzie kolejnych 54 lokali.

h) Administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi

W ramach tej działalności spółka administruje wspólnotami mieszkaniowymi zlokalizowanymi na terenie miasta Mikołajki. Łączna ilość administrowanych budynków wynosi 37, a łączna ilość lokali to 336.

i) Zarządzanie cmentarzami komunalnymi

W ramach tej działalności spółka zarządza trzema cmentarzami komunalnymi zlokalizowanymi w Mikołajkach przy ul. Kolejowej, w Baranowie i w Woźnicach. Podstawowym zadaniem jest udostępnianie miejsc pochówku oraz bieżące utrzymanie czystości cmentarzy.

j) Wytwarzanie ciepła

W ramach tej działalności spółka obsługuje kotłownię gazową zlokalizowaną przy ul. Orzyszowej 9, która dostarcza ciepło do 7 budynków wielomieszkaniowych i jednego budynku użytkowego – ośrodka zdrowia w Mikołajkach.

Poza wymienionymi zadaniami stałymi spółka realizowała też prace zlecone, np. remonty lokali gminnych i we wspólnotach.

III. Sytuacja majątkowa Spółki.

Majątek spółki stanowią:

- nieruchomość przy ul. Warszawskiej 32, siedziba spółki, na której zlokalizowane jest biuro, baza oraz PSZOK;
- nieruchomości przy ul. Ptasiej 14, zabudowana budynkiem mieszkalnym 22-rodzinnym;
- nieruchomości przy ul. Ptasiej 14 A i B, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnym 24-rodzinnymi;
- nieruchomość przy ul. Sowiej, na której trwa budowa trzech budynków 18-rodzinnych;
- nieruchomość (działka gruntu) przy ul. Sowiej, na której planowane są kolejne 4 budynki;
- pojazdy użytkowe (w tym śmieciarki, pługo-piaskarki i ciągniki) oraz inne maszyny i urządzenia do usług komunalnych.

Wartość (księgowa) środków trwałych brutto będących w dyspozycji Spółki wynosiła:

- na dzień 01-01-2022r **13.092.822,31 zł**
- na dzień 31-12-2022r **18.633.761,36 zł**

Wartości niematerialne i prawne brutto:

- na dzień 01-01-2022r **32.084,91 zł**
- na dzień 31-12-2022r **32.084,91 zł**

Wartość netto środków trwałych na dzień 31-12-2022r wynosiła: **16.015.960,83 zł**

w tym:

- grunty **2.282.329,90 zł**
- budynki i lokale **8.281.962,62 zł**
- pozostałe budynki **138.750,91 zł**
- środki transportowe **114.000,00 zł**
- maszyny i urządzenia **21.018,82 zł**
- inne wartości materialne i prawne **0,00 zł**
- urządzenia melioracji (inwestycja w obcym środku) **90.829,50 zł**
- środki trwałe w budowie (inwestycja rozpoczęta) **5.051.369,08 zł**
- pozostałe inwestycje w obcych środkach trwałych **35.700,00 zł**

Suma bilansowa

18.700.222,75 zł

Wartość majątku, rynkową (poza zapisami księgowymi), szacuje się na około 30 mln. zł.

IV. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółki.

Przychody ogółem,

6.815.449,78 zł

w tym:

- ze sprzedaży usług **6.671.449,57 zł**
- operacyjne **140.107,64 zł**
- finansowe **3.892,57 zł**

Koszty ogółem,	6.416.265,61 zł
w tym:	
<u>amortyzacja</u>	<u>381.432,94 zł</u>
zużycie materiałów, paliw i energii	685.239,86 zł
inne usługi obce	2.051.291,60 zł
wynagrodzenia	2.267.361,79 zł
ubezpieczenia społeczne	502.426,00 zł
pozostałe koszty operacyjne	27.486,97 zł
finansowe (w tym odsetki od kredytów)	374.508,02 zł
pozostałe	126.518,43 zł
<u>ZYSK brutto</u>	<u>399.184,17 zł</u>
<u>Podatek dochodowy</u>	<u>38.465,00 zł</u>
<u>Zysk netto</u>	<u>360.719,17 zł</u>

Na koniec 2022 roku spółka osiągnęła zysk w wysokości 360.719,17 zł netto. Zysk był pomniejszony o możliwe odpisy amortyzacyjne (łącznie na kwotę 381.432,94 zł).

