



Opisowe sprawozdanie z działalności Zarządu Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju za rok 2007



W lewym dolnym rogu dokumentu pieczęć
podłużna o treści:
„GŁÓWNY KSIĘGOWY
inż.. Irena Szepiczak”
podpis nieczytelny

W prawym dolnym rogu dokumentu
pieczęć podłużna o treści:
„DYREKTOR
osoba pełniąca obowiązki
Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych
Mariola Karczewska”
podpis nieczytelny

Łądek Zdrój 13 marca 2008r.

Spis treści

I. Zakres działania

II. Zatrudnienie

1. Struktura zatrudniania
2. Czas pracy
3. Współpraca z Powiatowym Urzędem Pracy

III. Wynagrodzenia

IV. Stan bezpieczeństwa i higieny pracy

V. Wykonanie planu sprzedaży i kosztów

1. Porównanie planu sprzedaży i kosztów
2. Wynik finansowy
3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne
4. Przychody
5. Koszty
6. Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK
7. Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK

VI. Fundusze

1. Fundusz świadczeń socjalnych
2. Fundusz kaucji mieszkaniowych
3. Fundusz kaucji gwarancyjnych
4. Fundusz zasadniczy
5. Fundusz premiowy- dyrektorski
6. Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych
7. Wydatki z funduszu remontowego

VII. Inwestycje

VIII. Eksploatacja budynków

1. Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów
2. Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU
3. Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków:
4. Plan i wykonanie robót remontowych:
 - 4.1. Remonty pokryć dachowych
 - 4.2. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, opinii technicznych, ekspertyz
 - 4.3. Renowacja , budowa i przebudowa kominów
 - 4.4. Nadzory inwestorskie, autorskie, kierowanie budowami
 - 4.5. Budowa i przebudowa piecy kaflowych kontynuacja umowy z 2006r
 - 4.6. Odbudowa, remonty schodów zewnętrznych wewnętrznych, ogrodzenia
 - 4.7. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
 - 4.8. Modernizacja instalacji elektrycznej
 - 4.9. Rozbiórka i budowa wiatrolapów, wymiana bram wejściowych do budynków
 - 4.10. Remonty budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych
 - 4.11. Odbudowa uszkodzonych budynków i konstrukcji po powodzi 2006 r
 - 4.12. Przebudowa przyłączy kanalizacji wewnętrznej do sieci kanalizacji nowobudowanej
 - 4.13. Wykaz prowadzonych remontów budynków (wykonawstwo własne grupa konserwatorów)
 - 4.14. Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.
 - 4.15. Wykonanie robót konserwacyjnych i remontowych wynikających z okresowych kontroli:

5. Stan techniczny budynków
6. Wykonanie okresowych przeglądów i koszty z nimi związane
 - 6.1. Konserwacja i przeglądy instalacji gazowych.
 - 6.2. Okresowe przeglądy instalacji gazowej.
 - 6.3. Okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej (koszty eksploatacji)
 - 6.4. Okresowa kontrola przewodów kominowych (koszty eksploatacji)
 - 6.5. Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)
 - 6.6. Deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja
7. Wykonanie robót remontowych związanych z realizacją w/w projektów ZPORR:
 - 7.1. Remonty pokryć dachowych, i prac towarzyszących.
 - 7.2. Wykonanie robót remontowych związanych z realizacją w/w projektów ZPORR:
8. Wykaz pieców do realizacji z roku 2006 i planowanych do realizacji w 2007r

IX Zaległości w opłatach i ich windykacji

X Wspólnoty mieszkaniowe

XI Zdarzenia inne

1. Rewitalizacja 24 kamienic
2. Pożar Budynku Rynek 12

XII Dział Usług Komunalnych

1. Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r.
2. Wywóz nieczystości płynnych
3. Oczyszczanie letnie i zimowe miasta
4. Zieleń miejska
5. Cmentarz komunalny

XIII Gospodarka odpadami

1. Funkcjonowanie kompostowni
2. Ewidencjonowanie przywożonych odpadów
3. Ilość odpadów dostarczonych do kompostowni w poszczególnych grupach w Mg na dzień 31.12.2007
4. Wywóz odpadów stałych

XIV Dział wodociągów i kanalizacji

1. Sprzedaż wody z wodociągów i kanalizacji w 2007
2. Oczyszczalnia ścieków
3. Pozostałe inwestycje

XV Komunalne lasy uzdrowiskowe

1. Charakterystyka
2. Użytkowanie drewna
3. Hodowla lasu
4. Ochrona lasu
5. Zagospodarowanie turystyczne
6. Arboretum
7. Prace w mieście
8. Skazani

XVI Pozostała działalność

1. Remonty odpłatne
2. Palacze – dozorczy
3. Warsztaty samochodowe
4. Magazyn techniczny
5. Obsługa informatyczna

I. Zakres działania

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju funkcjonuje jako zakład budżetowy, działa w oparciu o ustawę o finansach publicznych, statut zatwierdzony przez Radę Miasta i Gminy, roczny plan finansowo-rzeczowy obejmujący dochody, wydatki i środki obrotowe. Zakład obejmuje swoim działaniem miasto i gminę Łądek Zdrój.

Prowadzona działalność usługowa polega na:

- zarządzaniu budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi,
- świadczeniu usług komunalnych w zakresie:
 - wywozu odpadów stałych,
 - wywóz odpadów płynnych,
 - utylizacji odpadów,
 - recyklingu surowców wtórnych,
 - utrzymania zieleni niskiej (bez nasadzeń kwiatowych),
 - letniego i zimowego utrzymywania ulic i chodników,
 - czyszczenia kratek kanalizacji deszczowej,
 - dostawie wody i odbiorze ścieków,
- zarządzie i gospodarowaniu lasami komunalnymi,
- zarządzie cmentarzem komunalnym,
- wykonywaniu innych usług na rzecz UMiG,
- wspieraniu inicjatyw mieszkańców realizowanych na rzecz miasta.

Działalność zakładu w 2007 r. prowadzona była przez siedem podstawowych działów:

1. dział mieszkaniowy: administracja budynków komunalnych z wyodrębnioną działalnością remontowo-konserwacyjną, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi
2. dział usług komunalnych zajmujący się oczyszczaniem ulic i placów, wywozem nieczystości płynnych, prowadzeniem akcji zimowej, , utrzymaniem zieleni miejskiej i opróżnianiem koszy ulicznych, zarząd cmentarzem komunalnym
3. dział wodociągów i kanalizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków
4. dział lasów komunalnych, gospodarka leśna, arboretum i konserwacja drzewostanu na terenach miejskich,
5. gospodarka pomocnicza: magazynowa z dodatkowo prowadzoną działalnością w zakresie warsztatu samochodowego, obsługą kotłowni i dozoru bazy,
6. kompostownię prowadzącą utylizację odpadów komunalnych, odzysk surowców wtórnych i wywóz odpadów komunalnych,
7. dział księgowości rozliczający wszystkie działy w zakładzie.

Źródłami dochodów zakładu są wpływy z usług, remontów i przychody działu gospodarki mieszkaniowej, którymi są czynsze za lokale i zaliczki na poczet kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych.

Podstawę rozliczania i fakturowania usług stanowiły:

- ceny umowne na najem lokali użytkowych i garaży ustalone przez Zarząd Miasta i Gminy (w latach poprzednich) i przetargowe, obecnie ustalone w wyniku licytacji przez najemców,
- zaliczki w zakresie dostaw energii cieplnej i podgrzania wody – do rozliczania po kosztach własnych,
- ceny umowne ustalane w przetargu na sprzedaż drewna,
- ceny ustalone przez Radę Miejską w zakresie:
 - sprzedaży miejsc grzebalnych,
 - sprzedaży biletów do arboretum,
 - sprzedaży usług komunalnych,
 - wywozu odpadów stałych, płynnych i ich utylizacji,
 - opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków.

II. Zatrudnienie

W 2007 roku zatrudnionych w oparciu o umowy o pracę było 104 pracowników (średnia roczna w etatach). Wielkość zatrudnienia w znacznej mierze zależy od ilości zatrudnianych pracowników w ramach różnych programów finansowanych przez Powiatowy Urząd Pracy.

W ramach staży absolwenckich w 2007 roku pracowały 3 osoby, realizowane były również praktyki studenckie, z których skorzystała 1 osoba. Zakład zatrudnił 7-miu poborowych w ramach zastępczej służby wojskowej. Odpracowanie służby wojskowej polega wykonywaniu pracy przez okres 18 miesięcy na bardzo różnych stanowiskach w ZBK (w zależności od potrzeb). Wynagrodzenia tych osób refundowane są przez MON.

1. Struktura zatrudniania

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

- Zarząd.....3 osoby.....3%
 - administracja.....24 osób.....22%
 - pracujący lecz niezatrudnieni.....7 osób.....6%
 - pracownicy produkcyjni.....77 osób.....69%
- w tym:
- zatrudnieni na czas określony.....38 osoby.....36%
 - zatrudnieni na czas nieokreślony.....66 osób.....64%

W 2007 roku pracę wykonywało około 200 osób (byli i tacy, którzy pracowali tylko jeden dzień). Rotacja pracowników jest bardzo duża przede wszystkim z powodu stosowania krótkich czasowych umów z Powiatowym Urzędem Pracy. Ogółem zawarto ponad 50 umów o pracę na czas określony, niektóre umowy wielokrotnie aneksowano. Z 60 osobami rozwiązano umowy o pracę na postawie:

- zwolnień dyscyplinarnych w trybie art.52KP
- na zasadzie porozumienia stron
- z upływem czasu, na jaki zostały zawarte
- udzielono rocznych urlopów bezpłatnych
- przejście na emeryturę

W kwietniu pomiędzy Zakładem Karnym w Kłodzku, a Gminą Łądek Zdrój została zawarta umowa "o nieodpłatne zatrudnienie skazanych przy pracach publicznych na rzecz organów administracji publicznej". Na zatrudnienie nieodpłatne skazanych ZBK poniósł koszty transportu skazanych w kwocie 19 tys zł, oraz z tytułu zakupu dodatkowej ilości narzędzi, napoi, itp. w kwocie ok.1,5 tys zł. Dzięki dodatkowemu zatrudnieniu (średnio 7 osób przez okres 8 miesięcy) skazanych, zatrudnieniu pracowników robot publicznych (26 osób) interwencyjnych (5 osób), w ramach przygotowania zawodowego (5 osób) odpracowujących wojsko (7 osób), odbywających szkolenia zawodowe (2 osoby), zatrudnieniu kilkudziesięciu osób (41)skazanych na odpracowanie wyroków przy pracach społecznie użytecznych możliwe było wykonanie wielu dodatkowych prac we wszystkich działach ZBK a także zleczanych przez Urząd Miasta oraz dodatkowych prac porządkowych wykonanych na terenie miasta na polecenie dyrektora ZBK. Umożliwiło to osiągnięcie pozytywnych efektów estetycznych w mieście i gminie, a także znacznie zmniejszono koszty związane z zatrudnieniem w poszczególnych działach (planowany fundusz płac nie został wykonany). Za wykonywane prace dodatkowe nie wystawiano faktur, ZBK nie otrzymywał dodatkowych środków finansowych z tego tytułu. Ponościł natomiast koszty związane z wykonywaniem prac: szkoleń, zakupu narzędzi i odzieży roboczej, ubezpieczeń, dowozu, dojazdu itp. Pomimo wszystko efekty są znacznie większe niż koszty związane z zatrudnianiem takich osób.

Zakład zawarł 18 umów zleceń lub umów o dzieło, w tym 16 krótkoterminowych i 2 długoterminowe (powyżej 6 miesięcy) na kwotę 29736,96 zł. Umowy z pracownikami dotyczyły przede wszystkim:

- komputerowe opracowanie zadłużenia działu mieszkaniowego.....2 000 zł
- nadzór kuratorski1 155 zł
- obsługa prawna.....8 082 zł
- nadzór nad pracami leśnymi.....6 000 zł
- wykonywanie prac gospodarczych na budynku Kościuszki 48.....3 500 zł
- opracowanie wniosku cięć na 2007 r.....700 zł
- inne.....8 299,96 zł

RAZEM.....29 736,96 zł

2. Czas pracy

Pracownicy w zdecydowanej większości pracują w zakładzie od godz. 7 do 15. Część z pracowników na kompostowni, w wodociągach i portierów – palaczy zatrudnionych na bazie pracuje w ruchu ciągłym (także w soboty, niedziele i święta) w systemie podobnym do trzymianowego – czterobrygadowego. Pracownicy oczyszczania miasta pełnią stałe dyżury w niedzielę i święta. Ponadto w zależności od potrzeb, w różnym czasie sprzątamy po wszystkich imprezach, festynach, itp. odbywających się na terenie gminy. Także pracownicy działu wodociągów i kanalizacji - konserwatorzy pełnią stałe dyżury po godzinach pracy, w soboty, niedziele i święta. Ogólny czas pracy pracowników etatowych wyniósł 209 664 godz. (2 016x104 osób).

Tab. 1 Struktura czasu pracy

Wyszczególnienie	Wymiar	Udział w ogólnym czasie pracy
Godziny nadliczbowe	384 godz.	0,18 %
Zwolnienia lekarskie	14 264 godz.	6,8 %
(w tym z wypadku)	3 328 godz.	1,58 %
Inne nieobecności	6 219 godz.	2,96 %
Urlopy	18 984 godz.	9,05 %

3. Współpraca z Powiatowym Urzędem Pracy

Współpraca układa się bardzo dobrze a jej efektem jest ilość osób pracujących w ramach różnych form przeciwdziałania bezrobociu. W znacznej części koszty zatrudnienia tych osób zwracane są przez urząd pracy.

- Sprzedaż.....207 336,73 zł
- Koszty.....207 336,73 zł

Zakład zatrudnił w ciągu roku wg umów z Powiatowym Urzędem Pracy w Kłodzku:

- w ramach robót publicznych.....26 osób
- w ramach prac interwencyjnych.....5 osób
- w przygotowaniu zawodowym.....5 osób

Ilość zatrudnianych osób nie jest tożsama z ilością umów, ponieważ niektóre osoby były zatrudniane wielokrotnie. Były to umowy terminowe, zawarte na czas 9-ciu miesięcy, 6-ciu miesięcy i 3-ech miesięcy. Ponieważ bezrobotni zatrudnieni w ramach robót publicznych uzyskują zasiłek po roku pracy preferowano pierwszeństwo w dalszym ich zatrudnianiu w ZBK w ramach umów o pracę. Przedłużano tym osobom umowy o pracę o okresy niezbędne do nabycia praw do zasiłku dla bezrobotnych. Niektóre z tych osób nauczyły się w ten sposób funkcjonować – rok pracy rok zasiłku-powtarzają ten cykl już kilkakrotnie. W związku ze zmianą Ustawy o przeciwdziałaniu bezrobociu i aktywnych formach przeciwdziałania... ZBK nie ma wpływu na to, kto jest zatrudniany – przyjmowane są wszystkie osoby spełniające kryteria określone ustawą, skierowane przez Urząd Pracy. Co najmniej połowa „bezrobotnych” osób odmawia przyjęcia propozycji pracy już w fazie rekrutacji. Niektóre z tych osób rezygnują z pracy w trakcie jej wykonywania, są zwalniane

dyscyplinarnie, przebywają na długich zwolnieniach lekarskich. Bezrobotni zatrudniani przez ZBK pracowali przy pracach związanych z gospodarką odpadami, gospodarką leśną, komunalną, mieszkaniową, budownictwem, ochroną środowiska oraz remontem ujęć wodnych.

III. Wynagrodzenia

Wynagrodzenia ustalane są w oparciu o Ustawę o pracownikach samorządowych (wszyscy pracownicy pracujący w ZBK są pracownikami samorządowymi) i wydane na jej podstawie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zasad wynagradzania pracowników samorządowych w jednostkach organizacyjnych samorządu terytorialnego.

Wynagrodzenia osobowe za 2007 r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym).....2 333 000,00 zł.

Wynagrodzenia osobowe za 2007 r wykonanie(z dod. Wynagr. rocznym).....2 280 086,68 zł.

W tym:

- wynagr. prac. młodocianego.....826,47 zł.
- poborowi – służba zastępcza.....45 044,12 zł.
- pracownicy skierowani z Powiatowego Urzędu Pracy.....161 896,41 zł.
- wynagrodzenie za godziny nadliczbowe.....19 297,84 zł.
- gratyfikacje.....36 779,50 zł.
- odprawy emerytalne.....33 718,68 zł.
- dodatkowe wynagrodzenie roczne.....156 320,31 zł.

Wykonanie funduszu płac (bez gratyfikacji, odpraw emerytalnych i dodatkowego wynagrodzenia rocznego w poszczególnych grupach zawodowych kształtowało się j.n.:

- pracownicy umysłowi.....763 833,70 zł.
- pozostali pracownicy.....1 289 434,49 zł.

Średnioroczne płace brutto:

Ogółem..... (104 etaty).....1 826,99 zł.

Ogółem (bez dod.wynagr. rocznego,

Odpraw i gratyfikacji).....(104 etaty).....1 645,25 zł.

W tym:

- Zarząd.....(3 etaty).....4 167,31 zł.
- administracja.....(24 etaty)..... 2 131,29 zł.
- pracownicy produkcyjni..... (77 etatów).....1 395,49 zł.
- w tym wśród pracowników produkcyjnych:
- zatrudnieni na czas nieokreślony.....(42 etaty).....1 713,97 zł.
- zatrudnieni na czas określony.....(13 etatów).....1 396,33 zł.
- pracownicy skierowani przez PUP.....(14 etatów).....963,67 zł.
- poborowi – służba zastępcza.....(6 etatów).....625,61 zł.

Bezosobowy fundusz płac w 2007 r. wg planu.....40 000,00 zł.

Bezosobowy fundusz płac w 2007 r. wykonanie29 736,96 zł.

W tym:

- komputerowe opracowanie zadłużenia działu mieszkaniowego.....2 000,00 zł.
- nadzór kuratorski.....1 155,00 zł.
- obsługa prawna.....8 082,00 zł.
- opracowanie wniosku cięć w lasach komunalnych na 2007 r..... 700,00 zł.
- wykonanie prac gospodarczych przy budynku ul. Kościuszki 48.....3 500,00 zł.
- nadzór nad pracami leśnymi.....6 000,00 zł.
- pozostałe umowy.....8 299,96 zł.

IV. Stan bezpieczeństwa i higieny pracy

W 2007 r. w ZBK odnotowano 3 wypadki (2 w pracy; 1 w drodze z pracy do domu), które spowodowały czasową niezdolność do pracy. Były to wypadki lekkie. Ilość zwolnienia lekarskiego w związku z wypadkami wynosiła 50 dni, Bezpośrednimi przyczynami wszystkich wypadków była nieuwaga poszkodowanych – poślizgnięcie upadek.