Największą pozycją przychodów stanowią usługi w zakresie gospodarowania odpadami (ok. 60% ogółu przychodów), usługi w zakresie całorocznego oczyszczania miasta (ok. 20%), sprzedaż ciepła (ok. 7 %) i przychody z zarządzania i administrowania lokalami (ok. 6%).

Największą pozycją kosztów są wynagrodzenia (ok. 43 % ogółu kosztów), następnie koszty zagospodarowania odpadów (ok. 32 %) oraz zużycie paliw i energii (ok 11%).

Specyfika działalności spółki, jej wielozadaniowość i sezonowość z jednej strony uniemożliwia rozdzielenie i rozliczenie każdego z jej przedmiotów osobno dlatego, że pracownicy na co dzień wykonujący pracę np. na stanowisku kierowcy, konserwatora czy ładowacza, delegowani są do innych, cyklicznych zadań, np. wywozu odpadów, oczyszczania miasta w sezonie letnim czy remontów w czasie zimowym, a z drugiej strony takie efektywne wykorzystanie stale zatrudnionych pracowników pozwala na wykonywanie powierzonych zadań w sposób ciągły, a jednocześnie ekonomiczny.

Dzięki osiąganym zyskom i odpisom amortyzacyjnym spółka posiada rezerwy gotówki, która pozwala utrzymywać bardzo wysoką płynność finansową, i które służą na finansowanie nowych inwestycji i rozwój spółki.

Zadłużenie spółki, do czerwca 2022r stanowiły niezmiennie dwa kredyty bankowe, zaciągnięte w związku z budowanymi budynkami mieszkalnymi, które faktycznie nie stanowią obciążenia spółki, bo spłacane są z opłat najemców, a nie z zysku spółki. Zadłużenie z tytułu tych kredytów w roku sprawozdawczym zmalało o 1.327.990,50 zł.

W czerwcu 2022 spółka zawarła nową umowę kredytową na finansowanie wspomnianych 3 budynków przy ul. Sowiej na łączną kwotę 14.800.000 zł. Do dnia 31.12.2022r wykorzystano transz na kwotę 3.348.126,50 zł.

Stan kredytów na 31.12.2022 r:

Kredyt w BS Mikołajki – 0,00 zł (spłacono całkowicie, spadek o 571.550,25 zł)

Kredyt w PKO BP O/Ełk – 4.378.521,46 zł (spłacono 756.440,30 zł)

Kredyt w BS Szczytno – 3.348.126,50 zł (pobrano transz, spłat brak, karencja w spłacie kapitału po całkowitym wykorzystaniu od września 2023r)

Wpłaty najemców są terminowe, obsługa kredytów przebiega prawidłowo.

Innych zadłużeń spółka nie posiada, nie korzysta też żadnych innych form finansowania (np. leasingów).

V. Zatrudnienie i fundusz płac

W roku 2022 zatrudnienie w spółce stanowiło 25 osób. Struktura zatrudnienia (pracownicy stali) wyglądała następująco:

- a) Biuro: 7 osób, w tym: 1 x główna księgowa, 2 x księgowe ds. mieszkaniówki, rozliczające czynsze i media z zasobu gminy i wspólnot mieszkaniowych, 1 x referent ds. mieszkaniówki pozostałej oraz kadr, płac i bhp, 1 x referent ds. odpadów i PSZOK, 1 x referent ds. technicznej obsługi mieszkaniówki, windykacji i cmentarzy oraz 1 x kierownik techniczny / administrator
- b) Pracownicy fizyczni: 18 osób, w tym: 4 kierowców, 4 osoby z grupy konserwatorsko - remontowej, 2 ładowaczy nieczystości, 8 pracowników oczyszczania miasta.