Nie stwierdzono wystąpienia u pracowników chorób zawodowych. Ocena narażenia na czynniki szkodliwe i uciążliwe na stanowiskach pracy wykazuje, że jest ono niewielkie i wiąże się z charakterem wykonywanej pracy :

- wpływem warunków atmosferycznych,
- obsługa niebezpiecznych maszyn i urządzeń (samochody samowładowcze, maszyny stolarskie),
- bezpośrednim kontaktem z nieczystościami stałymi na terenie kompostowni i oczyszczania ścieków ,
- obsługą ręcznej piły spalinowej
- obsługą młota spalinowego
- obsługą piły do cięcia asfaltu
- obsługą agregatu prądotwórczego

W ZBK przeprowadzono trzy kontrole Państwowej Inspekcji Sanitarnej, z tego jedna obejmowała kompostownię a dwie pozostałe obejmowały cały zakład .

Powyższe kontrole w zakładzie dotyczyły spełniania wymaganych zastrzeżeń w prowadzonych przez Państwową Inspekcję Sanitarną oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, badań lekarskich, szkoleń, badań środowiskowych na stanowiskach pracy, ryzyka zawodowego na stanowisku pracy . Wszystkie zalecenia obite decyzjami pokontrolnymi były realizowane terminowo. Wykonano zalecenia kontroli Państwowej Inspekcji Sanitarnej z 2006 r. dotyczące kontroli sanitarnej w której stwierdzono braki i uchybienia szczegółowo określone w protokole z dnia 29.11.2006 r. Nr 169/HP/06 cytuję:

W tym stanie rzeczy mając na względzie ochronę zdrowia ludzkiego oraz z uwagi na fakt , że stwierdzone braki i uchybienia higieniczno sanitarne stanowią naruszenie przepisów.

1. art.207, art. 222¹, art. 233 Kodeksu pracy – ustawa z dnia 26.06.1974 r. (Dz.U.1998 r. Nr21, poz94 z późn. Zm.)
2. § 111.1, § 113.2 załącznik nr 3 § 2.1,2,3; §3.2 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn.26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003r.Nr 169,poz. 1650).
3. § 5.1,2,3; § 11; Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 22 kwietnia 2005 r. w sprawie szkodliwych czynników biologicznych dla zdrowia w środowisku pracy oraz ochrony zdrowia pracowników zawodowo narażonych na te czynniki (Dz. U. nr 81 z 2005 r. poz.716).

Nakazuje Zarządowi Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju wykonanie obowiązków o treści:

- Klasyfikacji czynników biologicznych oraz sporządzenia wykazu szkodliwych czynników biologicznych występujących na stanowiskach pracy w terminie do dnia 30.06.2007r,
- Doprowadzenie do prawidłowego stanu sanitarnego –technicznego zbiorniki na wodę do celów sanitarnych w terminie do dnia 31.03.2007 r.

Zalecenia z Decyzji 139/07 i 501/07 zostały wykonane.

Ponadto dokonano przeglądu gaśnic. Uaktualniono gaśnice sprawne i wymieniono niesprawne zgodnie z obowiązującymi przepisami .

W ZBK w maju 2007r. wykonane zostały okresowe badania lekarskie pracowników przez lekarza medycyny pracy . Przeprowadzono szkolenia okresowe pracowników oraz wykonano badania środowiskowe na stanowiskach pracy. Wymagane przepisami środki higieny osobistej dla

pracowników ZBK za 1 półrocze 2007r. zostały dostarczone , jak również zostały wypłacone ekwiwalenty za pranie i używanie odzieży własnej.

Na bieżąco zaspakajane były potrzeby pracowników ZBK związane z wyposażeniem w odzież ochronna i roboczą.

V. Wykonanie planu sprzedaży i kosztów

1. Porównanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.

Tab. 2

Lp.	Dział	Sprzedaż	Udział %	Koszty	Udział %	Wynik	Rentowność
1	Usługi komunalne	655689,96	10,79	626338,41	10,10	29351,45	4,48
	Oczyszczanie ulic	432342,33		411217,90		21124,33	4,9
	Zieleń	223347,73		215120,51		8227,22	3,7
2	Wywóz nieczystości płynnych	26192,54	0,43	41582,27	0,67	-15389,73	-58,8
3	Wodociągi	1562277,42	25,71	1368419,08	22,07	193858,34	12,4
	Dostawa wody	727980,12		592395,29		135584,83	18,6
	Odbiór ścieków	774633,15		737650,81		36982,34	4,8
	Opłata stała	59664,15		38372,98		21291,17	35,7
4	Dział kompostowni odpadów komunalnych	699171,41	11,51	864262,51	13,94	-165091,10	-23,6
	Kompostownia	493784,04		572466,75		-78682,71	
	Wywóz nieczystości stałych	205387,37		291795,76		-86408,39	
4	Lasy komunalne	403316,26	6,64	321341,75	5,18	81820,85	20,29
	Lasy	397793,34		312550,54		85242,80	
	Arboretum	5369,26		8791,21		-3421,95	
5	Pozostała sprzedaż	477783,78	7,86	542753,71	8,76	-64969,93	13,6
	Cmentarz	1668,22		12214,14		-10545,92	
	Powiatowy Urząd Pracy	207336,73		207336,73			
	Rynek 12 –pożar	1449,69		107647,93		-106198,24	
	Remonty –fundusz remontowy	1236,91		1236,91			
	Usługi pozostałe	266245,89		214318,00		51927,89	
6	Gospodarka mieszkaniowa	1687647,60	27,77	1871342,52	30,18	-183694,92	-13,1
	CO	285174,61		285174,81			
	Mieszkania	1402472,99		1586167,91		183694,92	
7	Amortyzacja	564692,40	9,29	564692,40	9,10	0	0
Razem		6076771,37	100	6200732,65	100	-123961,28	-2,0

W stosunku do roku poprzedniego tj. 2006 roku sprzedaż wzrosła o kwotę 438 005,18 zł (7,77%) a koszty o kwotę 576 424,35zł . (10,25 %) W roku 2007 zakład osiągnął stratę na sprzedaży w wysokości –123 961,28 zł. zł .

Podstawowe działy zakładu to dział wodociągów i kanalizacji i dział gospodarki mieszkaniowej – tam powstaje około 53,48 % wszystkich kosztów i 53,99 % przychodów całego zakładu

Wyliczenie wyniku finansowego

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi.....	5 307 150,13zł
2. Koszty działalności operacyjnej.....	6 202 389,97 zł
Zysk /strata na sprzedaży	- 895 239,84zł
3. pozostałe przychody operacyjne	834 792,12 zł
4. pozostałe koszty operacyjne.....	40486,48 zł
Zysk z działalności operacyjnej	- 100 934,20 zł
5. przychody finansowe.....	19 624,81 zł
6. koszty finansowe	5 507,66zł
Strata z działalności gospodarczej	- 86 817,05 zł
Strata brutto.....	- 86 817,05 zł
5. podatek dochodowy od osób prawnych.....	65 989,00 zł
2. Wynik finansowy netto –strata.....	-152 806,05 zł

Wynik finansowy netto (zysk) powiększa stan środków obrotowych (strata) zmniejsza stan środków obrotowych

ad 1. Zysk/strata na sprzedaży – wynik osiągnięty z podstawowej działalności.

ad 2. Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, refundacja wynagrodzeń przez PUP, wyposażenie przejęte, umorzenia należności, odzyskane opłaty sądowe i egzekucyjne.

ad 3. Przychody finansowe – uzyskane odsetki.

ad 4. Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona.

ad 5. Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat zobowiązań

Ad 7. straty nadzwyczajne koszty nie przewidzianych zdarzeń

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej przedstawia relację wszystkich składników majątku obrotowego (zapasy , należności ,środki pieniężne w banku i w kasie , rozliczenia międzyokresowe) do zobowiązań krótkoterminowych .Im wyższy jest ten wskaźnik ,tym korzystniej oceniany jest stopień wypłacalności zakładu .Wskaźnik ten powinien wynosić co najmniej 2 , aby utrzymać bieżącą równowagę finansową .

Na dzień 31.12.2007 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,765\,977,72}{1\,296\,614,41} = 1,36$$

Osiągnięcie wskaźnika w wysokości 1,36 świadczy o niekorzystnym stopniu wypłacalności zakładu i pogorszeniu się sytuacji finansowej zakładu w stosunku do roku 2006 (wskaźnik 1,66)

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej określa relację ” bardziej” płynnych aktywów (nie uwzględnia zapasów i rozliczeń między okresowych) do zobowiązań krótkoterminowych .Wskaźnik szybkiej płynności powinien wynosić około 1,00 , a w przypadku naszego zakładu gdy terminy wymagalności zobowiązań są krótsze – jego poziom winien być wyższy.

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe-zapasy- rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{1\,633\,645,63}{1\,296\,614,41} = 1,26$$

Wysokość powyższego wskaźnika świadczy ,że środki pieniężne ,którymi dysponuje zakład są niewystarczające do pokrycia bieżących zobowiązań..

Wskaźnik wypłacalności zakładu mówi o możliwości natychmiastowej spłaty zobowiązań, gdyż uwzględnia tylko środki w kasie i w banku

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne} \quad 318\,806,41}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 1\,296\,614,41} = 0,25$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2007 wynosi 0,25 , informuje on ,że tylko 25 % zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

4. Przychody

Tab. 3

Lp.	Przychody		Plan	Wykonanie
1	§ 083	wpływy ze sprzedaży usług odpłatnych – oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czynsze, media itp.	5 314 000,00	4 907 889,22
2	§ 084	wpływy ze sprzedaży towarów – sprzedaż materiałów i składników majątkowych np. drewna z lasów	437 000,00	399 260,91
3	§ 265	Dotacja	0,00	0,00
4	§ 092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	30 000,00	19 624,81
5	§ 097	Pozostałe przychody	297 700,00	270 099,72
6	I110	Inne zwiększenia – pokrycie amortyzacji	600 000,00	564 692,40
RAZEM			6 678 700,00	6 161 567,06

Wykonanie sprzedaży w stosunku do planu 92,26 %

5. Koszty

Tab. 4

Lp	Rozchody		Plan	Wykonanie	Procent wykonania
1	Materiały BHP	§ 3020– wydatki nie należące do wynagrodzeń	48 000,00	47 982,27	99,96
2	Wynagrodzenia z pochodnymi	§ 4010 – wynagrodzenia osobowe	2 158 000,00	2 123 766,37	98,41
		§ 4040– wynagrodzenie roczne ZFN	175 000,00	156 320,31	89,33
		§ 4110 – składka ZUS	410 000,00	378 834,18	92,40
		§ 4120– składka FP	55 000,00	52 199,11	94,91
		§ 4170 - wynagrodzenia bezosobowe	40 000,00	29 736,96	74,34
		§ 4440 – ZFŚS	95 000,00	94 138,20	99,09
3	Materiały	§ 4210– materiały, paliwo	548 000,00	539 313,44	98,41
		§ 4740-materiały papiernicze do drukarek	5 000,00	3 072,69	61,45
		§ 4750-zakup sprzętu komputerowego licencji	2 000,00	1 794,42	89,72
		§4230 –zakup leków i materiałów medycznych	1 000,00	0,00	
4	Usługi	§ 4270 – usługi remontowe	550 000,00	508 608,34	92,47
		§ 4280 –usługi medyczne	2 000,00	1 670,00	83,50
		§ 4300 -pozostałe usługi	495 000,00	494 852,07	99,97
		§ 4350 –usługi internetowe pozostałe usługi	2 000,00	955,26	47,76
		§ 4360-usługi telefonii komórkowej	3 000,00	2 432,10	81,07
		§ 4370-usługi telefonii stacjonarnej	17 000,00	15 802,78	92,96
		§ 4390-usługi eksperckie opinie	30 000,00	25 571,00	85,24
5	Inwestycje	§ 6080– inwestycje ze środków własnych	10 000,00	0,00	
6	Podatki	§ 4140 – PFRON	47 000,00	45 123,00	96,01
		§ 4430– różne opłaty i składki	85 000,00	74 688,34	87,87
		§4520–opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	120 000,00	107 311,39	89,43
		§ 4480 – podatek od nieruchomości	355 000,00	353 002,00	99,44
		§ 4500– podatek rolny i leśny	17 000,00	15 648,00	92,05
		§ 4530 – podatek VAT	110 000,00	108 689,54	98,81
7	Energia	§ 4260– energia	420 000,00	415 031,85	98,82
8	Pozostałe	§ 4410 – podróże służbowe	35 000,00	29 315,36	83,76
		§ 4600 – kary i odszkodowania	20 000,00	17 756,37	88,78
		§ 4578 – odsetki	11 000,00	5 507,66	50,07
		§ 4610 – opłaty sądowe	18 000,00	15 671,21	87,06
		§ 4700-szkolenia pracowników	12 000,00	11 838,60	98,66
9	Inne zmniejszenia	P 100	182 700,00	7 058,90	3,86
10	Amortyzacja	I 100	600 000,00	564 692,40	94,12
Razem			6 678 700,00	6 248 384,12	93,56

Na powyższym wykresie przedstawiono procentowy udział zablokowanych kosztów występujących w ZBK. Największy udział w kosztach stanowią wynagrodzenia wraz z pochodnymi.

6. Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK

W 2007 r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK wyniósł 13,72 % . Środki te kształtowały się w następujący sposób:

Środki własne ZBK.....	6 161 567,06 zł.
Środki UMiG Łądek Zdrój (zlecenia stałe).....	633 949,00 zł.
Środki UMiG –zlecenia pozostałe.....	211 462,73 zł.
rok 2003	536 980,35 zł.
rok 2004	434 556,65 zł.
rok 2005	850 169,43 zł.
rok 2006.....	850 669,93 zł.
rok 2007	845 411,73 zł.
w tym :	
zieleni.....	220 000,00 zł.
oczyszczanie miasta.....	400 000,00 zł.
studzienki.....	13 949,00 zł.
pozostałe usługi(transportowe, remontowe itp.).....	211 462,73 zł.
Razem.....	845 411 ,73 zł.

7. Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK

Podatki naliczone w roku 2007 r368 650,00zł

w tym:

podatek od środków transportowych.....	2764,00 zł
podatek od nieruchomości.....	353 002,00 zł
podatek rolny i leśny.....	12 884,00 zł

Poszczególne działalności ZBK zostały w 2006 r . obciążone w sposób następujący:

gospodarka mieszkaniowa.....	35 690,53 zł
nieczystości stałe.....	1 382,00 zł
oczyszczanie ulic.....	1 382,00 zł
wodociągi.....	209147,08zł
kompostownia.....	64 476,54 zł
lasy.....	12 884,00 zł
koszty ogólne.....	39 576,73 zł
Cmentarz	4 111,12 zł

VI. Fundusze

1. Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład w 2007 roku dysponował ZFS socjalnych w wysokości **121 724,80 zł**. W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę

87 730,11 zł oraz kwotę 33 000,00 zł na pożyczki

Wydatki funduszu socjalnego :

zapomogi.....	3 100,00 zł.
wydatki na emerytów.....	1 360,11 zł.
wczasy „pod gruszą”.....	38 700,00 zł.
bony dla emerytów.....	4 680,00 zł.
Gwiazdka -pracownicy.....	35 500,00 zł.
Gwiazdka –poza umową za zgodą związków zawodowych „Solidarność”.....	4 390,00zł.
Razem	87 730,11zł.

Udzielono 22 pożyczek mieszkaniowych na kwotę 33 000,00 z wydzielonej części funduszu socjalnego. Pożyczki te są udzielane na remonty i modernizację mieszkań pracowników zgodnie z regulaminem i są w całości zwrotne. Maksymalny okres spłaty pożyczek wynosi 15 miesięcy. Pożyczki te są oprocentowane. Kwota oprocentowana zwiększa stan środków funduszu socjalnego. Fundusz świadczeń socjalnych zgromadzony jest na odrębnym koncie bankowym.

2. Fundusz kaucji mieszkaniowych

Fundusz kaucji mieszkaniowych zgromadzony jest na odrębnym rachunku bankowym. Powstał z wpłat dokonywanych przy zasiedlaniu mieszkań komunalnych. funkcjonował do 1994 r.

Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi.....28 498,12 zł w tym:

kwota główna.....	11 364,53 zł
odsetki.....	17 133,89 zł

Wypłata kaucji następuje z chwilą ustania umowy najmu . W 2007 r. nie wypłacono kaucji mieszkaniowych pomimo sprzedaży mieszkań komunalnych ,gdyż ich najemcy nie wpłacali kaucji mieszkaniowych.

3. Fundusz kaucji gwarancyjnych

Utworzony fundusz kaucji gwarancyjnych przeznaczony jest na zabezpieczenie uchybień w wykonywanych remontach przez obcych wykonawców. Stan tego funduszu na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi **26 919,46 zł** w tym odsetki 1 011,98 zł.

4. Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie **5 205 856,49 zł** (pozycja A bilansu –Pasywa) składa się z następujących części:

a) funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości.....	5 121 911,20 zł
b) funduszu zasadniczego w środkach obrotowych (RB-30).....	83 945,29 zł

Według wyliczenia:

bilans otwarcia na 1 stycznia 2007 r.....	236 751,34 zł
strata w 2007 r (przeksięgowanie następuje w roku 2008 - po udzieleniu przez Radę Miasta i Gminy „Absolutorium”).....	152 806,05 zł
Stan środków funduszu obrotowego na 31-12-2007 2007r.....	83 945,29 zł

5. Fundusz premiowy- dyrektorski

Fundusz ten jest zaliczany do funduszu płac i jest jego składową. Premie otrzymują pracownicy zgodnie z wnioskami kierowników i dyrektora za szczególny wkład pracy . w 2007 roku wypłacono z funduszu dyrektorskiego

kwotę.....22 488,65 zł

6. Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych

Fundusz ten powstaje na życzenie wspólnoty mieszkaniowej wyrażone podjętą uchwałą.. Trzydzieści trzy wspólnoty na 35 wyraziło wolę gromadzenia środków finansowych na remonty:

Naliczenia stan na 31 grudnia 2007 r	290 368,76 zł.
Wpłaty na fundusz remontowy.....	216 355,38 zł.
Stan środków na rachunku bankowym funduszu remontowego wynosi.....	152 075,53 zł.
Zaległości funduszu remontowego.....	74 030,04 zł.
w tym	
Zaległości Gmina:.....	68 304,15 zł.
Zaległości właścicieli	5 725,89 zł.

7. Wydatki z funduszu remontowego 2005/2006/2007.....138 581,10 zł

-wymiana pionu wodnego Kościelna 9	1 616,19 zł.
-Częściowe pokrycie wydatków na elewację Kościuszki 42.....	5 019,84 zł.
-Brama ,wymiana instalacji elektrycznej.....	36 496,08 zł.
- wymiana bram Ogrodowa 3,5,7,9 4 994,8 4x4.....	19 979,36 zł.
- remont schodów, zadaszenie ,elewacja Pl. Staromłyński.....	18 134,61 zł.
- odwodnienie Powstańców Wlkp.22a.....	2 636,00 zł.
- remont dachu Zamkowa 2.....	20 330,00 zł.
- remont dachu Zdrojowa 20.....	214,00 zł.
- remont balustrady Kłodzka 46.....	93,97 zł.
- wymiana bram Kościelna 3,9.....	10 475,68 zł.
- wymiana włazu dachowego Kościuszki 1.....	300,52 zł.
- wykonanie ławy kominiarskiej Przechodnia 1.....	210,43 zł.
- projekt przyłącza remont komina Lipowa2.....	6 206,20 zł.
- projekt brama ,ogrodzenie Plac Mariański 1.....	10 630,00 zł.
- wymiana świetlika ,naprawa dachu, PowstWlkp. 13.....	632,09 zł.
- remont kominów Słodowa 39.....	5 410,60 zł.
- częściowa naprawa elewacji, remont Kościuszki 42.....	8 009,99 zł.

VII. Inwestycje

W 2007 r zakład dokonał wydatków inwestycyjnych na kwotę **85 289,09 zł** .Były to wydatki inwestycyjne z dotacji celowej przeznaczonej na rekonstrukcję wraz z modernizacją budynku Rynek 12 (po pożarze) - 882 289,10 zł oraz wydatki na odtworzenie mieszkań wyburzonych w trakcie realizacji zadania – rewitalizacja 24 kamieniczek na łądeckim rynku – 2999,99 zł .

VIII. Eksploatacja budynków

ZBK w 2007 roku administrował 176 budynkami o 821 lokalach mieszkalnych o pow. 37842,88 m², 75 lokalach użytkowych o pow. 2752,36 m², 24 garażach o pow. 550,68 m². Łączna powierzchnia użytkowa administrowanych lokali wynosiła 41145,92 m². Ogółem w administracji ZBK było 75 lokali użytkowych i 24 garaże o łącznej powierzchni 3303,04m².

1. Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów

Tab. 5

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Sprzedaż		Koszty		Wynik
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Lokale mieszkalne	1 000 051,00	1 000 692,74	1 358 500	1 572 806,81	-177 392,04
2	Lokale użytkowe	277 000,00	255 841,43			
3	Lokale prywatne	100 000,00	105 450,81			
4	Garaże	21 000,00	23169,23			
5	Ogrody	2 000,00	3 170,04			
6	Domofony	7 500,00	6 377,00			
7	Co –wynajem		713,52			
8	Woda i kanalizacja	6 500,00	7 058,22	16 500,00	13361,10	- 6302,88
Razem		1 414 051,00	1402 472,99	1 375 000,00	1 586 167,91	-183 694,92

Wykonanie sprzedaży 95,73% .Zmniejszenie (nie wykonanie) sprzedaży -zmniejszenie naliczenia do 50% lokatorom budynku Rynek 12 (po pożarze)

Wykonanie kosztów 115,36% . Zwiększenie wykonania kosztów spowodowały wydatki związane z dodatkowymi zadaniami i kosztami poniesionymi przez zakład w trakcie wykonywania zadania własnego przez Gminę tj.-rewitalizacja 24 kamieniczek na łądeckim rynku.

Z ogólnej kwoty kosztów poniesionych na eksploatację zarządzanych budynków przeznaczono na:

wynagrodzenie + umowy zlecenia.....	261 909,71 zł
składki ZUS.....	46 968,65 zł
koszty wspólnot mieszkaniowych tj. lokali gminnych w obcym zarządzie.....	18 625,97 zł
koszty administracyjno-biurowe	
20 295,91zł	
naliczenie Funduszu Świadczeń Socjalnych.....	5 162,85 zł
usługi wewnętrzne DUK + dodatkowe wywozy.....	16 328,10 zł
energia elektryczna na klatkach schodowych.....	34 830,65 zł
pozostałe koszty (domofony, kominy, bank).....	106 796,44 zł
ubezpieczenie budynków.....	40 741,70 zł
podatek od nieruchomości.....	35 690,53 zł
podatek VAT.....	15 764,45 zł
koszty zakupu i transportu.....	659,83 zł
remonty.....	835 057,66 zł
ekipa remontowa –rewitalizacja.....	31 932,01 zł
koszty ogólne.....	102 042,35 zł
woda i kanalizacja.....	13 361,10 zł
Razem	1 586 167,91 zł

Największy udział w eksploatacji budynków komunalnych mają koszty związane z remontami (53%):

ekipa remontowa.....	503 106,69 zł
remonty zlecone.....	331 950,97 zł
w tym fundusz remontowe:	
wpłacany wspólnotom w obcym zarządzie.....	31 653,77 zł
fundusz remontowy wspólnot w zarządzie ZBK.....	63 540,55 zł
Razem.....	835 057,66 zł

Tab. 6

Rok	Kwota wydatkowana na remonty
2003	576 454,84
2004	755 077,20
2005	610 352,46
2006	795 378,07
2007	835 057,66

2. Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU

Tab. 7

Rodzaj	Sprzedaż		Koszty		Wynik
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Centralne ogrzewanie DZT	380 000,00	250 422,68	380 000,00	250 422,68	0,00
Kotłownie ZBK – CO	18 500,00	33 373,63	20 000,00	34 751,93	0,00
Kotłownie własne CWU	1 500,00	1 378,30			
Razem	400 000,00	285 174,61	400 000,00	285 174,61	0,00

Nie wykonanie planu sprzedaży i kosztów 120 000,00 zł spowodowane było przejściem wspólnot mieszkaniowych do innych administratorów z mocy prawa –sprzedaż wszystkich lokali lub na podstawie Uchwał właścicieli .

Stawki za centralne ogrzewanie (zaliczki) ustala ZBK i rozlicza w stosunku do poniesionych kosztów .Koszty ustalane są na podstawie faktur obciążeniowych Dolnośląskiego zakładu Energetycznego (dla kotłowni obsługiwanych przez DZT) Kosztów fakturowanych przez obcych zarządców dla lokali komunalnych będących w budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie , oraz kosztów kotłowni własnej (Konopnicka 2) ustalanych na podstawie faktur Zakładu Gazowniczego powiększony o koszty obsługi kotłowni. Koszty kotłowni zgodnie z podjętymi Uchwałami Wspólnot mieszkaniowych rozliczane są sezonami grzewczymi (1czerwiec do końca maja następnego roku) lub kosztami roku obrachunkowego (1 styczeń – 31 grudzień) . Za ogrzewanie mieszkańcy Łądku obsługiwani przez Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny lub ZBK –kotłownie własne **placą tylko rzeczywiste koszty**.

Szczególną ostrożność zakład zachowuje przy rozliczaniu co –przez obcych zarządców . Zdarzył się przypadek ,że rozliczenie centralnego ogrzewania na najemców komunalnych było nieprawidłowo sporządzone. Zakład , ponieważ Gmina ma mniejszościowy udział we wspólnocie , ma trudności w dostępie do oryginalnych dokumentów ,tym bardziej ,że obcy administratorzy swoje siedziby posiadają poza terenem miasta Łądek Zdrój.

Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Tab. 8

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	lokale mieszkalne	36791,74 m ² pu	2,27 zł/m ² p.u.
2	lokale własnościowe	13 777,75 m ² pu.+7260,06:2	0,84 zł/m ² p.u.
3	lokale użytkowe	2 852,81m ² pu..	7,47 /m ² p.u.
4	Garaże	537,78 m ² pu.	3,59zł/m ² p.u.
5	CO Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny	3 555,01 m ² pu.	4,07zł/m ² pow. grzew. Netto
6	CO kotłownie w obcym zarządzie	914,14 m ² pu.	3,83zł/m ² pow. grzew. brutto

W przypadku lokali własnościowych opłata jest zaliczką na poczet kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy- 0,60zł/m²(stała kwota)nie podlegająca rozliczeniu. Zaliczki na koszt eksploatacji podlegają rozliczeniu na dzień 31 grudnia każdego roku . Tak więc przychody wspólnot mieszkaniowych otrzymane w formie zaliczek w danym roku obrachunkowym = poniesionym kosztom. . Wynik zero.

Opłata dla lokali mieszkalnych komunalnych wynika z czynszu regulowanego corocznie zatwierdzanego przez Radę. W 2007 r. stawki czynszu uległy zmianie od miesiąca września . Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali zatwierdzanej przez Zarząd Miasta.

Tab. 9

Porównanie średniego kosztu w latach	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Średni miesięczny koszt eksploatacji zł/m ² pow. Użytkowej	0,48	0,57	0,68	0,85	0,74	0,89	0,94	0,82	2,59
Średni miesięczny koszt remontów wraz z inwestycją zł/m ² pow. użytk.	1,09	1,76	1,53	0,89	0,82	1,09	0,90	1,20	0,37
Średni miesięczny koszt CO DZT zł /m ² pow. Grzewczej	2,10	2,70	3,31	3,83	2,53	3,82	3,30	3,47	4,07
Średni miesięczny koszt CO własne zł/m ² pow. Grzewczej	1,50	1,70	3,40	3,48	3,00	3,53	5,61	3,57	3,07

3. Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków:

Tab. 10

Rok	Sprzedaż (przypis)	Dotacja	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Ogółem koszt remontów i eksploatacji
1995	544 086 zł	150 000 zł	262 558 zł	511 858 zł	774 416 zł
1996	665 323 zł	400 000 zł	359 825 zł	669 636 zł	1 029 461 zł
1997	761 224 zł	200 000 zł	308 658 zł	542 178 zł	850 836 zł
1998	616 823 zł	249 000 zł	383 868 zł	463 532 zł	847 400 zł
1999	1 150 344 zł	250 000 zł	462 966 zł	880 888 zł	1 343 854 zł
2000	1 441 913 zł	461 296 zł	394 200 zł	1 436 167 zł	1 830 367 zł
2001	1 447 519 zł	525 964 zł	512 599 zł	1 190 906 zł	1 735 050 zł
2002	1 430 678 zł	0,00 zł	625 100 zł	614 493 zł	1 239 593 zł
2003	1 360 192 zł	0,00 zł	554 971 zł	576 454 zł	1 131 425 zł
2004	1 383 210 zł	0,00 zł	616 271 zł	755 077 zł	1 371 348 zł
2005	1 433 322 zł	0,00 zł	638 843 zł	610 352 zł	1 249 195zł
2006	1 433 109,zł	0,00 zł	540 755 zł	795 378 zł	1 366 133zł
2007	1 395 415 zł	0,00 zł	737 749 zł	835 058 zł	1 572 807zł

Jak widać z powyższego zestawienia, koszty eksploatacji w 2007 roku znacznie wzrosły. Powodem powyższego był wzrost nieplanowanych kosztów, które zakład musiał ponieść przy realizacji zadania Gminy –rewitalizacja 24 kamieniczek na łądeckim rynku oraz pożarem budynku Rynek 12.

Remonty w ramach eksploatacji przeprowadzane są przez własną ekipę remontową. Koszty remontów także utrzymują się na stałym poziomie.

Do 1999 r. zakład otrzymywał dotację, a w 2000 r. i w 2001 r. kredyt na remonty po powodziowe.

4. Plan i wykonanie robót remontowych:

4.1. Remonty pokryć dachowych

Tab. 11

L.p.	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót netto w zł	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT w zł	Wysokość udziałów Gminy w %	Planowany udział środków własnych w zł	Wykonanie planu w 2007r
1	2	3	4	5	6(4x5)	7
1	PL. Starmłyński 6 5/2006	23 020,20	24 610,21	8,97%	2 207,54	0,00
2	ul.Spacerowa 7	34 000,00	36 380,00	55,80%	20 300,00	0,00
3	ul.Zdrojowa 20	28 000,00	29 960,00	83,13%	24 906,00	0,00
4	ul.Kościuszki 74	43 200,00	46 224,00	13,45%	5 810,00	0,00
5	ul.Kościuszki 19a	3 000,00	3 210,00	48,64%	1 562,00	0,00
6	ul. Kościuszki 42 sklep	7 800,00	8 350,00	63,36%	5 405,00	0,00
7	ul.Kościuszki 42a sklep	4 800,00	5 140,00	50,30%	2 586,00	0,00
8	ul.Kościuszki 32-34	330 000,00	353 100,00	2,14%	7 060,00	0,00
9	ul.Kościuszki 68	42 000,00	44 940,00	8,87%	4 170,00	0,00
10	ul.Kościelna 3	3 000,00	3 210,00	18,70%	601,00	0,00

11	ul.Rynek 4		158 291,10	9,00%	14 246,20	0,00
12	ul.Ogrodowa 3	21 000,00	22 470,00	44,70%	10 044,10	0,00
13	ul.Ogrodowa 5	21 000,00	22 470,00	34,23%	7 691,48	0,00
14	ul.Ogrodowa 9	21 000,00	22 470,00	14,33%	3 219,95	0,00
15	ul.Zamkowa 1	3 800,00	4 066,00	13,60%	553,00	0,00
16	ul.Przechodnia 1	6 000,00	6 420,00	38,63%	2 481,00	0,00
17	ul. Śnieżna 43	26 000,00	27 820,00	100,00%	27 820,00	0,00
18	ul. Bema 4	52 000,00	55 640,00	100,00%	55 640,00	0,00
19	ul. Kościuszki 66	68 000,00	72 760,00	100,00%	72 760,00	0,00
20	ul. Kościuszki 15a	13 500,00	14 445,00	100,00%	14 445,00	3 600,00
21	ul. Kościuszki 20	68 514,00	73 310,00	100,00%	73 310,00	0,00
22	ul. Kościuszki 60	24 980,00	26 729,00	100,00%	26 729,00	0,00
23	ul. Krótka 2	29 800,00	31 900,00	100,00%	31 900,00	0,00
24	ul Lipowa 2	29 052,00	31 085,00	75,76%	23 550,00	0,00
25	ul. Wiejska 2	11 022,00	11 794,00	100,00%	11 794,00	0,00
	Rezerwa	22 500,00	24 075,00	100,00%	24 075,00	0,00
	Razem:	936 988,20	1 160 869,31	X	474 866,27	3 600,00

4.2. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, opinii technicznych, ekspertyz

Tab. 12

1	Remont kominów –Słodowa 13	2 200,00	2 684,00	100,00%	2 684,00	2 684,00
2	Wymiana Wlz ul. Lipowa 2	1 050,00	1 050,00	100,00%	796,00	1 050,00
3	Dokumentacja projektowo-kosztorysowa -przyputy Rynek 7,8,9,13,Kościelna 6	1 000,00	1 220,00	100,00%	1 220,00	3 500,00
4	Ul. Słodowa 1	1 400,00	1 708,00	91,66%	1 566,00	0,00
5	Ul. Kościuszki 64-balkon	900,00	1 098,00	100,00%	1 098,00	732,00
6	Inwentaryzacja geodezyjna Pl. Mariański 11	0,00	0,00	18,82	129,64	700,00
7	Inwentaryzacja geodezyjna sieć kan. ul.Graniczna	0,00	0,00	100,00%	900,00	900,00
8	Inwentaryzacja budowlana Pl. Staromłyński 6- refundacja	0,00	0,00	100,00%	1 830,00	1 830,00
9	Inwentaryzacja instalacji ul. Kościuszki 38- refundacja	0,00	0,00	100,00%	3 000,00	3 000,00
10	Dokumentacja projekt-koszt. dach Rynek 12	0,00	0,00	100,00%	13 500,00	13 500,00
11	Dokumentacja projekt.-koszt. Rynek 12 - strop	0,00	0,00	100,00%	2 999,99	2 999,99
12	Orzeczenie techniczne po pożarze Rynek 12	0,00	0,00	100,00%	2 000,00	2 000,00
13	Ekspertyza budowlana ul. Rynek 7,8,9,13, Kościelna 2,6.	0,00	0,00	100,00%	26 205,60	26 205,60
14	Inwentaryzacja budowlana –Rynek 12	0,00	0,00	100,00%	3 000,00	3 000,00
15	Dokumentacja projekt.-kosztorys. na wymianę WLz 24 kamienice	0,00	0,00	100,00%	31 781,00	31 781,00
16	Inwentaryzacje budowlane ul. Rynek 7,8,9,18,23,26,29, Kłodzka 3	0,00	0,00	100,00%	15 921,00	15 921,00
	Rezerwa	18 000,00	21 960,00	100,00%	21 960,00	0,00
	Razem:	24550,00	29 720,00	X	130591,23	109803,59

4.3. Renowacja, budowa i przebudowa kominów**Tab. 13**

1	ul. Słodowa 13	30 000,00	32 100,00	100,00%	32 100,00	37 272,70
2	ul. Kłodzka 2	1 950,00	2 087,00	100,00%	2 087,00	2 086,50
3	ul. Kłodzka 4	5 944,00	6 361,00	100,00%	6 361,00	6 360,08
4	ul. Słodowa 39	3 000,00	3 210,00	67,00%	2 151,00	5 400,00
5	ul. Zdrojowa 17	5 800,00	6 206,00	62,00%	3 848,00	0,00
6	ul. Kościelna 14	6 900,00	7 383,00	70,00%	5 162,00	0,00
7	ul. Zdrojowa 7	11 000,00	11 770,00	49,21%	5 973,00	0,00
8	ul. Słodowa 1	3 100,00	3 317,00	91,66%	3 041,00	0,00
9	ul. Słodowa 8	4 000,00	4 280,00	62,81%	2 689,00	0,00
10	ul. Kościuszki 1	8 600,00	9 202,00	47,14%	4 338,00	0,00
11	ul. Kościuszki 19a	2 800,00	2 996,00	48,64%	1 458,00	0,00
12	ul. Kłodzka 6	1 900,00	2 033,00	12,30%	251,00	0,00
13	ul. Zdrojowa 38	4 500,00	4 815,00	100,00%	4 815,00	0,00
14	ul. Kościuszki 40	3 700,00	3 959,00	100,00%	3 959,00	0,00
15	ul. Rynek 11	9 000,00	9 630,00	46,64%	4 492,00	0,00
16	ul. Kościuszki 15a	4 000,00	4 280,00	100,00%	4 280,00	2 993,40
17	ul. Zdrojowa 16	0,00	0,00	100,00%	2 641,00	2 641,00
18	ul. Rynek 22, 23, 25, 27, 28 Kłodzka 1,3	0,00	0,00	100,00%	1 051,00	1 051,00
19	ul. Lipowa 2	0,00	0,00	75,76%	4 394,08	5 800,00
20	Rezerwa	10 000,00	10 700,00	100,00%	10 700,00	0,00
	Razem:	116 194,00	124 329,00	X	105 791,08	63 604,68