Sezonowo, na umowy czasowe lub zlecenia (zwykle do 6 miesięcy) spółka zatrudniała dodatkowe (3-4 osoby) do pomocy przy oczyszczaniu miasta oraz utrzymaniu i pielęgnacji zieleni. Czas pracy w spółce jest dłuższy niż zwyczajnie, charakter świadczonych usług wymaga pracy codziennej, również w soboty, niedziele i święta, a sezonowo też w godzinach od 5.00 do 22.00.

W roku 2022 na wynagrodzenia wydatkowano ogółem kwotę 2.267.361,79 zł brutto, w tym: 40.635,00 zł na nagrody jubileuszowe i 40.800,00 zł na wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Składki do ZUS wyniosły 423.877,46 zł. Należne wynagrodzenia wypłacane były terminowo.

VI. Działalność inwestycyjna.

1. Najważniejszą inwestycją w roku sprawozdawczym była kontynuacja Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Wartość inwestycji, której zakończenie planowane jest na wrzesień 2023r wyniesie około 21 mln zł.
2. Zakończono realizację umowy o dofinansowanie projektu pod nazwą: „Modernizacja i rozbudowa PSZOK w Mikołajkach” współfinansowanego ze środków EFRR. Całkowita wartość projektu to 354.879,09 zł, środki własne ZUK 120.134,95 zł, dofinansowanie 234.744,14 zł. W ramach modernizacji PSZOK: utwardzono place obejmujące teren PSZOK (ok. 1000 m²); zamontowano oświetlenie i monitoring placu; zakupiono dodatkowe pojemniki i kontenery (łącznie 24 szt.); zakupiono myjkę wysokociśnieniową do mycia pojemników; zakupiono sprzęt komputerowy i oprogramowanie do obsługi PSZOK, przeprowadzono działania edukacyjne i promocyjne
3. Zakupiono mikro śmieciarkę Toyota do 3,5 ton (koszt 114 tys. zł);
4. Zakończono prace modernizacyjne lokalu przy ul. Okrężnej 11A na cele komercyjne (apartament na wynajem), (koszt ok. 115 tys. zł);
5. Wymieniono pokrycie dachowe na budynku z większościovym udziałem Gminy Mikołajki przy Placu Kościelnym (koszt 230 tys. zł);

Łącznie na działania inwestycyjne wydatkowano w roku sprawozdawczym około 4 mln zł.

VII. Wnioski końcowe

Działalność Spółki w okresie sprawozdawczym określam bardzo pozytywnie. Dzięki dobrej pracy całego zespołu osiągnięto bardzo przyzwoity zysk i ponownie wygenerowano znaczne środki, które pozwalają na bezpieczne funkcjonowanie spółki i dalsze inwestycje.

Podsumowując, zarząd realizuje swoje cele statutowe oraz rozwija spółkę w zaplanowanym przez właściciela kierunku.

Mikołajki, 1 czerwca 2023r

PREZES ZARZADU
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik

BILANS

(pieczęć jednostki)
ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH

Spółka z o.o. w Mikołajkach
 11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
 tel./fax 87-42 16 009, 87-42 16 245, 87-42 15 555
 NIP: 845-14-97-142, REGON 790285462
 KRS 0000114634

dla jednostek małych

sporządzony na dzień: 31-12-2022

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na		PASYWA		Stan na	
		31-12-2021	31-12-2022			31-12-2021	31-12-2022
A	Aktywa trwałe	11 400 345,44	16 015 960,83	A	Kapitał (fundusz) własny	4 293 232,71	4 653 951,68
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 302 230,00	3 302 230,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	11 400 345,44	16 015 960,83	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	732 590,55	991 002,71
	– środki trwałe	10 799 064,77	10 964 591,75		– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	– środki trwałe w budowie	601 280,67	5 051 369,08	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
III	Należności długoterminowe				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:			IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	– nieruchomości			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
	– długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	258 412,16	360 719,17
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	
B	Aktywa obrotowe	2 153 837,19	2 684 261,92	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 260 949,92	14 046 270,87
I	Zapasy	53 770,56	51 749,56	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	858 221,23	1 067 562,75		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	850 591,23	1 067 562,75	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	5 353 971,57	7 546 090,68
	– do 12 miesięcy	833 498,52	1 057 221,29		– z tytułu kredytów i pożyczek	5 353 971,57	7 546 090,68
	– powyżej 12 miesięcy	17 092,71	10 341,46	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	777 931,44	1 516 857,19
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 193 726,68	1 488 550,92	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	352 540,44	180 557,28
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	1 193 726,68	1 488 550,92	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	187 834,80	987 196,65
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 193 726,68	1 488 550,92		– do 12 miesięcy	138 628,92	987 196,65
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 118,72	76 398,69		– powyżej 12 miesięcy	29 205,88	
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c)	fundusze specjalne	6 015,90	3 434,90
D	Udziały (akcje) własne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 129 046,91	4 983 323,00
AKTYWA razem (suma poz. A+B+C+D)		13 554 182,63	18 700 222,75	PASYWA razem (suma poz. A+B)		13 554 182,63	18 700 222,75

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

PREZES ZARZĄDU
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olzewik

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Za zgodność odpisu z oryginałem

PREZES ZARZĄDU
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olzewik

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

dla jednostek małych

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: Zi

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2021	31.12.2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	5 329 604,05	6 671 449,57
I.	Przychody netto ze sprzedaży	5 329 604,05	6 671 449,57
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	
B.	Koszty działalności operacyjnej	4 923 779,83	6 014 270,62
I.	Amortyzacja	311 626,58	381 432,94
II.	Zużycie materiałów i energii	575 064,54	685 239,86
III.	Usługi obce	1 697 870,16	2 051 291,60
IV.	Wynagrodzenia	1 817 382,39	2 267 361,79
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	401 720,09	502 426,00
	– emerytalnie		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	120 116,27	126 518,43
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 209,00	6 190,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	405 824,22	657 178,95
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	31 967,68	140 107,64
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	34 149,12	27 486,97
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	3 290,19	3 892,57
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	3 290,19	3 892,57
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	119 374,81	374 508,02
I.	Odsetki, w tym:	119 374,81	374 508,02
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
H.	Zysk (strata) brutto (C + D – E + F – G)	287 558,16	399 184,17
I.	Podatek dochodowy	29 146,00	38 465,00
J.	Zysk (strata) netto (H – I)	258 412,16	360 719,17

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

(Data i podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Za zgodność odpisu
 z oryginałem

PREZESZARZADU

ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Duszewik

PREZESZARZADU

ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Duszewik

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kierując organ wicelosobowy, wszystkich członków tego organu)



Zakład Usług Komunalnych
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: biuro@zuk-mikolajki.pl
<http://www.zuk-mikolajki.pl>



Mikołajki, 1 czerwca 2023r

Burmistrz Miasta Mikołajki

Informacja z realizacji celów zarządczych na 2022r

Zgodnie z § 8 ust. 1 i § 9 umowy o świadczenie usług zarządzania zawartej w dniu 06.07.2017r przedstawiam informację z realizacji celów zarządczych w roku 2022, przyjętych uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Mikołajkach z dnia 28.01.2022r.

1) Usprawnienie funkcjonowania systemu odbioru odpadów z nieruchomości niezamieszkałych na terenie Gminy Mikołajki w celu zwiększenia poziomu odbioru odpadów selektywnych:

- a) Zwiększenie o min 20% ilości odebranych odpadów selektywnych w stosunku do ilości tych odpadów odebranych w roku 2021- **waga celu 10%**;

Wzrost wyniósł ponad 20 %. Zebrano 162 tony odpadów wobec 128 ton z 2021r.

- b) Przedstawienie wzoru umowy na odbiór odpadów z nieruchomości niezamieszkałych z uwzględnieniem zapisów zmienionej uchwały w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Mikołajki. Wzór umowy należy przedstawić w terminie do 2 tygodni od dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały – **waga celu 5%**;

Umowa została przedłożona i zaakceptowana przez Urząd Miasta.