4.4 Nadzory inwestorskie, autorskie, kierowanie budowami**Tab. 14**

1	Nadzór- Słodowa 39	0,00	0,00	67,00%	408,70	610,00
2	Nadzór Słodowa 13	0,00	0,00	100,00%	817,40	817,40
3	Rezerwa	6 000,00	7 320,00	100,00%	7 320,00	0,00
	Razem:	6 000,00	7 320,00	100,00%	8 546,10	1 427,40

4.5. Budowa i przebudowa piecy kaflowych kontynuacja umowy z 2007r**Tab. 15**

1	A-1	30 000,00	32 100,00	100,00%	32 100,00	0,00
2	A-2	10 400,00	11 128,00	100,00%	11 128,00	0,00
3	C-1	12 400,00	13 268,00	100,00%	13 268,00	0,00
4	KO-4	7 500,00	8 025,00	100,00%	8 025,00	0,00
5	A-1- kontynuacja umowy	24 830,00	25 568,00	100,00%	25 568,00	30 612,05
6	A-2-kontynuacja umowy	2 505,00	2 680,35	100,00%	2 680,35	5 852,90
7	KO-4-kontynuacja umowy	6 885,00	7 366,95	100,00%	7 366,95	4 697,30
8	C-1- kontynuacja umowy	2 910,00	3 133,07	100,00%	3 133,07	5 959,90
	Razem:	97 430,00	103 269,37	100,00%	103 269,37	47122,15

4.6. Odbudowa, remonty schodów zewnętrznych wewnętrznych, ogrodzenia**Tab. 16**

1	pl. Mariański 11-ogrodzenie	2 500,00	2 500,00	18,52%	463,00	9 680,00
2	ul. Nadbrzeżna 7- schody	2 000,00	2 140,00	69,00%	1 480,00	0,00
3	ul. Kościuszki 64 -balkon	5 900,00	6 313,00	100,00%	6 313,00	0,00
4	ul. Kłodzka 2-schody	0,00	0,00	100,00%	959,93	959,93
	Razem:	10 400,00	10 953,00	X	9 215,93	10 639,93

4.7. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej**Tab. 17**

1	Lokale mieszkalne 40m2	21 000,00	22 470,00	100,00%	22 470,00	2 134,67
2	ul. Zdrojowa 7	2 000,00	2 140,00	49,21%	1 054,00	0,00
	Razem:	23 000,00	24 610,00	X	23 524,00	2 134,67

4.8. Modernizacja instalacji elektrycznej**Tab. 18**

1	ul. Słodowa 39	800,00	856,00	67,00%	574,00	0,00
2	ul. Słodowa 23	7 480,00	8 000,00	40,57%	3 190,00	0,00
3	Rezerwa	3 000,00	3 210,00	100,00%	3 210,00	0,00
	Razem:	11 280,00	12066,00	X	6 974,00	0,00

4.9. Rozbiórka i budowa wiatrolapów, wymiana bram wejściowych do budynków**Tab. 19**

1	ul. Kościelna 3-brama	5 000,00	5 350,00	18,24%	976,00	5210,35
2	ul. Kościelna 9-brama	5 000,00	5 350,00	11,50%	615,30	5210,34
	Razem:	10 000,00	10 700,00	X	1591,30	10420,69

4.10. Remonty budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych**Tab. 20**

1	ul. Rynek 5 piwnice	8 500,00	9 950,00	100,00%	9 950,00	4 015,86
2	ul. Kłodzka 50 -odwodnienie	9 150,00	9 790,00	20,13%	1 970,00	0,00
3	Remonty lokali mieszkalnych ul. Rataja 1A,1B,1E,1H,ul.Kościuszki60/3,62,10,ul. Ogrodowa1/9,Kłodzka 4/4,ul.Fabryczna 2a/1	23 400,00	25 038,00		25 038,00	17 800,02
4	Remont sanitariatów- Biurowiec	0,00	0,00	100,00%	27 644,76	27 644,76
5	ul. Przechodnia 1 napr.drzwi balkonowych	2 000,00	2 140,00	38,63%	827,00	0,00
6	Pomieszczenie gospodarcze ul.Kościelna 23	0,00	0,00	100,00%		2 764,23
7	Remont lokalu mieszkalnego ul. Kościuszki 15a/3-pustostan	0,00	0,00	100,00%	2 641,57	2 641,57
8	Wykonanie elementów wiązarów –Rynek 12	0,00	0,00	100,00	18 232,80	18 232,80
9	Zabezpieczenie budynku i pogorzelniska –Rynek 12	0,00	0,00	100,00	48 556,30	48 556,30
	Rezerwa	5 000,00	5 350,00	100,00%	5 350,00	0,00
	Razem:	48 050,00	52 268,00	X	140210,43	121 655,54

4.11. Odbudowa uszkodzonych budynków i konstrukcji po powodzi 2007 r**Tab. 21**

1	ul. Kościelna 6	51 142,00	55 000,00	100,00%	55 000,00	0,00
	Razem:	51 142,00	55 000,00	X	55 000,00	0,00

4.12. Przebudowa przyłączy kanalizacji wewnętrznej do sieci kanalizacji nowobudowanej**Tab. 22**

1	ul. Kościuszki 60, 62, 64, 66, 72	28 497,06	39 491,85	100,00%	39 491,85	0,00
	Razem:	28 497,06	39 491,85	X	39 491,85	0,00

Grupa konserwatorów działająca w ZBK liczy średnio 9 osób zatrudnionych na stałe, 2 osoby odbywające zastępczą służbę wojskową w tym:

1-elektromonter, 2-monterów instalacji wodno-kanalizacyjnej, 1-murarz, 1-malarz, 1-spawacz, 1- kierowca i 2 stolarzy. Pracownicy odbywający zastępczą służbę wojskową wykonują prace pomocnicze.

Grupa konserwatorów realizuje tylko zadania z zakresu konserwacji, drobnych remontów, częściowych napraw bieżących oraz likwidacji zaistniałych awarii, natomiast przy konieczności wykonywania innych robót budowlanych jesteśmy zmuszeni do wszczynania procedur przetargowych i wyłaniania zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych wykonawców na określone roboty projektowe czy budowlano-remontowe.

W zakresie realizacji robót remontowych poniżej 14000 ero występują poważne trudności w realizacji robót ze względu na brak Wykonawców, którzy oferowaliby wykonanie robót na rzecz ZBK w określonych terminach.

4.13. Wykaz prowadzonych remontów budynków (wykonawstwo własne grupa konserwatorów)

Plan środków500 000,00 zł
Wykonano ze środków własnych 503 106,69 zł
Budynki objęte obsługą konserwatorów na przestrzeni roku ilościowo się zmniejszyły i średnio stanowiły liczbę 151 budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych oraz 1 budynek usługowy,(nastąpiło zmniejszenie zasobów o 25 budynków w stosunku do roku 2006 t.j 9 budynków sprywatyzowanych i 16 przejętych w obce zarządzanie.

4.14. Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.Roboty blacharsko-dekarskie

- a. Częściowa naprawa pokryć dachowych papowych.....15 budynkach - 870 m²
b. Częściowa naprawa dachów - dachówka ceramiczna.....2 budynkach - 50 m²
c. Częściowa naprawa dachów – pokrycia z blach.....3 budynkach - 40 m²
d. Częściowa wymiana obróbek blacharskich.....30 budynkach - 250 m²
e. Częściowa wymiana rur spustowych.....15 budynkach - 90 m
f. Częściowa wymiana i naprawa rynien.....20 budynkach - 210 m

Roboty ogólnobudowlane

- a. Murarsko – tynkarskie.....15 budynkach - 120 m²
b. Malowanie lokali.....8 budynkach - 350 m²
c. Posadzki betonowe.....3 budynkach - 15 m²
d. Wymiana i wykonanie drzwi.....4 budynkach - 4 szt.

Roboty instalacyjno-sanitarne

- a. Czyszczenie instalacji oraz podejść.....30 budynkach - 300 m
b. Wykonanie WC.....1 budynek - 1 szt.

- c. Naprawa WC na kl. schodowych do wspólnego użytku.....14 budynkach - 20 szt.
- d. Naprawa instalacji i urządzeń kanalizacyjnych.....14 budynkach - 150 m
- e. Naprawa pionów wodociągowych.....10 budynkach - 60 m
- f. Naprawa instalacji i urządzeń CO.....3 budynkach - 45 m
- g. Naprawa lub wymiana inst. gazowej.....13 budynkach - 64 m

Roboty stolarsko – ciesielskie

- a. Wykonanie i częściowa wymiana podłóg.....8 budynkach - 46 m²
- b. Wykonanie ścian działowych.....2 budynkach - 10 m²
- c. Wykonanie stolarki okiennej.....1 budynkach - 8 m²
- d. Naprawa drzwi i bram wejściowych.....15 budynkach - 30 szt.
- e. Wykonanie drabin kominowych.....8 budynkach - 8 szt.
- f. Wykonanie ław kominowych.....5 budynkach - 6 szt.

Roboty zduńskie

- a. Wymiana kotłów CO i CW.....1 budynku - 1 szt.
- b. Wymiana kuchni przenośnych.....2 budynkach - 2 szt.
- c. Wymiana pieców grzewczych przenośnych.....4 budynkach - 10 szt.
- d. Wymiana grzejników elektrycznych.....2 budynkach - 5 szt.
- e. Naprawa pieców / a, b, c, d, /.....0 budynków - 0 szt.
- f. Remont kominów.....0 budynków - 0 szt.
- g. Montaż i wymiana drzwiczek wyczystnych.....17 budynkach - 25 szt.

Roboty elektryczne

- a. Awaryjne.....150 budynkach - 400 szt.
- b. Wykonanie instalacji12 budynkach - 400 m
- c. Naprawa tablic licznikowych10 budynkach - 10 szt.

Roboty ślusarskie

- a. Naprawa poręczy i balustrad.....12 budynkach - 28 m

Roboty szklarskie

- a. Szklenie ram okiennych.....20 budynkach - 55 m²

4.15. Wykonanie robót konserwacyjnych i remontowych wynikających z okresowych kontroli:

Przewodów kominowych

- a. przebudowa kominów.....2 budynkach - 4 szt
- b. wymiana drzwiczek wyczystnych.....4 budynkach - 5 szt

Instalacji gazowych

- a. usunięcie zaleceń w tym uszczelnianie instalacji gazowej.....33 budynkach - 50 lokali

Instalacji elektrycznych

- a. naprawy instalacji i osprzętu.....36 budynkach - 49 lokali

W związku z bardzo dużą liczbą zgłoszeń awarii oraz koniecznością prowadzenia licznych prac konserwacyjnych i napraw wynika potrzeba zwiększenia środków finansowych na wyposażenie i niezbędne materiały potrzebne do wykonania w/w prac. W celu realizacji wszystkich robót konserwacyjnych, napraw bieżących, wskazane byłoby zwiększenie zatrudnienia pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami oraz wyposażenie w nowy środek transportowy oraz sprzęt specjalistyczny umożliwiający wykonywanie robót konserwacyjnych i zabezpieczających w tym napraw w warunkach niebezpiecznych -na wysokości.

Grupa konserwatorów zrealizowała 370 z 426 zgłoszonych różnych usterek i awarii wymagających niezwłocznej interwencji konserwatorów.

5. Stan techniczny budynków

Zgodnie z Art.62 ust.1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz planem przeglądów okresowych w budynkach będących w naszym zarządzie wykonane zostały okresowe kontrole instalacji gazowych, elektrycznych, okresowych przeglądów budynków oraz okresowej kontroli kominów.

W protokołach z okresowej kontroli:

- a. instalacji gazowej przeprowadzonej w 132 budynkach o 854 lokalach stwierdzono i wydano zalecenia pokontrolne usunięcie nieszczelności i nieprawidłowości instalacji i urządzeń w 670 lokalach, w tym w 7 lokalach stwierdzono niedozwolone użytkowanie instalacji i urządzeń na gaz płynny.
- b. instalacji elektrycznej przeprowadzonej w w 84 budynkach o 251 lokalach stwierdzono i wydano zalecenia pokontrolne usunięcie nieprawidłowości instalacji i osprzętu w 143 obwodach elektrycznych,
- c. okresowej kontroli kominów przeprowadzonej w 132 budynkach stwierdzono i wydano zalecenia pokontrolne nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych w 64 budynkach
- d. okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w 120 budynkach(pominięto 24 budynki objęte rewitalizacją) stwierdzono i wydano zalecenia pokontrolne :
 - naprawy główne z I stopniem pierwszeństwa w 33 budynkach,
 - naprawy bieżące z I stopniem pierwszeństwa w 94 budynkach,
 - naprawa główna do wykonania w normalnym trybie w 42 budynkach,
 - naprawy bieżące do wykonania w normalnym trybie w 126 budynkach

Z przedstawionych wyżej danych protokołów okresowych kontroli można określić, że stan techniczny budynków i instalacji w wielu budynkach jest zły. Skala potrzeb finansowych w celu realizacji w/w zaleceń przekroczy budżet, jaki przeznacza się na remonty i konserwację w kolejnych latach.

Zły stan techniczny instalacji wynikający ze zużycia, który będzie wymagał modernizacji w krótkim okresie czasu to:

- instalacje gazowe,
- instalacje elektryczne i odgromowe,
- w znacznej części budynków przewody kominowe,
- oraz część elementów konstrukcyjnych budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej z I stopniem pierwszeństwa.

W znacznej części budynków występują nieprawidłowości związane z przyłączeniami urządzeń grzewczych do przewodów kominowych jak również nieprawidłowe przyłączenia urządzeń gazowych do instalacji dokonywanych przez lokatorów oraz brak przewodów wentylacji grawitacyjnej w zdecydowanej większości budynków wymaganej przy użytkowaniu urządzeń gazowych. Budynki od wielu lat nie były poddawane remontom modernizacyjnym jak również nie dokonywane były remonty elementów konstrukcyjnych, które w znacznym stopniu są wyeksploatowane.

6. Wykonanie okresowych przeglądów i koszty z nimi związane przedstawiamy w tabeli poniżej: Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji

6.1. Konserwacja i przeglądy instalacji gazowych.

Tab. 23

L.p.	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót netto w zł	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT w zł	Wysokość udziałów Gminy w %	Planowany udział środków własnych w zł	Wykonanie planu w 2007r
1	2	3	4	5	6	7
1	Całe zasoby – wykonanie zaleceń pokontrolnych	55 000,00	58 631,00	100,00%	58 631,00	0,00
	Razem:	55 000,00	58 631,00	X	58 631,00	0,00

6.2. Okresowe przeglądy instalacji gazowej.**Tab. 24**

L.p	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót netto w zł	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT w zł	Wysokość udziałów Gminy w %	Planowany udział środków własnych w zł	Wykonanie planu w 2007r
1	2	3	4	5	6	7
1	24 budynki Rynek 128 lokali i 27 użytkowych, 24 piony	2 904,00	3 542,88	100,00%	3 542,88	3 542,88
2	106 budynków ,lokali mieszkalnych731 i 106 pionów	15 000,00	18 300,00	90,00%	16 470,00	7 573,46
	Razem:	17 904,00	21 842,88	X	20 012,88	11 116,34

6.3. Okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej (koszty eksploatacji)**Tab. 25**

1	326 obwody/ lokale	85 00,00	10 370,00	100,00%	10 370,00	6 593,34
	Razem:	85 00,00	10 370,00	X	10 370,00	6 593,34

6.4. Okresowa kontrola przewodów kominowych (koszty eksploatacji)**Tab. 26**

1	Całe zasoby	15 600,00	16 692,00	100,00%	16 692,00	
	Razem:	15 600,00	16 692,00	X	16 692,00	

6.5. Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)**Tab. 27**

1	Całe zasoby	29 477,00	31 541,00	100,00%	31 541,00	41 051,62
2	Opinie i odbiory kominiarskie	5 600,00	6 832,00	100,00%	6 832,00	3 269,00
	Razem:	35 077,00	38 373,00	X	38 373,00	44 320,62

6.6. Deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja**Tab. 28**

1	Całe zasoby	3 000,00	3 660,00	90,00%	3 294,00	2 745,07
	Razem:	3 000,00	3 660,00	X	3 294,00	2 745,07

7. Wykonanie robót remontowych związanych z realizacją w/w projektów ZPORR:**7.1. Remonty pokryć dachowych, i prac towarzyszących.****Tab. 29**

L.p.	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót netto w zł	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT w zł	Wysokość udziałów Gminy w %	Planowany udział środków własnych w zł	Wykonanie planu w 2007r
1.	Rynek 18 – montaż przejść dachowych inst. kanalizacyjnej.	0,0	0,0	0,0	0,0	1 000,00

2.	Rynek 22 – montaż przejść dachowych inst. kanalizacyjnej.	0,0	0,0	0,0	0,0	500,00
3.	Rynek 22 – montaż przejść dachowych inst. kanalizacyjnej.	0,0	0,0	0,0	0,0	500,00
4.	Kłodzka 2 – montaż przejść dachowych inst. kanalizacyjnej.	0,0	0,0	0,0	0,0	250,00
5.	Kłodzka 3 – montaż przejść dachowych inst. kanalizacyjnej.	0,0	0,0	0,0	0,0	250,00
Razem:		0,0	0,0	0,0	0,0	2 500,00

7.2. Wykonanie robót remontowych związanych z realizacją w/w projektów ZPORR: Obróbka okien i montaż parapetów wewnętrznych.

Tab. 30

L.p.	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót netto w zł	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT w zł	Wysokość udziałów Gminy w %	Planowany udział środków własnych w zł	Wykonane planu w 2007r
1	24 kamienice – Rynek 1,2,3,5,6,25,26, elewacje frontowe i boczne	0,00	0,00	100,00%	14 805,91	14 805,91
Razem		0,00	0,00	X	14 805,91	14 805,91

W znacznej części budynków występują nieprawidłowości związane z przyłączeniami urządzeń grzewczych do przewodów kominowych jak również nieprawidłowe przyłączenia urządzeń gazowych do instalacji dokonywane przez lokatorów oraz brak przewodów wentylacji grawitacyjnej w zdecydowanej większości budynków a wymaganej przy użytkowaniu urządzeń gazowych.

8. Wykaz pieców do realizacji z roku 2006 i planowanych do realizacji w 2007r

Tab. 31

Piece kaflowe typ A-1 o wym.: 2,5 x 3,5 x 7 kafla

Zaplanowano	Wykonano
9 szt	11 szt

Piece kaflowe typ A-2 o wym.: 2,5 x 3,5 x 8 kafla

Zaplanowano	Wykonano
2 szt	2 szt

Trzony kuchenne KO-4 z ogrzewaczem

Zaplanowano	Wykonano
5 szt	2 szt

Piece kaflowe typy C-1

Zaplanowano	Wykonano
2 szt	2 szt

Realizacja planu budowy pieców kaflowych następowała na przełomie roku 2006/2007.

Elektryczne ogrzewacze w tym akumulacyjne – 230V; 2,25 kw.

Zaplanowano	Wykonano
5 szt	4 szt

Elektryczne ogrzewacze konwektorowe 230V

Zaplanowano	Wykonano
0 szt	4 szt

Piece grzewcze przenośne typu „Bratek”pow. Grzewcza 1,2m², masa: 110 kg
Wydajność cieplna znamionowa 3600kcal/h, kubatura ogrzewanego pomieszczenia 60-90m³, moc cieplna 5,5 kw.

Zaplanowano	Wykonano
5 szt	6 szt

Kotły etażowe C.O. niskociśnieniowe systemu otwartego i temp. do 100 ° C przystosowane do spalania koksu, mieszanki koksowo-węglowej. Sprawność cieplna od 80%. Temperatura spalin w czopuchu do 300°C Max . Ciśnienie w kotle 0,1 Mpa

Zaplanowano	Wykonano
5 szt	2 szt

Kuchnie przenośne z piekarnikiem zabudowane

Zaplanowano	Wykonano
3 szt	2 szt

Wykaz okien do wymiany zaplanowanych od 1999 do 2006 roku.

Zaplanowano	Wykonano
40 m ²	3,95 m ²

IX. Zaległości w opłatach i ich windykacji

Zaległości w uiszczaniu opłat czynszowych według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. wynoszą ogółem:

- kwota główna..... 669 716,35 zł
- w tym zaległości bieżące..... 421 151,37 zł
- odpis aktualizujący..... 248 564,98 zł
- odsetki..... 402 518,64 zł

w tym:

- lokale mieszkalne.....553 544,23 zł
- w tym dodatki mieszkaniowe.....0,00 zł
- lokale użytkowe..... 175 865,90 zł
- garaże.....14 336,26 zł

Zaległości w opłatach czynszowych

Tab. 32

Rok	Zaległości w opłatach czynszowych (narastająco)	Zadłużenie występujące w danym roku	Procent wzrostu w stosunku do roku poprzedniego	Przypis roczny	Procentowy przyrost zadłużenia w danym roku
1996	73 964,19 zł	15 396,41 zł	–	665 323,00 zł	2,5%
1997	99 692,79 zł	25 728,60 zł	67%	761 224,00 zł	3,4%
1998	125 385,23 zł	25 692,44 zł	0%	616 823,00 zł	4,1%
1999	186 420,06 zł	61 034,83 zł	137%	1 150 344,00 zł	5,3%
2000	280 637,31 zł	94 217,25 zł	54%	1 441 913,00 zł	6,5%
2001	430 120,42 zł	150 516,89 zł	59%	1 447 519,00 zł	10,4%
2002	630 743,05 zł	200 622,63 zł	33%	1 436 111,03 zł	13,9%
2003	665 423,00 zł	34 679,95 zł	X	1 364 893,25 zł	2,5%
2004	654 881,82 zł	-10 541,18 zł	X	1 383 210,06 zł	-0,8%
2005	598 037,02 zł	-56 844,80 zł	X	1 846 626,08 zł	-3,1%
2006	605 276,07 zł	7 239,05 zł	4%	1 831 543,67 zł	0,4%
2007	669 716,35 zł	64 440,28 zł	790%	1 402 472,99 zł	4,6%

W 2007 nastąpił bardzo wysoki wzrost zadłużenia, pomimo szeregu działań prowadzonych przez ZBK takich jak.

- represyjne traktowanie dłużów (sądy, eksmisje),
- niewielki wzrost opłat wysokości czynszów,
- możliwość, w wyjątkowych sytuacjach, odpracowania czynszu

Na zaległości w lokalach mieszkalnych składają się przede wszystkim zaległości niewielkiej grupy osób, ok. 40, które generują ok. 60÷70% zadłużenia wymagalnego z czynszów w ZBK. Natomiast na zaległości w lokalach użytkowych składają się w przeważającej części zaległości dwóch firm, które w zasadzie zbankrutowały, a w krótkim czasie były dzierżawcami wielu lokali komunalnych.

Podjęto następujące działania, których celem jest maksymalizacja ściągальności zobowiązań:

- sprawy o zapłatę czynszu za mieszkanie (w tym o zapłatę zaliczek – właściciele).....67
- sprawy o eksmisję z lokalu mieszkalnego.....4
- sprawy o zapłatę czynszu i eksmisję z lokalu użytkowego.....3

Ponadto kilka osób miało możliwość odpracowania czynszu, ta forma pomocy stosowana jest wyjątkowo, gdy brak jest innych możliwości ściągnięcia czynszu, a zainteresowany godzi się dobrowolnie przeznaczyć wynagrodzenie na spłatę zaległego czynszu. Niestety obecnie brak jest w zdecydowanej większości przypadków możliwości zatrudnienia tych osób w ramach robót publicznych, interwencyjnych, lub szkoleń zawodowych- nie spełniają warunków określonych Ustawą o przeciwdziałaniu bezrobociu.... Kontynuowane są również wszystkie sprawy sądowe i egzekucyjne wszczęte w roku 2005. Wysłano (rozniesiono) wezwania do zapłaty dla najemców lokali mieszkalnych, którzy zalegali z czynszem i innymi opłatami związanymi z korzystaniem z mieszkania ponad kwotę 2 miesięcznego zadłużenia (dwukrotnie po ok. 200 wezwań). Wysłano (rozniesiono) wezwania do zapłaty dla najemców lokali użytkowych i garaży, którzy zalegali z czynszem i innymi opłatami związanymi z korzystaniem z lokali użytkowych oraz garaży zadłużenia (dwukrotnie ok. 80 wezwań). Wysłano (rozniesiono) wezwania do zapłaty dla usługobiorców z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci), działania te będą dalej realizowane w 2007 roku.

Kontynuowano sprawy sądowe o zapłatę:

-sprawy o zapłaty zaliczek (właściciele).....	8
-sprawy o zapłaty czynszu za mieszkanie ok.....	50
-sprawy o zapłatę czynszu i eksmisję z lokalu użytkowego.....	1
-sprawy o zapłatę za śmieci.....	20

Skierowano sprawy do Sądu Rejonowego w Kłodzku:

-sprawy o zapłaty zaliczek.....	11
-sprawy o zapłatę czynszu za mieszkanie.....	56
-sprawy o zapłatę za śmieci.....	7

Skierowano sprawy do Sądu Rejonowego w Kłodzku o eksmisję:

-z lokali mieszkalnych.....	4
-----------------------------	---

Kontynuowano sprawy o zapłatę za drewno.....

2

Zawarto 47 porozumień ugodowych

37 z tytułu zaległości czynszowych

5 z tytułu wywozu nieczystości stałych

5 z tytułu doprowadzania wody odprowadzania ścieków

X. Wspólnoty mieszkaniowe

Na dzień 01.01.2007 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 50 wspólnotami mieszkaniowymi wśród których były 23 wspólnoty duże tj. takie w których znajdowało się więcej niż siedem lokali i 26 małych, w których liczba lokali nie przekracza siedem. We wspólnotach tych znajdowało się 435 mieszkań o łącznej powierzchni 21.146,05 m², w których zamieszkiwało 906 osób. Pośród budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK w styczniu 2007 roku było 11 w miarę nowych, bo wybudowanych po 1960 r. Znajdowały się w nich 203 mieszkania o łącznej powierzchni 8.425,36 m², w których zamieszkiwało 404 osoby.

W marcu 2007 roku zgodnie z ustawą o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku przeprowadzono we wszystkich wspólnotach roczne zabrania sprawozdawcze na których podjęto 128 uchwał dotyczących przede wszystkim udzielenia absolutorium zarządcy, ustalenia nowych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, oraz potrzeb remontowych wynikających z przeglądów budynków oraz zaleceń kominiarskich. Ogółem w 2007 roku podjęto jeszcze 93 uchwały zarówno na zebraniach zwoływanych w miarę potrzeb, jak i w drodze zbierania podpisów. Ponieważ nie na wszystkich zebraniach było quorum wymagane do podejmowania wiążących uchwał, część z nich trzeba było powtórzyć. Dotyczyło to 14 wspólnot, głównie małych w których uchwały podejmowane są przy udziale 100% właścicieli.

Na dzień 31 marca ustał zarząd ZBK nad pięcioma wspólnotami. Powodem był wykup wszystkich lokali we wspólnocie w trzech wypadkach lub wypowiedzenie umowy zarządu przez wspólnotę w dwóch. Po przeprowadzeniu wszystkich zebrań wobec nie zaakceptowania wynagrodzenia zarządcy w wysokości 0,60 zł. od metra kwadratowego powierzchni przez 11 wspólnot, aby nie dopłacać do kosztów zarządzania, które przekraczały tę kwotę, postanowiono rozwiązać z nimi umowy o zarządzanie. Na wniosek UMiG przeprowadzono jednak ponownie zebrania z tymi wspólnotami przedstawiając po raz kolejny argumentację, że wynagrodzenie zarządcy nie było podnoszone od 2001 roku, że w tym czasie wszystkie koszty, w tym i nasze wzrosły, że od trzech lat przekraczają one dotychczasową stawkę 0,50 zł. i że zakład publiczny nie może świadczyć usług prywatnym właścicielom poniżej swoich kosztów. Argumentacja ta nie trafiła do 5 wspólnot i z tymi rozstaliśmy się 30 czerwca.

W ciągu drugiego półrocza na skutek wykupu wszystkich lokali, wypowiedzeń umów o zarządzanie złożonych przez wspólnoty bądź ZBK ustał nasz zarząd nad kolejnymi pięcioma wspólnotami. Na koniec 2007 Zarząd Budynków Komunalnych sprawował zarząd nad 35 wspólnotami mieszkaniowymi, wśród których było 14 dużych i 21 małych. We wspólnotach tych było 255 lokali mieszkalnych, w których zamieszkiwało 556 osób. Liczba budynków nowych, wybudowanych po 1960 r. zarządzanych przez ZBK zmalała do 5, w których było 170 mieszkań o powierzchni 3.561,42 m² zamieszkałych przez 170 osób.

Poza wspólnotami zarządzanymi bezpośrednio, Zarząd Budynków Komunalnych jako przedstawiciel właściciela lokali komunalnych wpłaca zaliczki na poczet kosztów zarządu we wspólnotach zarządzanych przez inne podmioty bądź bezpośrednio przez właścicieli i rozlicza koszty z tym związane. Na początku 2007 roku wspólnot takich było 15. We wspólnotach tych były 142 lokale o powierzchni 999,83 m² zamieszkałych przez 52 lokatorów, którzy nie wykupili swoich mieszkań. W grudniu wspólnot takich było już 25. Znajdowały się w nich 273 lokale o powierzchni ogółem 2.510,71 m², w których mieszkało 143 lokatorów.

W ciągu 2007 roku kolejnych 12 wspólnot podjęło decyzję o ubezpieczeniu nieruchomości od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej. Łączna liczba wspólnot ubezpieczonych wyniosła na koniec 2007 roku 20. Kilka dalszych wspólnot zdecydowało się w 2007 roku na założenie funduszu remontowego, z którego pokrywane są wydatki związane z potrzebami remontowymi. Obecnie wspólnot takich jest 33 - z czego wynika, że tylko dwie wspólnoty nie gromadzą środków na przyszłe remonty. W 2007 roku z funduszu remontowego wydatkowano kwotę 36.994,54 zł. Stan funduszu na dzień 31.12.2007 wynosi we wspólnotach zarządzanych przez ZBK 146.138,31 zł.

XI. Zdarzenia inne

1. Rewitalizacja 24 kamienic

W 2007 roku Gmina Łądek Zdrój przystąpiła do realizacji zadania rewitalizacji 24 budynków komunalnych będących w naszym zarządzie. W trakcie wykonywanych prac wystąpiły nieprzewidziane okoliczności związane ze stanem technicznym konstrukcji elementów budynków objętych rewitalizacją, związku z czym wystąpiła konieczność wykwaterowania znacznej części lokatorów lokali mieszkalnych w obrębie „rewitalizowanych kamieniczek”, a co za tym idzie wystąpiły dodatkowe koszty związane z wykwaterowaniem mieszkańców takie jak: koszty przeprowadzek, koszty wynajęcia magazynów na meble lokatorów, koszty zasiedlenia w ośrodkach wypoczynkowych z uwagi na brak lokali zastępczych, remont lokali zastępczych. Na dzień 31 grudnia 2007 koszty wykwaterowania wzrosły – 111 449,55 zł. pokrywa administrator czyli Zarząd Budynków Komunalnych, gmina nie przewiduje zwrotu ponoszonych kosztów w związku z czym zakład pokrywa je z własnych środków obrotowych.

Strata w dziale Gospodarki Mieszkaniowej gdzie ponoszone są koszty związane z rewitalizacją i pożarem budynku na dzień 31-12-2007 wyniosła.....289 893,16 zł.

Od stycznia 2007r przydzielono do działu eksploatacji dodatkowe zadania związane z realizowanym przez Gminę Łądek –Zdrój projektów:

- „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku z adaptacją jednego na muzeum Klahra”,
- „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku w ramach rewitalizacji – etap II”.

W skład przekazanych zadań wchodzi:

1. przygotowanie sprawozdań półrocznych i rocznych z realizowanych przez Gminę w/w zadań,
 2. przygotowanie i przekazanie terenów budów,
 3. przygotowanie lokali zamiennych lokatorom z lokali poddaszowych,
 4. przekwaterowanie lokatorów na czas prowadzonych robót,
 5. zabezpieczenie sprzętu i mebli przekwaterowanych najemców,
 6. zabezpieczenie wszelkiej dokumentacji i korespondencji dotyczącej realizacji zadań,
- Remont budynku po pożarze ul. Rynek 12

W celu przekwaterowania lokatorów zasiedlono wszystkie wolne lokale mieszkaniowe oraz podpisano umowy na najem lokali z:

- Hotelem Bankowym, ul. Kościuszki 8, 57-540 Łądek-Zdrój,
- Willą „Ina”, ul. Leśna 1, 57-540 Łądek-Zdrój,
- FWP Sp. z o. o. Oddział w Łądku-Zdroju, ul. Cienista 7, 57-540 Łądek-Zdrój,
- Właścicielami prywatnymi: ul. Powstańców Wielkopolskich 22/6, 57-540 Łądek-Zdrój oraz ul. Gwiazdzista 3/14, 57-540 Łądek-Zdrój.

Do lokali będącym w zarządzie ZBK przekwaterowano 9 rodzin, a 13 rodzin do pomieszczeń wynajętych. Na potrzeby związane z zabezpieczeniem sprzętu i mebli przekwaterowanych najemców wynajęto 2 hale o łącznej powierzchni 600 m² od Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Łądku-Zdroju, ul. Śnieżna 12, 57-540 Łądek-Zdrój.

2. Pożar Budynku Rynek 12

W dniu 13.maja 2007 roku, w godzinach wieczornych, na górnej kondygnacjach budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 12, nastąpił pożar w pomieszczeniu mieszkalnym w wyniku którego zostały uszkodzone elementy konstrukcyjne dachu oraz częściowo spalone pokrycie dachowe. W trakcie trwania akcji gaśniczej straży pożarnej zostały zalane pomieszczenia mieszkalne na niższych kondygnacjach. Budynek składa się z czterech kondygnacji na których znajduje się 9 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe w części parterowej.

W trakcie akcji gaśniczej oraz po jej zakończeniu wszystkie rodziny (9 najemców lokali mieszkalnych wraz z rodzinami – ogółem 33 osoby- zostały przekwaterowane do lokali zastępczych na terenie

Gminy. Budynek został zabezpieczony i rozpoczęto procedury związane z przygotowaniem do wykonywania prac dokumentacyjnych i remontowo budowlanych. Część najemców z rodzinami aktualnie zamieszkuje w pomieszczeniach zastępczych, które mogą spełniać swoją funkcję tylko w okresie letnim z uwagi na brak ogrzewania pomieszczeń w okresie zimowym, część w hotelach lub lokalach zastępczych którymi aktualnie dysponuje ZBK. Cały dobytek z budynku mieszkalnego jest składowany w specjalnie w tym celu wynajętych pomieszczeniach magazynowych.

Środki obrotowe skierowane zostały na wydatki związane z usuwaniem skutków pożaru. Na dzień 31 grudnia 2007 roku strata poniesiona w związku z pożarem budynku przez ZBK to kwota 106 198,24 zł.

XII. Dział Usług Komunalnych

W strukturze ZBK dział usług komunalnych jest podstawowym działem świadczącym usługi z zakresu oczyszczania.

W zakres oczyszczania – utrzymania czystości na terenie miasta i gminy Łądek Zdrój wchodzi następujące działalności:

- wywóz nieczystości stałych,
- wywóz surowców wtórnych,
- wywóz nieczystości płynnych i szlamów,
- oczyszczanie letnie i zimowe ulic,
- zielen miejska,
- oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych,
- oczyszczanie studzienek kanalizacji deszczowej

1. Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r.

Tab. 33

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Oczyszczanie ulic	430 000,00	432 342,23	430 000,00	411 217,90	21 124,33
3	Utrzymanie zieleni	220 000,00	223 347,73	220 000,00	215 120,51	8 227,22
4	Nieczystości płynne	20 000,00	26 192,54	20 000,00	41 582,27	-15 389,73
Razem		670 000,00	681 882,50	670 000,00	667 920,68	13 961,82

Poszczególne działalności działu usług komunalnych wzajemnie się przenikają. Dotyczy to przede wszystkim działu oczyszczania miasta i zieleni. Część pracowników pracuje w obu tych działach w zależności od potrzeb zakładu.

2. Wywóz nieczystości płynnych

Działalność wykonywana sporadycznie na terenie gminy, usługi te ZBK wykonuje w 80% na potrzeby własne, pozostałe 20% to usługi na zewnątrz. Ilość wypompowanych i wywiezionych nieczystości płynnych wyniosła 1712 m³. Jest to wzrost o 92 m³ w porównaniu z rokiem poprzednim. Działalność prowadzona jest wozem asenizacyjnym na samochodzie Star 28 o pojemności 4 000 litrów. Zatrudniony jest przy tym 1 pracownik w wymiarze 1÷2 dni tygodniowo w zależności od potrzeb. Cena za wywóz od 49 zł do 83 zł za 1 kurs w zależności od rodzaju nieczystości i miejsca pompowania. Większość zleceń to zlecenia telefoniczne od osób indywidualnych i firm.

3. Oczyszczanie letnie i zimowe miasta

Miasto Łądek Zdrój podzielone było na 4 sektory utrzymania czystości. W każdym sektorze zatrudnionych było 2 pracowników odpowiedzialnych za utrzymanie czystości ulic, placów i przyległych terenów zielonych oraz usuwanie nieczystości z koszy ulicznych. Działania z zakresu utrzymania czystości w okresie letnim wspomagane były pracownikami z robót publicznych i interwencyjnych oraz oczyszczaniem mechanicznym, do którego używano pojazdów specjalistycznych – zamiatarki i polewarki. Sytuacja finansowa budżetu gminy w znacznym stopniu ograniczyła środki finansowe na tego typu działalności, a zadania do wykonania uległy zwiększeniu. W 2007 r. zawarte zostało Porozumienie wewnątrz- gminne na usługi związane z oczyszczaniem miasta.

Rejony III i IV obejmuje tereny położone od tablicy miasta (wjazd od strony Kłodzka), prawą i lewą stronę rzeki Białej Łądeckiej aż do mostowiaduktu na ulicy Kościuszki, oraz tereny przyległe do budynków komunalnych, -rejon I i II to prawa i lewa strona wzdłuż Białej Łądeckiej do granic miasta, oraz tereny przyległe do budynków komunalnych.

Ilość pracowników zatrudnianych w tej działalności jest niewystarczająca.

Obecnie do utrzymania ogólnej powierzchni ulic i przyległych terenów zielonych (16 558 m²) oraz terenów przyległych do budynków komunalnych w okresie letnim ZBK zatrudnia: w rejonie I i II trzech zamiataaczy ręcznych, w rejonie III i IV dwóch zamiataaczy ręcznych.

Długość jezdni lokalnych do utrzymania na terenie miasta wynosi 21 943 mb, a długość jednostronna chodników 19 840 mb. ZBK wykonywał w ramach oczyszczania, czyszczenie studzienek kanalizacji deszczowej uzyskując dodatkowe przychody z tego tytułu w wysokości 13 949 zł.

W dni wolne od pracy i święta jedna osoba pełni dyżur w mieście. Jej zadaniem jest zbieranie śmieci tzw. luźnych. Ponadto pracownicy zakładu (ilość osób zależna od potrzeb) w ramach obowiązków wyposażają w pojemniki, odbierają odpady dostarczane do kompostowni, sprzątają po wszystkich imprezach masowych, organizowanych w mieście lub gminie z okazji różnych świąt, festynów, targów staroci, akcji itp.

W dniu 21.03. 2007 roku pomiędzy Zakładem Karnym w Kłodzku, a Gminą Łądek Zdrój została zawarta umowa "o nieodpłatne zatrudnienie skazanych przy pracach publicznych na rzecz organów administracji publicznej". Umowa została rozwiązana z upływem okresu na jaki została zawarta. Jest to znakomita forma współpracy przynosząca wymierne efekty. W przyszłości zamierzamy kontynuować tę formę współpracy. Współpraca z dyrekcją więzienia układa się znakomicie. Należy tu nadmienić, że w ramach zatrudnienia nieodpłatnego skazanych zakład poniósł wydatek z tytułu kosztu transportu skazanych w kwocie 18 728,99 zł oraz z tytułu zakupu dodatkowej ilości napoi, prezentów w kwocie ok. 240 zł.

Dzięki dodatkowemu zatrudnieniu – skazani, roboty publiczne i interwencyjne możliwe było wykonanie prac zleconych przez Urząd Miasta oraz dodatkowych prac wykonanych na polecenie Dyrektora ZBK co umożliwiło osiągnięcie właściwych efektów. Za prace te nie wystawiono faktur.

Na potrzeby utrzymania ulic w okresie zimowym zgromadzone zostały materiały uszorstniające : piasek 454 tony, sól drogowa 55 ton. Stan sprawności taboru samochodowego i ciągników rolniczych oraz pozostałego sprzętu sprzężonego z pojazdami był bardzo wysoki. Sprzęt ten zdaje egzamin przy załadunku nie zmarzniętego materiału uszorstniającego. Do załadunku zbrylonej mieszanki zakład zmuszony jest do korzystania z nowo zakupionej koparki.

4. Zielen miejska

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2007 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia 1/Z/2007 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądek Zdrój.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi ok. 22 ha i jest to powierzchnia na której, na bieżąco prowadzone są prace związane z utrzymaniem zieleni miejskiej. Ponadto należy dodać, że w wyniku interwencji mieszkańców oraz mając na uwadze estetykę miasta dodatkowo wykonywane są prace na terenach pozostałych będących własnością gminy, a przyległych do budynków administrowanych przez ZBK / ok. 1,6 ha /. Za koszenie, utrzymywanie porządku i czystości na trawnikach przyległych do posesji nikt nie płaci, ponieważ zgodnie z uchwałą nr IX/81/2003 r- czynsz obejmuje koszty utrzymania zieleni, ale UM nie przeprowadził inwentaryzacji tych terenów, a budynki zostały sprzedane bez przyległych działek / tylko po obrysie budynku/.

W 2007 roku DUK nie otrzymał żadnego zlecenia na koszenie tych terenów, a prace związane z utrzymaniem czystości i porządku wykonywane były na polecenie Dyrektora ZBK.

Zakres prac prowadzonych w zieleni miejskiej to:

- pielęgnacja trawników i łąk parkowych (koszenie),
- utrzymanie czystości na trawnikach i łąkach parkowych,
- pielęgnacja żywopłotów i drzew wysokich : graby na Pl. Partyzantów i łądeckie parki,
- letnie i zimowe utrzymanie alejek parkowych 9 200 m²,
- grabienie liści z terenów zielonych (wiosenne i jesienne),
- załadunek i wywóz liści z terenów zielonych do miejsca składowania,
- pielęgnacja drzew i krzewów,

- ustawianie, montaż, remonty, malowanie i konserwacja ławek parkowych oraz śmietniczek,
- bieżąca eksploatacja fontann parkowych,
- bieżące usuwanie nieczystości z koszy parkowych.

W ramach wydatkowanych środków prowadzone były prace porządkowe na terenach zielonych miasta bez rzeczowego określenia zakresu wykonywanych prac przez gminę. Zakład wykonywał oczyszczanie i pielęgnację trawników, parków, pielęgnację żywopłotów, drzewostanu, oczyszczanie letnie i zimowe alejek w parkach, wywóz nieczystości stałych z terenów parkowych, obsługę fontann parkowych, utrzymywanie, konserwacja ławek parkowych.

W 2007 roku została uruchomiona fontanna przy "Ostrowiczu". Fontanna im. Jana Pawła II została przekazana po remoncie 31.10.2007 r. Obsługą wymienionej fontanny zajmuje się dział wodociągów, ponieważ dysponują oni fachową obsługą.

5. Cmentarz komunalny

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

- sprzedaż	1 668,22 zł.
- koszty	12 214,14 zł.
- Razem strata	10 545,92 zł.

Cmentarz funkcjonuje od maja 1993 r. Wpływy wynikają z opłat od grobu za 20 lat użytkowania cmentarza. Pojemność cmentarza to wg. projektu 806 miejsc grzebalnych z czego wykorzystano 55%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców wykonywanych W 2007 r. dokonano na cmentarzu 11 pochówków, postawiono 4 nagrobki na mogiłach, przeprowadzono 2 ekshumacje zwłok oraz dokonano jednej rezerwacji. Ponieważ większość pochówków w Łądku przeprowadza się na cmentarzu kościelnym, w związku z tym okres eksploatacji cmentarza komunalnego wydłuży się do 10-15 lat.

Porządek na cmentarzu utrzymuje Zarząd Budynków Komunalnych, wyznaczone są godziny otwarcia i zamknięcia oraz jest systematycznie sprzątny.

W roku 2005 postawione zostały rusztowania a budynek zabezpieczono. Wykonanie dokumentacji zlecił i sfinansował w 2004 roku Urząd Miasta i Gminy. Obecnie na cmentarzu komunalnym prowadzony jest remont kaplicy, finansowany ze środków społecznych – Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Z otrzymanych środków została częściowo wyremontowana kaplica cmentarna.

XIII. Gospodarka odpadami**Tab. 34**

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Kompostownia	520 000,00	493 784,04	550 500,00	572 466,75	-78 682,71
3	Wywóz nieczystości stałych	275 000,00	205 387,37	320 000,00	291 795,76	-86 408,39
Razem		795 000,00	699 171,41	870 500,00	864 262,51	-165 091,10

1. Funkcjonowanie kompostowni

W nazwie „kompostownia odpadów komunalnych” występują dwa podstawowe pojęcia, które mają zasadnicze znaczenie w procesie technologicznym. Pierwsze określenie, które należy zdefiniować to „kompostowanie”. Jest to proces przetwarzania w obecności tlenu substancji biologicznych, rozkładalnych w kontrolowanych warunkach. Poddawanie kompostowaniu wszystkich odpadów nazywany jest procesem utylizacji lub higienizacji odpadów komunalnych. Następne określenie wynikające z nazwy obiektu to „odpady komunalne”. Są to odpady powstające w gospodarstwach domowych lub odpady od innych wytwórców, których charakter lub skład jest podobny do odpadów powstających w gospodarstwach domowych jak i inne odpady.

Rodzaje odpadów przyjmowane przez kompostownię**Tab. 35**

Kod odpadu	Rodzaj odpadu
20 01 – odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem grupy 15 01 ¹)	
20 01 01	Papier i tektura
20 01 02	Szkło
20 01 10	Odzież
20 01 11	Tekstylna
20 01 34	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33
20 01 36	Zużyte urządzenie elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w grupach 20 01 21 ² , 20 01 23 ³ i 20 01 35 ⁴
20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37 ⁵
20 01 39	Tworzywa sztuczne
20 01 40	Metale
20 01 99	Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny
20 02 – odpady z ogrodów i parków (w tym z cmentarzy)	
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji
20 02 02	Gleba i ziemia, w tym kamienie
20 02 03	Inne odpady nieulegające biodegradacji
20 03 – inne odpady komunalne	
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne
20 03 02	Odpady z targowisk
20 03 03	Odpady z oczyszczania ulic i placów

¹ Grupa 15 01 – odpady opakowaniowe (włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami opakowaniowymi).

² 20 01 21 – lampy fluorescencyjne i inne odpady zawierające rtęć.

³ 20 01 23 – urządzenia zawierające freony

⁴ 20 01 35 – zużyte urządz. elektryczne i elektroniczne inne niż wym. w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki.

⁵ 20 01 37 – drewno zawierające substancje niebezpieczne.

20 03 06	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych
20 03 07	Odpady wielkogabarytowe
20 03 99	Odpady komunalne niewymienione w innych podgrupach
19 08 – odpady z oczyszczalni ścieków nieujęte w innych grupach	
19 08 01	Skratki ⁶
19 08 05	Ustabilizowane komunalne odpady ściekowe
17 01 – odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej	
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, gruz ceglany, odpady ceramiczne, zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglano-ceramicznego, tynki tapety i okleiny
17 01 02	
17 01 03	
17 01 07	
17 01 80	
17 01 81	Odpady z remontów i przebudowy dróg
17 03 – odpady asfaltów, smół i produktów smołowych	
17 03 02	Asfalt inny niż wymieniony w 17 03 01
17 03 80	Odpadowa papa
15 01 – odpady opakowaniowe	
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych
15 01 03	Opakowania z drewna
15 01 04	Opakowania z metali
15 01 05	Opakowania wielomateriałowe
15 01 07	Opakowania ze szkła
10 – odpady z procesów termicznych	
10 01 01	Żużle, popioły paleniskowe (z wyłączeniem z grupy 10 01 04 ⁷)

Proces technologiczny utylizacji odpadów rozpoczyna się w momencie wjazdu samochodu na teren obiektu. Pierwszą czynnością jest określenie składu odpadów oraz dokładne zważenie przywiezionego „surowca”.

2. Ewidencjonowanie przywożonych odpadów

Dla pojazdów ZBK ewidencję prowadzi się na miesięcznych kartach przekazania odpadów sumującienne przywozy – dla każdego rodzaju odpadu zgodnie z obowiązującą klasyfikacją osobna karta przekazania.

1. Dla odpadów przywożonych przez firmy prywatne i instytucje karty przekazania odpadu sporządza dostawca. Są to dwa jednakowe dokumenty, z których jeden po sprawdzeniu i zatwierdzeniu zostaje w ewidencji kompostowni.
2. Na podstawie dziennych kart przekazania odpadów sporządza się tzw. miesięczną kartę ewidencji odpadu (dla każdego rodzaju odpadu zgodnie z klasyfikacją osobna karta).
3. Ponadto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy (Dz. U . nr 186,poz. 1553) wytwórca odpadów winien przekazywać zarządzającemu składowiskiem podstawową charakterystykę odpadów, należy nadmienić , że wytwórcy odpadów nie stosują się do ww. przepisów jak i pozostałych unormowań prawnych związanych z gospodarką odpadami.
4. Dodatkowo na potrzeby sprawozdawczości GUS oraz w celu naliczenia opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska naturalnego prowadzona jest wewnętrzna ewidencja następujących odpadów:
odpadów poddanych kompostowaniu (trafiających do komór),

⁶ Skratki – odpady z oczyszczalni ścieków, które zatrzymują się na kratkach.

⁷ 10 01 04 – popioły lotne i pyły z kotłów z paliw płynnych.

balastu prasowanego i nieprasowanego wywożonego na składowisko, odpadów wywożonych na składowisko bez utylizacji tj. odpadów obojętnych, odpadów (zanieczyszczony kompost) wywożonych na składowisko po utylizacji z czwartego rzędu komór kompostowych lub tzw. magazynów, odzysku i sprzedaży surowców wtórnych tj. makulatury gazetowej i tektury, złomu stalowego, sprasowanych puszek aluminiowych, bezbarwnej stłuczki szklanej, sprasowanych i podzielonych na kolory opakowań plastikowych typu PET⁸, sprasowanej folii bezbarwnej, wyprodukowanego i sprzedanego kompostu, odpadów niebezpiecznych.

Ilość odpadów dostarczonych do kompostowni w poszczególnych miesiącach w Mg⁹

Tab. 36

Miesiąc	Ilość powstałych odpadów			Odpady dostarczone		
	Łądek Zdrój	Z zewnątrz	Razem	Przez ZBK	Przez innych	Razem
Styczeń	393,48	0,00	393,48	357,76	35,72	393,48
Luty	385,76	0,00	385,76	344,11	41,65	385,76
Marzec	423,92	4,00	427,92	387,14	40,78	427,92
Kwiecień	516,74	0,00	516,74	481,53	35,21	516,74
Maj	495,12	0,00	495,12	429,00	66,12	495,12
Czerwiec	381,07	0,00	381,07	363,17	17,90	381,07
Lipiec	465,13	0,00	465,13	380,05	85,08	465,13
Sierpień	387,70	4,0	391,70	358,10	33,60	391,7
Wrzesień	363,23	0,00	363,23	319,12	44,11	363,23
Październik	509,38	0,00	509,38	436,27	73,11	509,38
Listopad	457,10	6,40	463,5	411,86	51,64	463,5
Grudzień	425,72	71,20	496,92	372,34	124,58	496,92
RAZEM	5206,77	85,60	5292,37	4642,87	649,5	5292,37

Tylko 1,60 % odpadów przywożonych jest do kompostowni z innych gmin. Podstawowym odbiorcą odpadów od mieszkańców jest ZBK, który dostarcza na kompostownię 87,70 % wszystkich odpadów.

3. Ilość odpadów dostarczonych do kompostowni w poszczególnych grupach w Mg na dzień 31.12.2007

Tab. 37

Kod odpadu	Nazwa odpadu	STAN końcowy z miesiąca poprzedniego	Odpady dostarczone przez Z.B.K	Odpady dostarczone przez innych	sztoly	Przychód za miesiąc	Przychody w 2007 roku
20 01 01	papier i tektura	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 02	szkło	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 08	odp. kuchenne	0,73	0,00	0,33		0,33	1,06
20 01 10	odzież	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 11	tekstylia	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01	baterie i akumulatory*	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

⁸ PET – poliester, zwykle w postaci butelek po napojach.

⁹ Mg (megagram) – jednostka masy odpadów stosowana w przepisach dotyczących recyklingu równa 1 tonie.

33*							
20 01 34	baterie i akumulatory	0,01	0,00	0,00	0,165	0,17	0,18
20 01 35*	zużyte urz. elektry. i elekt.*	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 36	urz. elektry i elekt	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 38	drewnp / trociny	5,40	0,00	0,00		0,00	5,40
20 01 39	tworzywa sztuczne	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 01 40	metale	0,20	8,43	0,00		8,43	8,63
20 01 99	inne frakcje zb. w sposób selek.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
20 02 01	odp. uleg. bio	176,60	24,88	17,65		42,53	219,13
20 02 02	gleba ziemia i kam	65,66	0,00	0,00		0,00	65,66
20 02 03	inne odp.nieuleg biod.	56,50	1,60	0,00		1,60	58,10
20 03 01	nies. odp. kom.	3 327,43	317,08	23,20		340,28	3 667,71
20 03 02	odpady z targowisk	9,60	0,50	0,00		0,50	10,10
20 03 03	odp. z oczyszczalni	17,40	0,00	0,00		0,00	17,40
20 03 06	odp. ze studzi. kan.	6,50	0,00	0,00		0,00	6,50
20 03 07	odp. wielkogabarytowe	49,30	4,40	2,90		7,30	56,60
20 03 99	odp. kom. inne	326,23	9,60	0,00		9,60	335,83
19 05 01	N.F.O.K i P.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
19 05 03	kompost nie odp. wymaganom	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
19 08 01	skratki	21,50	0,00	8,00		8,00	29,50
19 08 05	ust. kom. osady sciek	0,00	0,00	63,20		63,20	63,20
17 01 01	odpady z betonów , gruzu	295,47	1,60	0,00		1,60	297,07
17 01 02	gruz ceglany	21,59	0,00	0,00		0,00	21,59
17 01 03	odp. mat. cera. i ele. wyposa.	4,00	0,00	0,00		0,00	4,00
17 01 07	zmiesz. odp. z betonu i gruzu	308,99	1,20	5,70		6,90	315,89
17 01 80	tynki, tapety, okleiny	44,60	0,00	0,00		0,00	44,60
17 01 81	odp. z rem. i przeb dróg	12,90	0,00	0,00		0,00	12,90
17 03 02	asfalt inny niż 1703 01	4,40	0,00	0,00		0,00	4,40
17 03 80	odp. papa	29,30	0,00	3,60		3,60	32,90
17 05 04	gleba, ziemia w tym kamienie	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
17 05 08	kruszywo	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
16 01 03	zużyte opony	0,15	0,20	0,00		0,20	0,35
15 01 01	opak z pap i tektury	7,54	0,20	0,00	1,753	1,95	9,50
15 01 02	opak z tw sztucznych	2,37	0,10	0,00	0,230	0,33	2,70
15 01 03	op. z drewna	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
15 01 04	op. z metali	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
15 01 05	op. wielomateriałowe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

15 01 07	odp. ze szkła	8,50	0,40	0,00	0,40	8,90
10 01 01	żuźle i popioły pal.	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00

Koszt funkcjonowania kompostowni w latach 2000÷2007**Tab. 38**

Rok	Sprzedaż wraz z dotacją UMiG w zł.	Sprzedaż bez dotacji z UMiG w zł.	Koszty w zł.	Straty pokryte ze śr. własnych w zł.	Dopłata do ekspl. z UMiG w zł.
2000	502 925,61	211 269,32	505 925,61	0,00	291 656,29
2001	409 008,94	209 808,94	588 759,08	- 179 750,14	199 200,00
2002	543 317,88	293 604,65	635 405,84	- 92 087,96	249 714,00
2003	509 063,16	309 904,04	509 661,37	- 598,21	199 159,12
2004	0,00	421 227,45	498 585,05	- 74 357,60	0,00
2005	0,00	437 233,98	524 462,43	- 87 228,45	0,00
2006	0,00	533 661 ,90	524244 ,41	9 417,79	0,00
I-XI 2007	0,00	444 921,76	524 599,32	- 79 677,56	0,00
Rentowność - 17,90 %					

Wpływ na ujemny wynik finansowy działalności kompostowni miały następujące czynniki;

- zaniżone stawki za usługi związane z utylizacją;
- kierowanie strumieni odpadów z działalności oczyszczania ulic i zieleni w inne miejsca składowania;
- stosownie cen dambingowych na usługi komunalne przez firmę Sulo Polska Sp. Z o.o.
- nieprzestrzeganie przepisów prawa miejscowego „Regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie” przez ww. firmę.
- zubożenie społeczeństwa, co wiąże się z rezygnacją usług przez społeczeństwo lub w ogóle ich niezawieranie.
- brak jasnych uwarunkowań dotyczących obciążeń danej działalności kosztami miesięcznych rozliczeń z innych działów zakładu (usługi warsztatowe, usługi remontowe, koszty ogólnozakładowe, koszty wydziałowe).

Z masy odpadów oraz surowców wtórnych gromadzonych na terenie miasta zgromadzono i poddano dozyskowi surowce wtórne oraz kompost w ilościach, jak w zestawieniu bilansowym odpadów za 2007 rok. (tab. 5.).

Ilość surowców w odpadach jest znacznie wyższa, lecz ze względu na brak linii sortowniczej surowych odpadów komunalnych nie ma możliwości ich 100% odzysku. Możliwe jest odzyskanie znacznie większej ilości surowców, jednak pod pewnymi warunkami, a mianowicie:

- poprawi się opłacalność ekonomiczna,
- polepszy się jakość segregacji odpadów u źródła, co jest możliwe przy poprawieniu świadomości mieszkańców,
- doposaży się kompostownię przez:
 - modernizacja sortowni do odpadów komunalnych surowych
 - zakup samochodu o nośności 2÷4 ton przeznaczonego tylko do zbierania surowców,
 - budowa wiat i boksów do gromadzenia surowców,
 - wymianę prasy mechanicznej na hydrauliczną,
 - zakup pojemników i worków do gromadzenia surowców wtórnych,

Zbiorcze zestawienie danych o składowiskach odpadów**Tab. 39**

Typ składowiska	N	O	IN - x
Decyzja	Nr.	Data	Organ wydający
Pozwolenie na budowę	574 / B / 2001	28.09.01	S.P. Kłodzko
Instrukcja eksploatacji	78 / 0 / 2002	31.12.02	S.P. Kłodzko
Pozwolenie na użytkowanie	574 / B / 2001	28.09.01	S.P. Kłodzko
Przeгляд ekologiczny	1 / 2002	30.06.02	S.P. Kłodzko
Świadectwo kwalifikacji użytkownika obiektu (inż. Dariusz Krystian Borsuk)	24 / 2002	31.11.2002	Wojewoda dolnośląski
Decyzja o wstrzymanie użytkowania	-	-	-
Zgoda na zamknięcie	-	-	-
Powierzchnia (ha)	całkowita 0,6		wykorzystana 0,45 ha
Pojemność Mg	planowana 36 000 Mg		wykorzystana 28530,18
Roczna ilość odpadów dopuszczona do składowania	od 3 tys Mg do 6 tys Mg		

Na terenie Kompostowni deponowany jest głównie balast o kodzie 19 05 01 oraz sprasowane odpady z grupy 20 03 01.

W skład składowiska wchodzi:

- kwatery nr 1 o powierzchni 0,2 ha (eksploatacja zakończona) – należy dokonać pomiarów geodezyjnych stopnia osiadania kwatery, co prawdopodobnie pozwoli na jej dopełnienie,
- kwatery nr 2 o powierzchni 0,4 ha, eksploatowana od listopada 2001 roku.

Parametry składowiska:

- całkowita pojemność dobudowanej części składowiska wynosi ok. 21 000 m³,
- minimalna ilość odpadów do składowania 3 400 Mg rocznie,
- maksymalna ilość odpadów do składowania 6 000 Mg rocznie,
- **przy rocznej ilości odpadów 3 400 ÷ 6 000 Mg składowisko zapewnia składowanie do końca 2008 roku.,**
- przyjęto, że rzędna wierzchołki składowanych odpadów wyniesie 474,4 m n.p.m. w części wschodniej i 471,4 m n.p.m. w części zachodniej,

Ilości złożonych odpadów na składowisku (kwatery II.)**Tab. 40**

Rok	Ilość
XI-XII 2001	957,90 Mg
2002	2 563,08 Mg
2003	2 445,79 Mg
2004	2 949,00 Mg
2005	3 046,60 Mg
2006	4 556,37 Mg
2007	4 405,42 Mg
Razem	20 924,16 Mg

Zajęta powierzchnia pod złożenie odpadów na składowisku na dzień 31.12..2007 r. wynosi 0,45 ha, czyli ok. 3/4 całej powierzchni.

Przypuszczalny okres do zakończenia eksploatacji wyniesie około 15 miesięcy (do 31.03.2009 r.) przy założeniu, że na składowisko trafią jedynie odpady z grupy 19 05 01 oraz odpad prasowany z grupy 20 03 01.

Dobowa ilość odpadów do deponowanie na składowisku wynosiła w 2006 roku 17,45 Mg – co wiązało się z potrzebą uzyskania zezwolenia zintegrowanego dla składowiska. W 2007 roku dobową ilość odpadów do deponowanie na składowisku wynosiła 14,11 Mg. W imieniu ZBK sprawę wydania pozwolenia zintegrowanego prowadzi firma proGEO sp. z o.o. z Wrocławia.

W 2008 roku (styczeń – czerwiec) należy sporządzić dokumentację na nowe składowisko a w czwartym kwartale 2008 roku rozpocząć realizację tego zadania.

Rok 2009 należy przewidzieć na dopełnienie i rekultywację składowiska.

Średnioroczne zatrudnienie wynosi 13 osób w tym pięciu pracowników to pracownicy stała pozostała ósemka to pracownicy zatrudniani w ramach umów o pracę na czas określony lub robót publicznych. Większość funkcji i prac wykonywanych na terenie obiektu jest wymienna, a pracownicy wzajemnie się uzupełniają. W okresie letnim zwiększona jest ilość zatrudnionych pracowników, o co najmniej trzy osoby. W tym okresie proces produkcji kompostu jest pełny, ponieważ tylko w cieplejszej części roku następuje produkcja kompostu. Wszystkie prace wykonywane są na zewnątrz, bez względu na warunki pogodowe.

Istotnym problemem do rozwiązania z zakresu BHP jest zapewnienie pracownikom dostatecznej ilości wody pitnej jak i wody do zapewnienia higieny osobistej.

(zalecenia P.P i S w Kłodzku) Od końca 2003 r. występują zakłócenia w zapewnieniu pracownikom bieżącej wody do tych celów. Związane jest to z brakiem wody w studni oraz z wadliwym wykonaniem zbiornika do gromadzenia wody. Wyniki badań potwierdzają że, woda nie spełnia wymogów przydatności do spożycia .

Jednocześnie ze względu na obecność czynników biologicznych występujących przy pracach związanych z odpadami pracownicy zatrudniani na czas określony winni być zaopatrzeni w odzież roboczą i ochronną, a nie jak jest to praktykowane obecnie w postaci wypłacanego ekwiwalentu za używanie własnej odzieży roboczej.

Istotnym zadaniem które należy pilnie wykonać to ogrodzenie obiektu od strony południowo zachodniej jak i wykonanie oświetlenia zbiorników na odcieki, magazynów, i składowiska. Wykonanie tego zadania zapobiegać będzie przedostawaniu się osób postronnych na obiekt w godzinach popołudniowych i nocnych a tym samym spełniony zostanie wymóg zawarty w instrukcji eksploatacji składowiska.

Cena za przyjęcie odpadów do składowania na składowisko odpadów powinna uwzględniać w szczególności koszty budowy, eksploatacji, zamknięcia, rekultywacji, monitorowania i nadzorowania składowiska odpadów i winna wynosić ok. 250,00zł za Mg (raport NIK)

Reasumując należy stwierdzić, iż zalecane samofinansowanie się składowiska w aktualnej sytuacji nie jest możliwe. Składowisko jest elementem systemu obowiązkowych świadczeń gminy na rzecz społeczności lokalnej. Dążenie do zalecanego standardu odbywać się może stopniowo wraz ze wzrostem świadomości ekologicznej mieszkańców i ich zasobności.

4. Wywóz odpadów stałych

W zakres prac związanych z usuwaniem odpadów stałych ponadto wchodzi: wywóz surowców wtórnych (minimum 1 raz miesięcznie, a w okresach letnich 2 razy na miesiąc), wywóz odpadów luzem i w pojemnikach, jak i też przedmiotów wielkogabarytowych, wersalki, pralki, telewizory, kuchenki gazowe, szafy i inne, które ze względu na utrzymanie estetyki miejsca gromadzenia nieczystości, usuwane są trzy razy w tygodniu przez pracowników działu komunalnego.

Wywóz nieczystości stałych odbywa się pojazdami specjalistycznymi marki Star SM 60, Liaz SM 100, Star SMW 28, Star 200. Średni okres eksploatacji tych pojazdów dochodzi do 30 lat.

Zatrudnienie w powyższej działalności to czterech pracowników, z czego:

- 2 etaty to kierowcy,
- 2 etaty to ładowacze,

Ceny świadczonych usług:

- usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik 110 litrowy.....18,00 zł
- usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik 1100 litrow.....182,00 zł
- usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik KP7.....563,00 zł

Z powodów najczęściej ekonomicznych część mieszkańców (około 5% w mieście i 50% na wsiach) nie posiada umów na odbiór odpadów.

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek Zdrój zawarto ogółem 188 umów. W 2005 r. dokonano przeglądu wszystkich posesji prywatnych znajdujących się na terenach wiejskich.

W ogólnej liczbie 994 umów na terenach wiejskich ZBK ma zawarte umowy z 488 gospodarstwami. Ogólna ilość odpadów komunalnych wyprodukowanych w gospodarstwach domowych wyniosła 29 330 m³ (7 068 Mg). Wynika więc, że jeden statystyczny mieszkaniec jest producentem około 2,75 m³ (560 kg) odpadów rocznie w tym komunalnych 1,8 m³. Z gospodarstw domowych pochodzi 65% odpadów przywiezionych na kompostownię. Duże zubożenie społeczeństwa doprowadziło do sytuacji, że wiele osób rezygnuje z zawartych umów na świadczone usługi. Dotyczy to zarówno usuwania i utylizacji nieczystości komunalnych z gospodarstw.

Istotnym elementem w tej działalności jest nieprzestrzeganie miejscowego prawa (Regulamin zasad utrzymania czystości i porządku w gminie Uchwała nr XXII 138 / 2000 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 30 marca 2000 roku.) przez firmy konkurencyjne, co do sposobu zawierania umów z mieszkań na świadczone usługi, ilości i częstotliwości wywozu odpadów.

Praktyka ta powoduje że, odpady są podrzucane przez mieszkańców do pojemników rozstawionych na mieście i obsługiwanych przez ZBK co zwiększa koszty wywozu i utylizacji odpadów przy jednoczesnym braku wpływów.

Obecnie ZBK boryka się z problemem braku pojemników do gromadzenia nieczystości stałych o pojemności 110 l. jak i pojemników kontenerowych KP.

Czas eksploatacji ww. pojemników wynosi 5 lat . Koszt zakupu pojemnika 110 l

to kwota 90,00 zł a pojemnika KP - 35000 zł. Potrzeby zakładu to ok. 300 szt. pojemników 110 l. i 20 pojemników KP.

XIV. Dział wodociągów i kanalizacji**Tab. 41**

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Woda	750 000,00	727 980,12	697 500,00	592 395,29	135 584,83
2	Ścieki	900 000,00	774 633,15	844 000,00	737 650,81	36 982,34
3	Opłata stała	60 000,00	596 64,15	50 000,00	38 372,98	21 291,17
Razem		1 710 000,00	1 562 277,42	1 591 500,00	1 368 419,08	193 858,34

Dział wodociągów i kanalizacji funkcjonuje w Zarządzie Budynków Komunalnych od 1.01.2005 roku. Obszarem działania obejmuje Łądek Zdrój, Stójków, Kąty Bystrzyckie. Do tych miejscowości zakład dostarcza wodę pitną. Zakład eksploatuje cztery ujęcia wody pitnej, oczyszczalnię ścieków, około 50 km sieci wodociągowo - kanalizacyjnej. Zakład produkuje średnio około 1500 m³/ wody na dobę i odprowadza średnio 2450 m³ ścieków oczyszczonych do rzeki Białej Łądeckiej. Woda produkowana przez zakład jest kontrolowana systematycznie przez inspektorów SANEPID w Kłodzku i spełnia normy dotyczące wody przeznaczonej do spożycia dla ludzi. Ścieki oczyszczone odprowadzane z oczyszczalni również spełniają wszelkie normy dla ścieków oczyszczonych.

Dział wodociągów i kanalizacji zatrudniał w 2007 13 osób na stanowiskach robotniczych oraz 3 osoby na stanowiskach umysłowych. W 2008 roku zakład planuje 15 osób na stanowiskach robotniczych i 4 osoby na stanowiskach umysłowych.

1. Sprzedaż wody z wodociągów i kanalizacji w 2007**Tab. 42**

Lp.	Dział Wodociągów i Kanalizacji	Sprzedaż zł	Udział %
1	Dostawa wody	763 868,18	47,06
2	Odbiór ścieków	795 758,86	49,02
3	Opłata stała	63 651,87	3,92
Razem		1 623 278,91	100,00

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Łądek Zdrój.....328 832 m³/rok
- Stójków.....7 180 m³/rok
- Kąty Bystrzyckie.....1 238 m³/rok

W 2007 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju nie był zmuszony do zakupu wody od Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Stroniu Śląskim. Na zaspokojenie potrzeb mieszkańców związanych z zaopatrzeniem w wodę wystarczały częściowo wyremontowane ujęcia znajdujące się na terenie Gminy Łądek Zdrój. Produkcja wody związana jest z potrzebami mieszkańców Łądka Zdroju, Stójkowa i Kątów Bystrzyckich.

Możliwe ograniczenia w produkcji własnej wody związane są przede wszystkim z warunkami pogodowymi (np. długotrwałą suszą) - występuje wtedy brak wody na ujęciach lub występowanie awarii – duże ilości wody bezpowrotnie tracimy.

Zaplanowane na 2008 rok inwestycje z budżetu zakładu i gminy to:**Tab. 43**

	Finansowanie z budżetu gminy	Finansowanie z budżetu zakładu	Wydatki
Inwentaryzacja sieci wod- kanalizacyjnych	150	50	50
Przebudowa kan. sanitarnej o śr. 200 w ulicy Przechodniej 130 mb	100		100
Inwentaryzacja sieci wodociągowych i kanalizacyjnych	70		70

Inwestycje te pozwolą na całkowite uniezależnienie się od zakupów hurtowych wody ze Stronia Śląskiego.

2. Oczyszczalnia ścieków

Do oczyszczalni wpływają ścieki z miasta i dowożone są ścieki bytowo-gospodarcze z pozostałych miejscowości gminy.

Oczyszczalnia ścieków jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną działającą na bazie złóż zraszanych. Przepływ ścieków zliczany jest przepływomierzem elektronicznym zamontowanym na korycie pomiarowym Ventouriego. Ścieki surowe jak i oczyszczone poddawane są badaniom laboratoryjnym raz na kwartał w zakresie określonym pozwoleniem wodnoprawnym. Badania wykonywane są przez akredytowane laboratorium EKO-PROJEKT z Pszczyny. Jakość ścieków oczyszczonych mieści się w normach określonych pozwoleniem wodnoprawnym. Jedynie zimą w temperaturach niższych niż 5°C da się zauważyć zmniejszoną jakość oczyszczania ścieków spowodowaną brakiem nityfikacji na złożach biologicznych.

W 2007 oczyszczalnia oczyściła 894.529 m³. Do oczyszczalni w Łądku Zdroju w ok. 60÷70% dopływają wody deszczowe infiltracyjne. Oczyszczalnia powinna oczyszczać tylko ścieki. Do czasu poprawienia tej sytuacji bardzo trudne będzie pozyskanie jakichkolwiek środków zewnętrznych na przeprowadzenie jej remontu. Zwraca uwagę wysoki udział wód infiltracyjnych w ściekach dopływających do oczyszczalni. Niestety jest to pewna norma występująca w podobnym zakresie także w innych gminach, także tych, które posiadają oczyszczalnie wybudowane w ciągu ostatnich 10 lat.

Oczyszczalnia w Łądku ma duży zapas w przepustowości. W najbliższej perspektywie nie będzie wymagać rozbudowy. Natomiast w trybie pilnym wymaga remontu i modernizacji. Można stwierdzić, że pomimo niezbyt nowoczesnego układu technologicznego oczyszczalnia zapewnia zadowalające usuwanie zanieczyszczeń. Nie wynika to z wysokiej sprawności urządzeń, lecz z niepełnego obciążenia oczyszczalni.

3. Pozostałe inwestycje**Tab. 44**

	Finansowanie z budżetu gminy	Finansowanie z budżetu zakładu	Środki pomocowe	Wydatki
Remonty, konserwacje oraz wymiana niesprawnych hydrantów i zasów		170		80
Montaż reduktorów ciśnienia		75		15
Wymiany wodomierzy głównych		80		25
Remonty bieżące studni wodociągowej		35		5
Remonty bieżące zbiorników wodociągowych		35		5
Remont dachów oczyszczalni ścieków - pompownia, warsztat, kratownia, budynek socjalny, trafostacja		50		10

Modernizacja lokalnych ujęć wody	1672		3689 – fundusz spólności	
Budowa sieci wodociągowej Langiewicza	235			230
Modernizacja oczyszczalni ścieków w Łądku Zdroju	1628		4372	50
Zakup młota udarowego elektrycznego		10		10
Odbudowa kolektora sanitarnego o średnicy 600 w ulicy Zamkowej 225 mb	90		360	90

XV. Komunalne lasy uzdrowiskowe**Tab. 45**

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Lasy komunalne	435 000,00	397 793,34	280 000,00	312 550,54	85 242,80
Razem		435 000,00	397 793,34	280 000,00	312 550,54	85242,80

1. Charakterystyka

Lasy komunalne miasta Łądku obejmują 508,59 ha z czego na powierzchnię leśną przypada 500,31 ha. Powierzchnia lasów Komunalnych zaraz po wojnie wynosiła 1034 ha. W 1958 roku znaczna ich część prawie połowa przekazana została Lasom Państwowym. Gospodarkę leśną prowadzi ZBK pod nadzorem Starostwa Powiatowego oraz Nadleśnictwa Łądek.

Typy lasów:

- Bór mieszany górski, lity świerkowy.....73,4 ha.....15,3%
- Las mieszany górski szlachetny.....326,9 ha.....68,2%
- Las górski.....78,2 ha.....16,5%

Stan zdrowotny i sanitarny lasów w wykonanym w 2006r, 10-letnim planie urządzenia lasu, oceniono jako dobry. Wiek rębny poszczególnych rodzajów drzew został przedłużony i wynosi:

- Dąb, buk, modrzew.....160 lat
- Sosna, jodła, świerk, jawor, daglezwia.....140 lat
- Brzoza, olcha.....80 lat

2. Użytkowanie drewna

Ogółem pozyskano.....2295 m³

w tym:

drewna liściastego307 m³

drewna iglastego 1988 m³

w rozbiciu na kategorie użytkowania:

przygodne.....1758 m³

trzebienie planowane 11 ha295 m³

rębne II b 2 ha242 m³

W rozbiciu na sortymenty:

W0 tartaczne iglaste1218 m³

S-2 papierówka iglaste441 m³

S-3b żerdzie iglaste12 m³

S-4 opał iglaste292 m³

W0 tartaczne liściaste110 m³

S-4 opał liściaste.....109 m³

S-4 pozyskane kosztem nabywcy opał liści iglastych.....113 m³

Stan drewna na 31 grudnia 2007 r. – brak

3. Hodowla lasu

Odnowiono powierzchnię 1,86 ha

w tym poprawki 1,20 ha

Czyszczenia wczesne 4,00 ha

Czyszczenia późne 11,00 ha

Pielęgnacja gleby 6,00 ha

Porządkowanie lasu po TPW, TPP i rębni II b 13,00 ha

Melioracje agrotechniczne4,00 ha

4. Ochrona lasu

W roku 2007 wykonano:

wykładanie pułapek feromonowych	20 szt.
wykładanie pułapek klasycznych(przysposobienie złomów, wywrotów)	40 szt.
czyszczenie budek lęgowych PCL.....	50 szt.
korowanie drewna zasiedlonego kornikiem.....	35 m ³
kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinowych.....	150 godz.
zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem”.....	15,00 ha
sanitarne porządkowanie lasu	5,00 ha

5. Zagospodarowanie turystyczne

W dziedzinie zagospodarowania turystycznego lasów komunalnych przeprowadzono:

czyszczenie rowów.....	2 000 mb
odtworzenie, wykopanie nowych rowów.....	500 mb
remont drogi – Jastrzębiej.....	600 mb
remont drogi – Mała Okólna.....	200 mb
czyszczenie, udroźnianie przepustów.....	30 szt.
czyszczenie, porządkowanie szlaku turystycznego.....	40 godz.
zbieranie śmieci PCL	50 godz.

6. Arboretum

Tab. 46

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Arboretum	10 000,00	5 369,26	10 000,00	8 791,21	-3 421,95
	Razem	10 000,00	5 369,26	10 000,00	8 791,21	-3 421,95

Jak wynika z powyższego zestawienia koszty utrzymania Arboretum przewyższają przychody. W okresie od początku maja do końca października każdego roku prowadzona jest sprzedaż biletów. W tym czasie zatrudniany jest tam pracownik, który w między czasie prowadzi prace porządkowe na terenie ogrodu.

Wykonano:

usuwanie okiści i jej skutków.....	64 godz.
wycinka drzew jodeł zasiedlonych przez szkodniki wtórne.....	32 godz.
koszenie arboretum (dwukrotne).....	40 godz.
grabienie, wywóz liści	80 godz.
wymiana progów.....	60 szt.

Na chwilę obecną wykonywany jest projekt dotyczący inwentaryzacji ogrodu oraz określający koncepcję rozwojową łądeckiego Arboretum.

7. Prace w mieście

Wykonane prace w 2004 r.:

Obniżanie pniaków po wycince na ul. Wiejskiej.....	16 godz.
Usuwanie wiatrołomów na terenie miasta	40 godz.
Wycinka drzew zgodnie z decyzjami Starostwa i UMIG	16 godz.
wycinka zakrzaczeń, czyszczenie drogi gminnej biegnącej na Kąty.....	24 godz.

8. Skazani

W dziale lasów Komunalnych w ramach odpracowywania godzin społecznych zatrudniani są skazani przez Sąd Rejonowy w Kłodzku. Prace przez nich wykonywane na ogół nie są ciężkie, zlecane są im prace proste typu czyszczenia rowów, przepustów, porządkowanie lasu, składanie gałęzi, zbieranie śmieci itp. W 2007 r. pracowało 41 osób, którzy przepracowali łącznie 2485 godzin co w przeliczeniu rocznym daje nam 1,2 etatu. Uważam za zasadne dalsze zatrudnianie tego typu pracowników i współpracy z Sądem Rejonowy w Kłodzku.

Gospodarka leśna w lasach komunalnych oparta jest na aktualnym Planie Urządzenia Lasu obowiązującym do 2016 r. Plan ten dokładnie określa wytyczne odnośnie prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej w zakresie hodowli, ochrony, użytkowania lasu. W dobie zwiększonej ilości zanieczyszczeń przemysłowych najważniejszym zadaniem jest zachowanie trwałości i ciągłości zasobów leśnych. W 2007 r. lasy komunalne po kilku letnich staraniach zostały uznane za lasy ochronne. Zwiększa się więc prestiż naszych lasów i w większym stopniu powinno zwiększyć się zainteresowanie ze strony władz miasta aby zachować las w takim stanie jaki mamy obecnie. Niestety tak nie jest a problemów, z którymi muszę się borykać jest coraz więcej. Największym problem jest brak zatrudnienia pracowników fizycznych w moim dziale. Nie jestem w stanie przy pomocy jednego stałego pracownika i 1,2 etatu skazanego zrobić wszystkie prace z zakresu hodowli i ochrony lasu na 500 ha lasu. Same prace hodowlane narzucone przez obecny PUL to 104,37 ha a prace te po prostu muszą być wykonywane. Brak ostrych zim i sprzyjające warunki atmosferyczne latem powodują zwiększoną aktywność szkodników wtórnych świerka, które już wkrótce mogą stanowić realne zagrożenie dla monolitów świerkowych. Oczywiście, że realizowane są wytyczne odnośnie przebudowy drzewostanów, w roku ubiegłym odnowiono za pomocą różnych gatunków domieszkowych 1,86 ha – przy pomocy średnio 2 ludzi !..... a gdybym tych ludzi miał więcej. Ponadto poprzez prowadzenie odpowiednich zabiegów, cięć odnosimy duże sukcesy w otrzymywaniu odnowień naturalnych. Kolejnym problem jest brak pojazdu, który byłby na stałe wpisany w stan mojego działu co w znacznym stopniu ułatwiłoby poruszanie się po obszarze lasu.

Pozyskanie drewna w roku ubiegłym storpedowane zostało przez użytki przygodne. Na wiosnę mieliśmy bardzo dużą ilość wywrotów, latem wystąpiły w dużej ilości użytki przygodne spowodowane przez działanie szkodników wtórnych. Następnym problemem jest pogarszająca się sieć dróg leśnych. Drogi te dodatkowo ucierpiały w wyniku obfitych opadów deszczu, które miały miejsce i obecnie znajdują się fragmenty całkowicie nie przejezdne. W 2007 r. wyremontowaliśmy 800 mb dróg ale do pilnego, natychmiastowego remontu nadaje się jeszcze około 2,5 km. Jeżeli w roku bieżącym drogi te nie zostaną wyremontowane nie będą w ich obrębie prowadzone prace pozyskaniowe gdyż nie możliwością będzie wywiezienie tego drewna. Straty z tego tytułu wyniosą ok. 80 tys. złotych.

Na dzień dzisiejszy stan sanitarny lasu oceniam jako dobry. Naprawę gmina powinna być dumna z wyglądu i porządku panującego w lasach komunalnych, stanowią one swoistą enklawę, którą można a nawet trzeba się chwalić, co jest zasługą wieloletniej pracy leśników, moich poprzedników. Z drugiej jednak strony musimy sobie wszyscy zdawać sprawę, że żeby utrzymać dany stan należy włożyć mnóstwo pracy a nie patrzeć tylko na zyski finansowe z tytułu sprzedaży drewna.

XVI. Pozostała działalność**1. Remonty odpłatne**

Remonty odpłatne wykonane są na zlecenie Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, przedsiębiorstw i osób fizycznych. Działalność ta wykonywana jest w ZBK sporadycznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Ogromna ilość zadań własnych uniemożliwia wykonywanie tej działalności w szerszym zakresie.

Tab. 47

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Koszty		Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Usługi odpłatne	40 000,00	26 6245,89	38 500,00	214 318,00	51 927,89
Razem		40 000,00	26 6245,89	38 500,00	214 318,00	51 927,89

2. Palacze – dozorczy

Stan zatrudnienia: 2 osoby na czas nieokreślony, 3 osoby na czas określony.

Do obowiązków palaczy należy przygotowanie drewna na okres grzewczy tj.

- rozłupywanie klinami i układanie w stosy
- palenie w 2 piecach C.O.

Palacze pracują w ruchu ciągłym tj. na 3 zmiany po 8 godzin

Ilość drewna jaka została spalona w 2007 r. to 300m³.

W zależności od pogody, ilość ta może wzrosnąć o 10 – 15% lub obniżyć się o podobną wartość.

Piece w kotłowni, są to piece tylko na drewno. Na zewnątrz kotłowni zamontowany jest zawór odprowadzający gaz. Instalując piec gazowy można zaoszczędzić około 50% opału i zmniejszyć koszty ogrzewania.

W okresie letnim tj. od maja do września palacze – pełnią funkcje dozorców.

3. Warsztaty samochodowe

Stan zatrudnienia: dwóch mechaników zatrudnionych na czas nieokreślony

Do obowiązków mechaników należy utrzymywanie sprawności technicznej n/wym jednostek:

- 22 jednostki silnikowe + 4 kosiarki do trawy
- 5 jednostek bez silnika – naczepy, przyczepy

Wiek poszczególnych jednostek waha się w granicach od 15 do 30 lat.

Na warsztacie dokonywane są naprawy główne i bieżące jednostek silnikowych jak również przyczep, oraz przygotowanie do przeglądów technicznych.

Ze względu na duże gabaryty samochodu LIAZ WBI-395C, który nie mieści się na warsztatach, niektóre naprawy zlecane są do PKS – Kłodzko.

Ponadto wykonywane są różne prace na rzecz zakładu takie jak spawanie, naprawa maszyn i urządzeń będących (stanie) w użytkowaniu na innych działach.

Tab. 48

Dział	Samochód	Ogółem
Oczyszczanie ulic	Zamiatarka WBI - 331 C	3 342,41
	Skoda pol. WBI - 035 C	2 492,07
	Star piask. WBI - 206 C	2 745,24
	Star piask. WBI - 023 C	4 908,03
	Rozrzutnik RCW - 3	269,71
	Rozrzutnik RH - 1	
	DKL 083	1 980,05
	WBI - 098 C	3 015,58
	WBI - 118	1 329,58
	Kosze ul., wózki, pługi	2 737,59

	Star kont. WBI - 1549		
	Star kont. WBI - 346 C	2 333,56	
Nieczystości stałe	Liaz śmieć. WBI 395 C	16 671,04	
	WWF 8816 - DKL 50 LE	12 696,08	
	Star bwzp. WBI 211 C	13 494,20	
	Remonty kontenerów	161,82	
	Nieczystości płynne	Star aseniz. WBI - 350 C	14 940,16
	Kompostownia	Spychacz DT - 75	
Ciągnik 4694		421,97	
Przyczepa 1720			
Przyczepa 1721			
Transport	Star 304 C	1 467,38	
Kompostownia	ładowacz TUR	163,01	
O. ulic	PRZYCZEPA dkl LJ	481,73	
O. ulic	Multikar WBI 310 C	14 715,12	
Zieleń	Mikrociągniki	928,37	
	Kosiarki + ławki	8 182,20	
	Przycz. N-225 WBI 441	43,50	
Wodociągi	LUFA - DKL 29 LH	1 969,48	
	CITROEN DKL 14 SF		
	pozostałe usł ZR	489,01	
Zakład Remontowy	Nysa WBL K 213	773,71	
Zakład rem.	Nysa DKL PJ	7 448,18	
Lasy		342,76	
DGM	Zarząd	4 008,26	
BAZA		1 113,05	
RAZEM		125 665,15	

4. Magazyn techniczny

Stan zatrudnienia – 1 osoba na czas nieokreślony

W roku 2007 przyjęto do magazynu materiałów na 1290 PZ a wydano na 2159 sztuk RW.

Magazyn czynny jest codziennie od 7-15 i w tych godzinach są przyjmowane i wydawane materiały.

5. Obsługa informatyczna

W 2007 r. zostały zakupione:

- 3 komputery (2 stacjonarne: w kompostowni oraz dla działów bhp-lasy i 1 laptop dla głównej księgowej),
- 1 nagrywarka DVD dla Pana Janusza Fredyka
- odnowiona została umowa na oprogramowanie antywirusowe firmy „Panda”,
- zrezygnowanie z kupna nowych tonerów do drukarek na rzecz regeneracji zużytych,
-

Zostało wykonane podłączono do sieci zakładowej dwóch komputerów u:

- prawnik – Piotr Karpierz
- specjalista ds. rozliczeń czynszowych – Katarzyna Semprzyk-Mykietyszyn.

W sumie jest 6 komputerów korzystających z Internetu poprzez sieć.

Została zrobiona strona internetowa na temat cmentarza komunalnego w Łądku Zdroju plan cmentarza z fotografiami wszystkich grobów i rozmieszczeniem ich. Obecnie trwają prace nad uruchomieniem strony internetowej poświęconej wodociągom i kanalizacji.

Spis tabel

- Tab. 1 Struktura czasu pracy
Tab. 2 Porównanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.
Tab. 3 Przychody
Tab. 4 Koszty
Tab. 5 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów
Tab. 6 Kwota wydatkowana na remonty
Tab. 7 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU
Tab. 8 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę
Tab. 9 Porównanie średniego kosztu w latach
Tab.10 Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową eksploatacyjną budynków
Tab. 11 Remonty pokryć dachowych
Tab. 12 Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, opinii technicznych, ekspertyz
Tab. 13 Renowacja, budowa i przebudowa kominów
Tab. 14 Nadzory inwestorskie, autorskie, kierowanie budowami
Tab. 15 Budowa i przebudowa piecy kaflowych kontynuacja umowy z 2007r
Tab. 16 Odbudowa, remonty schodów zewnętrznych wewnętrznych, ogrodzenia
Tab. 17 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Tab. 18 Modernizacja instalacji elektrycznej
Tab. 19 Rozbiórka i budowa wiatrołapów, wymiana bram wejściowych do budynków
Tab. 20 Remonty budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych
Tab. 21 Odbudowa uszkodzonych budynków i konstrukcji po powodzi 2007 r
Tab. 22 Przebudowa przyłączy kanalizacji wewnętrznej do sieci kanalizacji nowobudowanej
Tab. 23 Konserwacja i przeglądy instalacji gazowych.
Tab. 24 Okresowe przeglądy instalacji gazowej.
Tab. 25 Okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej (koszty eksploatacji)
Tab. 26 Okresowa kontrola przewodów kominowych (koszty eksploatacji)
Tab. 27 Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)
Tab. 28 Deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja
Tab. 29 Remonty pokryć dachowych, i prac towarzyszących.
Tab. 30 Obróbka okien i montaż parapetów wewnętrznych.
Tab. 31 Wykaz pieców do realizacji z roku 2006 i planowanych do realizacji w 2007r
Tab. 32 Zaległości w opłatach czynszowych
Tab. 33 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Działu Usług Komunalnych
Tab. 34 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Gospodarki odpadami
Tab. 35 Rodzaje odpadów przyjmowane przez kompostownię
Tab. 36 Ilość odpadów dostarczonych do kompostowni w poszczególnych miesiącach w Mg
Tab. 37 Ilość odpadów dostarczonych do kompostowni w poszczególnych grupach w Mg
Tab. 38 Koszt funkcjonowania kompostowni w latach 2000÷2007
Tab. 39 Zbiornicze zestawienie danych o składowiskach odpadów
Tab. 40 Ilości złożonych odpadów na składowisku (kwatery II.)
Tab. 41 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Działu wodociągów i kanalizacji
Tab. 42 Sprzedaż wody z wodociągów i kanalizacji w 2007
Tab. 43 Zaplanowane na 2008 rok inwestycje z budżetu zakładu i gminy to:
Tab. 44 Pozostałe inwestycje
Tab. 45 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Uzdrowiskowych lasów komunalnych
Tab. 46 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Arboretum
Tab. 47 Wykonanie sprzedaży i kosztów w 2007 r. Remonty odpłatne
Tab. 48 Wykaz pojazdów ZBK

Sprawozdanie przygotowali:

Nr działu	Nazwa działu	Imię i nazwisko
II	Zatrudnienie	Elżbieta Mołęcka
III	Wynagrodzenia	Halina Babiak
IV	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Mariusz Borsuk
V	Wykonanie planu sprzedaży i kosztów	Irena Szepiczak
VI	Fundusze	
VII	Inwestycje	
VIII	Eksploatacja budynków	Jan Baranowski
IX	Zaległości w opłatach i ich windykacji	Katarzyna Sempryk-Mykietyszyn Piotr Karpierz
X	Wspólnoty	Stanisław Smolak
XI	Zdarzenia inne	Irena Szepiczak, Jan Baranowski
XII	Dział Usług Komunalnych	Krystyna Mazurkiewicz
XIII	Gospodarka odpadami	Dariusz Borsuk
XIV	Dział wodociągów i kanalizacji	Konrad Szmidt
XV	Komunalne lasy uzdrowiskowe	Rafał Szatan
XVI	Pozostałe działy	Ryszard Pełech, Ireneusz Kus