- c) Przeprowadzenie w terminie do 30.04.2022r akcji informacyjno - promocyjnej zachęcającej do zbierania odpadów w sposób selektywny m.in. poprzez: opublikowanie treści na stronie ZUK, mikolajki.eu, BIP Mikołajki, oraz przekazanie treści drogą elektroniczną do podmiotów oddających odpady – **waga celu 3%**;
- W celu potwierdzenia przesłania treści drogą elektroniczną należy przedstawić przykładowy e-mail.

Działania zachęcające do segregacji przeprowadzone były poprzez ekowarsztaty oraz poprzez wysyłanie ulotek do wszystkich odbiorców.

Zakład Usług Komunalnych
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: zuk@mikolajki.pl
www.zuk-mikolajki.pl

- d) Zorganizowanie w terminie do 15.07.2022r oraz do 15.10.2022r, 2 (dwóch) spotkań roboczych z przedstawicielami Gminy Mikołajki dotyczących przedstawienia sytuacji w zakresie jakości i ilości oddanych odpadów – waga celu 2%.

Spotkania, na których omawiano temat odpadów odbywały się kilkakrotnie w ciągu roku. Odbyto też dwa tematyczne spotkania w tym zakresie na komisjach Rady Miejskiej.

- 2) Organizacja funkcjonowania Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) oraz podjęcie działań promujących segregację odpadów oraz korzystanie z PSZOK-u
a) Przyjęcie regulaminu oraz zasad funkcjonowania PSZOK-u oraz przeprowadzenie do dnia 31.03.2022r akcji informacyjno-promocyjnej nt. PSZOK-u m.in. poprzez - opublikowanie treści na stronie ZUK, mikolajki.eu, BIP Mikołajki, oraz dystrybucję ulotek - waga celu 5 %.

W związku z przedłużającym się terminem przyjęcia nowego regulaminu utrzymania czystości nowy regulamin PSZOK przyjęto w nowej wersji dopiero w maju 2022r. Od tego też miesiąca rozpoczęto działania informacyjne nt. funkcjonowania PSZOK, m.in. zorganizowano spotkanie informacyjne nt. segregacji z sołtysami wsi Gminy Mikołajki i rozpoczęto działania dystrybucyjne ulotek z informacjami nt. odpadów przyjmowanych do PSZOK.

Wcześniej regulamin już funkcjonował, a segregacja i działalność PSZOK promowana była od 2021r.

- b) Przeprowadzenie kampanii edukacyjnej w szkołach Gminy Mikołajki nt. segregowania odpadów – dwukrotnie w ciągu roku - waga celu 5%.

W maju 2022r przeprowadzono ekowarsztaty dla dzieci w szkole w Mikołajkach i Baranowie a w grudniu dodatkowo we wszystkich szkołach rozdano dodatkowe materiały edukacyjne (ulotki, plany lekcji i magnesy z zasadami segregacji)

- 3) Utworzenie gminnej kompostowni.

W ramach działań związanych z utworzeniem kompostowni nie było możliwości przygotowania dokumentacji, bo nie została wybrana metoda kompostowania. Na dzień dzisiejszy posiadam jedynie propozycję metody kompostowania i wstępne założenia. Cel nie został zrealizowany w zakresie jaki był zlecony z uwagi na czynniki zewnętrzne, niezależne od prezesa zarządu.

- a) Przygotowanie dokumentacji i uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń - waga celu 20%.
- b) Niezwłoczne (do 1 miesiąca od dnia uzyskania wymaganych pozwoleń) rozpoczęcie procesu inwestycyjnego - waga celu 5%.

Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: biuro@zuk-mikolajki.pl

<http://www.zuk-mikolajki.pl>

- 4) Przygotowanie obiektów gminnych do pełnienia funkcji lokali użytkowych: Kamienicy przy ul. Kajki 12 w Mikołajkach – rozpoczęcie procesu inwestycyjnego – waga celu 10%.

Proces inwestycyjny rozpoczęto poprzez zlecenie wykonania dokumentacji firmie AKROTERRION Budownictwo i Konserwacja Zabytków Jakub Baran-Feiertag. Do końca roku uzyskano koncepcję zagospodarowania budynku.

- 5) Poprawa efektywności realizacji umowy na zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Mikołajki w zakresie odzyskiwania wierzytelności:

- a) Poprawa egzekwowania zadłużenia za najem lokali (czynsze oraz media) o 10% w stosunku do roku 2021 – minimalny poziom spłaconych należności 15% zaległości na dzień 31.12.2021r - waga celu 10%.

W zakresie egzekwowania zadłużenia to jak zwykle nasze możliwości są ograniczone z powodów proceduralnych (tzn. możliwości są takie, że możemy wysłać upomnienie, wezwanie, względnie złożyć propozycję odrobienia długu, a następnie wszcząć egzekucję (pозew lub eksmisja), jednak żeby było to skuteczne, to – w zakresie ściągnięcia długu – dłużnicy muszą mieć dochody podlegające ściągnięciu (zwykle jednak takie egzekucje są umarzane z powodu braku dochodów lub dochodów zwolnionych z zajęcia), a w zakresie eksmisji, to musimy mieć dostępne tzw. „gorsze” lokale, do których moglibyśmy eksmitować dłużników z wyrokami (dotychczas mamy wiele wyroków, a nie możemy ich zrealizować właśnie z powodu braku lokali zastępczych). Egzekucje w roku 2022 były dodatkowo do połowy roku wstrzymane z powodu tzw. „ochrony covidowej”.

I tak z możliwych działań to wysyłaliśmy na bieżąco upomnienia, wzywaliśmy do spłaty, do „odrobku” i kierowaliśmy sprawy do sądu.

Kwotowo natomiast to dług z tytułu czynszów zmalał i jest mniejszy od roku poprzedniego o 11,5 tys. zł (448 tys. zł wobec 459,5 tys. zł. 2021), tj. o 2,5 %, a dług z tytułu mediów o 4,4 tys. zł (269,8 tys. zł wobec 274,2 tys. zł z 2021), tj. o ok. 1,6 %. Zauważyć należy, że w roku 2022 była podwyżka czynszów o 10%, zatem rozpatrując spłacalność teoretycznie dług zmalał o dodatkowe 10 % więcej.

Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: zuk@mikolajki.pl

www.zuk-mikolajki.pl

- b) Przeprowadzenie analizy możliwości wprowadzenia zmian w montażu liczników poboru wody i energii elektrycznej, uwzględniający podział zamontowania liczników według lokali - waga celu 5%.

Przeprowadzono analizy na większości budynków, gdzie występują największe dłużnicy i w zakresie montażu liczników wody to nie ma takich możliwości technicznych, klatki w tych budynkach nie są ogrzewane i nie ma jak poprowadzić pionów, w każdym z lokali trzeba byłoby też dokonywać przeróbek, przeprowadzać instalacje w sposób skomplikowany, bo nie zawsze lokale w danym pionie są powtarzalne i raz rura będzie w łazience, raz piwnicy, a raz w pokoju, poza tym co budynek to inna „historia”, procedura byłaby nie dość, że skomplikowana i pracochłonna, to jeszcze bardzo kosztowna, niewspółmiernie do korzyści.

W zakresie prądu nie ma takiej potrzeby, bo każdy lokator ma zawartą umowę na prąd z zakładem energetycznym.

- 6) Systematyczny nadzór nad budową zespołu budynków w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych” tj. m.in. bieżący kontakt z wykonawcą, inspektorem nadzoru i projektantem (nadzór autorski), udział w radach budowy – waga celu 15%.

Budowa bloków nadzorowana jest na bieżąco, spółka jest w stałym kontakcie z inspektorem i kierownikiem w zakresie informacji o przebiegu prac. Comiesięcznie sporządzane są też protokoły z przerobów. Odbyło się też kilka rad budowy.

- 7) Osiągnięcie zysku netto z działalności Spółki – waga celu 5%.

Na koniec 2022r wynik spółki wyniósł 361 tys. zł i jest wyższy od roku poprzedniego o 102 tys. zł.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik