

**Opisowe
sprawozdanie z działalności
Zarządu Budynków Komunalnych
za rok 2001**

— Łądek Zdrój, 15 marca 2002 r. —

Spis treści

I. ZAKRES DZIAŁANIA	3
II. ZATRUDNIENIE	3
III. FUNDUSZ PŁAC.....	5
IV. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW	5
V. POZOSTAŁE FUNDUSZE	9
VI. OMÓWIENIE DZIAŁALNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁÓW.....	10
GOSPODARKA MIESZKANIOWA	11
<i>Eksploatacja budynków.....</i>	<i>11</i>
<i>Wykonanie sprzedaży i kosztów C.O. i C.W.U.....</i>	<i>12</i>
<i>Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....</i>	<i>12</i>
<i>Administracja budynków.....</i>	<i>12</i>
<i>Wykaz przeprowadzonych remontów budynków (wykonawstwo obce).....</i>	<i>13</i>
<i>Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....</i>	<i>14</i>
<i>Administracja budynków.....</i>	<i>15</i>
<i>Instalacje gazowe.....</i>	<i>16</i>
<i>Instalacje elektryczne.....</i>	<i>16</i>
<i>Instalacje odgromowe.....</i>	<i>16</i>
<i>Kanały / przewody kominowe.....</i>	<i>16</i>
<i>Pokrycia dachowe.....</i>	<i>16</i>
<i>Instalacje wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania</i>	<i>16</i>
<i>Zaległości w uiszczaniu opłat.....</i>	<i>16</i>
<i>Wspólnoty mieszkaniowe.....</i>	<i>17</i>
DZIAŁ USŁUG KOMUNALNYCH	19
<i>Wykonanie sprzedaży i kosztów</i>	<i>19</i>
<i>Wywóz odpadów stałych</i>	<i>20</i>
<i>Wywóz nieczystości płynnych.....</i>	<i>21</i>
<i>Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....</i>	<i>21</i>
<i>Zieleń miejska</i>	<i>22</i>
KOMPOSTOWNIA	25
<i>Funkcjonowanie kompostowni.....</i>	<i>25</i>
<i>Finansowanie kompostowni.....</i>	<i>26</i>
<i>Recykling.....</i>	<i>27</i>
LASY KOMUNALNE	29
<i>Pozyskanie drewna.....</i>	<i>29</i>
<i>Hodowla.....</i>	<i>29</i>
<i>Poprawki i uzupełnienia.....</i>	<i>29</i>
<i>Czyszczenia wczesne</i>	<i>29</i>
<i>Ochrona lasu.....</i>	<i>29</i>
<i>Zagospodarowanie turystyczne.....</i>	<i>30</i>
<i>Arboretum</i>	<i>30</i>
<i>Prace w mieście</i>	<i>30</i>
<i>Inne prace</i>	<i>30</i>
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	31
<i>Inne usługi.....</i>	<i>31</i>
<i>Warsztaty samochodowe.....</i>	<i>31</i>
<i>Cmentarz komunalny.....</i>	<i>31</i>
<i>Palacze – dozorczy</i>	<i>32</i>
<i>Zaopatrzenie</i>	<i>32</i>

I. Zakres działania

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju funkcjonuje jako zakład budżetowy działający 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:

- a) zarządzaniu budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi,
- b) 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,
- c) zarządzanie i gospodarowaniu lasami komunalnymi,
- d) zarządzanie cmentarzem komunalnym,
- e) wykonywaniu innych usług na rzecz UMiG.

Działalność zakładu prowadzona jest przez sześć podstawowych działów:

1. dział gospodarki mieszkaniowej z wyodrębnioną działalnością remontowo-konserwacyjną,
2. dział usług komunalnych zajmujący się oczyszczaniem ulic i placów, wywozem nieczystości stałych i płynnych, prowadzeniem akcji zimowej, usługami transportowymi, utrzymaniem zieleni miejskiej,
3. dział lasów komunalnych z dodatkowo prowadzoną działalnością w lasach gminnych, arboretum i konserwacją drzewostanu na terenach miejskich,
4. dział zaopatrzenia i gospodarki magazynowej z dodatkowo prowadzoną działalnością w zakresie zarządu cmentarzem komunalnym, warsztatem samochodowym i kotłownią,
5. kompostownię prowadzącą utylizację odpadów komunalnych i odzysk surowców wtórnych,
6. 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, zaliczki na poczet kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych i wpływy z usług.

Podstawę rozliczania i fakturowania usług stanowiły:

- a) ceny umowne na najem lokali użytkowych i garaży uchwalone przez Zarząd Miasta i Gminy i przetargowe ustalone w wyniku licytacji przez najemców,
- b) zaliczki w zakresie dostaw energii cieplnej i podgrzania wody – do rozliczania po kosztach własnych,
- c) ceny umowne sprzedaży drewna,
- d) ceny ustalone przez Radę Miejską w zakresie:
 - sprzedaży miejsc grzebalnych,
 - sprzedaży biletów do Arboretum,
 - sprzedaży usług komunalnych,
 - wywozu odpadów stałych, płynnych i ich utylizacji.

II. Zatrudnienie

Zatrudnionych było 70-ciu pracowników (średnia roczna). Dla porównania w 2000 r. zatrudnionych było 94 pracowników (średnia roczna). Jest to różnica aż o 24 osób i wynika z niezatrudnienia w 2001 r. osób w ramach robót publicznych i interwencyjnych (21 osób) i zmniejszenia zatrudnienia na kompostowni (2 osoby) i palaczy (1 osoba). Powiatowy Urząd Pracy nie rozpatrzył pozytywnie ani jednego wniosku ZBK – powód brak środków finansowych.

Struktura zatrudnienia

Średnie zatrudnienie na dzień 31 grudnia, liczone w ilości etatów, przedstawia się następująco:

na czas nieokreślony zatrudniono osób.....	59,50
w tym:	
kobiety.....	19,00
mężczyźni.....	40,50
na czas określony zatrudniano osób.....	11,25
Razem osób.....	70,75

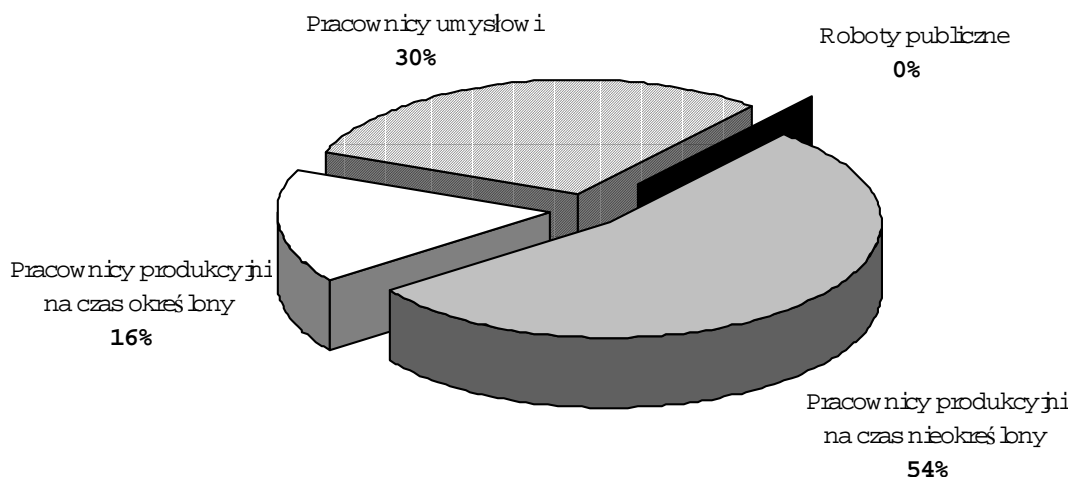
Średnioroczna struktura zatrudnienia kształtowała się następująco:

pracownicy umysłowi	21,50
pracownicy produkcyjni	48,50
Razem osób	70,00

Zakład zawarł 19 umów zlecenia lub umów o dzieło, w tym 15 krótkoterminowych i 4 długoterminowe (powyżej 6 miesięcy). Umowy z pracownikami dotyczyły akcji „Zima” i pełnienia obowiązków BHP-owca. Wszystkie pozostałe nie dotyczyły pracowników ZBK (wykonanie miotel, roznoszenie korespondencji, konserwacja suwnicy, obsługa arboretum, nadzór nad pracami leśnymi, usuwania awarii elektrycznych, sadzenie lasu, zabezpieczanie sadzonek przed zwierzyną itp.). Część z tych prac wykonywanych było w ramach odpracowania czynszu.

Wykonano wypłat na kwotę 29 266,- zł.

Procentowy udział poszczególnych grup pracowniczych



Czas pracy

Ogółem czas pracy	141 120 godz.
w tym nadliczbowe	1 349 godz. (0,9%)
w tym zwolnienia lekarskie	6 060 godz. (4,6%)
Zwolnienia lekarskie wystąpiły z tytułu:	
wypadku	24 godz. (0,4%)
innych nieobecności	56 godz. (0,2%)
urlopów	5 248 godz. (10,8%)

Godziny nadliczbowe występują sporadycznie, związane są ze zdarzeniami losowymi (awarie) i dotyczą przede wszystkim prac wykonywanych w święta oraz obsługą imprez. Analizując nieobecności w pracy należy stwierdzić, że **średnio dziennie 4 osoby przebywają na zwolnieniu chorobowym, a około 7 osób na urlopie wypoczynkowych** (średnioroczne zatrudnienie 70 osób). W porównaniu do roku poprzedniego znacznie zmalała ilość nieobecności wynikających z tytułu wypadków przy pracy – zmniejszyła się o 50%. Pozostałe relacje są porównywalne.

Stan bezpieczeństwa i higieny pracy

Odnotowano pięć wypadków przy pracy i jeden wypadek w drodze do pracy. Wszystkie odnotowane wypadki powodowały czasową niezdolność do pracy i były wypadkami lekkim z tytułu wypadków przy pracy wypłacono odszkodowania w kwocie 4 076 zł. Bezpośrednimi przyczynami 5 wypadków przy pracy była nieuwaga poszkodowanych tj. poślizgnięcie się, upadek, uderzenie. Przyczyną jednego wypadku przy pracy była niesprawność sprzętu – zaworu kotła do grzania lepiku. Ilość dni nieobecności w pracy dla poszczególnych pracowników z powodu wypadku przy pracy (zwolnienia lekarskiego) wyniosła 108 dni.

Nie stwierdzono wystąpienia u pracowników ZBK chorób zawodowych. Narażenie zawodowe pracowników na czynniki szkodliwe i uciążliwe występujące na stanowiskach pracy jest niewielkie, a wiąże się ono tylko z charakterem wykonywanej pracy oraz wpływem warunków atmosferycznych. Są to następujące stanowiska:

- obsługa ręcznej pilarki spalinowej,
- obsługa niebezpiecznych maszyn i urządzeń (samochody samowładowcze oraz maszyny występujące w pomieszczeniu stolarni),
- bezpośredni kontakt z nieczystościami stałymi na terenie kompostowni odpadów komunalnych.

Sprawy bieżące związane z bezpieczeństwem i higieną pracy, takie jak:

- badania lekarskie (wstępne, okresowe i kontrolne),
- szkolenia BHP,
- badania środowiskowe na stanowiskach pracy,
- decyzje organów kontrolnych nad warunkami pracy

wykonuje się na bieżąco. Nakłady bezpośrednie na BHP związane z zaopatrzeniem pracowników w odzież roboczą i ochronną przekroczyły 17 tysięcy złotych.

III. Fundusz płac

Wykonanie funduszu wynagrodzeń:

	Plan	Wykonanie
Wynagrodzenia osobowe	1 456 400,00 zł	1 442 891,92 zł
w tym:		
godziny nadliczbowe	–	13 763,11 zł
gratyfikacje	–	2 003,84 zł
akcja „Zima”	–	5 472,02 zł
nagrody z ZFN za 2000	100 000,00 zł	96 359,99 zł
nagrody z ZFN za 2001	106 400,00 zł	97 277,80 zł

Fundusz płac w poszczególnych grupach zawodowych kształtował się następująco (bez ZFN i gratyfikacji):

pracownicy umysłowi.....	531 096,34 zł
pozostali pracownicy	697 153,95 zł
Razem	1 228 250,29 zł

+ 96 359,99 zł ZFN w 2000 r. = 1 324 610,28 zł

Średnia płaca brutto kształtowała się następująco:

	Zatrudnienie w etatach	Średnia płaca brutto
Ogółem (wraz z ZFN w 2001 r.)	70,0	1 576,91 zł
ogółem (bez ZFN)	70,0	1 462,20 zł
w tym:		
zarząd	3,00	2 786,79 zł
administracja	18,5	1 940,51 zł
produkcyjni	37,0	1 271,24 zł
produkcyjni zatrudnieni na czas określony	11,5	802,60 zł

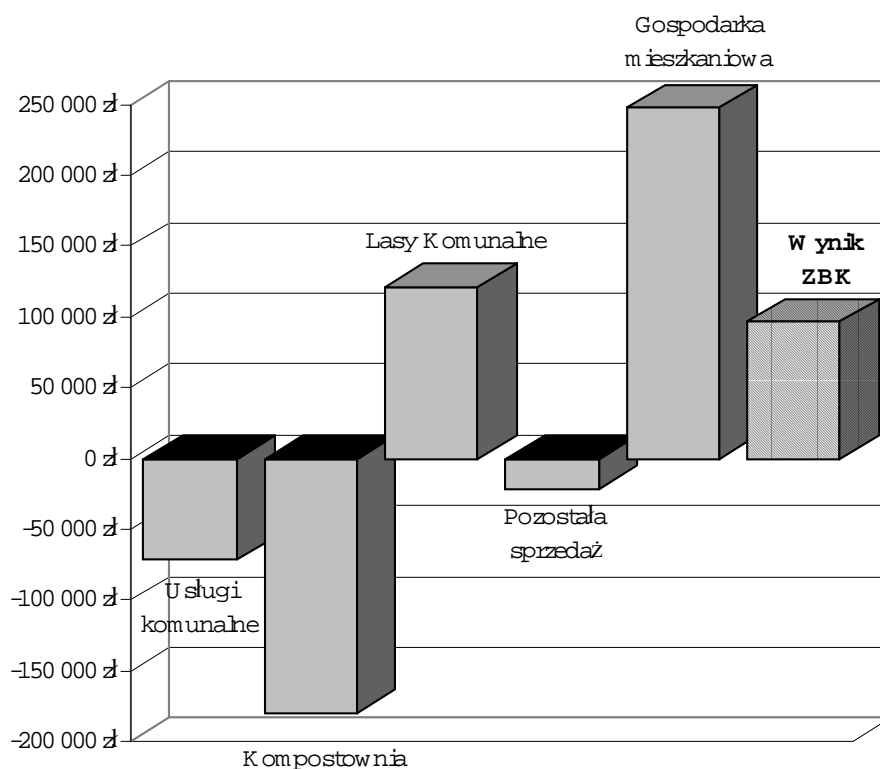
Ogólnie średnia płaca w ZBK jest bardzo niska i oscyluje w granicach 60-70% średniej krajowej. Dotyczy to wszystkich grup zawodowych, w szczególności pracowników stałych, zatrudnionych w grupie produkcyjnej. Fundusz płac dla ZBK zatwierdzany jest corocznie przez Zarząd Miejski w ramach planów finansowych.

IV. Wykonanie planu sprzedaży i kosztów

Wykonanie planu sprzedaży i kosztów obrazuje tabela przedstawiona poniżej.

Lp.	Dział	Sprzedaż	Udział %	Koszty	Udział %	Wynik	Rentowność
1	Usługi komunalne	711 166,17	17,58%	782 866,54	19,82%	-71 700,37	-9,2
2	Kompostownia	409 008,94	10,11%	588 759,08	14,90%	-179 750,14	-31,6
2	Lasy komunalne	390 052,77	9,64%	268 683,41	6,8%	121 369,36	45,1
	<i>Lasy</i>	382 114,62		257 011,67		125 102,95	
	<i>Arboretum</i>	7 938,15		11 671,74		-3 733,59	
3	Pozostała sprzedaż	46 173,72	1,14%	67 339,72	1,70%	-21 166,00	-31,4
	<i>Cmentarz</i>	2 330,00		232,65		2 097,35	
	<i>Basen</i>	13 992,00		36 590,50		- 2 2598,5	
	<i>Inne</i>	29 851,72		30 516,57		-664,85	
4	Gospodarka mieszkaniowa	2 489 261,67	61,5%	2 241 535,38	56,79%	247 726,29	11,2
	<i>C.O.</i>	507 007,25		506 490,03		517,22	
	<i>Mieszkania</i>	1 456 398,68		1 209 189,61		247 209,07	
	<i>Dotacja na remonty</i>	525 855,74		525 855,74		0,00	
Razem		4 045 663,27		3 949 184,13		96 479,14	2,5

Porównanie wyników finansowych

**Gospodarka mieszkaniowa**

Szczegółowo została omówiona w dalszej części sprawozdania. Dodatni wynik finansowy związany jest z przypisem a nie z faktycznie posiadanymi środkami finansowymi. Koszty i przychody są wysokie, lecz związane są, poza bieżącą eksploatacją, z rozliczeniami ciepła: około 500 tys. zł i z rozliczeniami kredytu 526 tys. złotych.

Usługi komunalne

Szczegółowo zostały omówione w dalszej części sprawozdania. Strata powstała na dwóch działalnościach: oczyszczanie miasta i zieleni miejska. Zyski osiągane przy wywozie nieczystości stałych nie w pełni pokryły ponoszonej straty.

Kompostownia

Zakład otrzymał znacznie mniejsze środki finansowe niż konieczne do eksploatacji tego obiektu i znacznie mniejsze niż w roku 2000. Podobna sytuacja wystąpiła także w 2002 r. Działalność kompostowni omówiona jest szczegółowo w dalszej części sprawozdania.

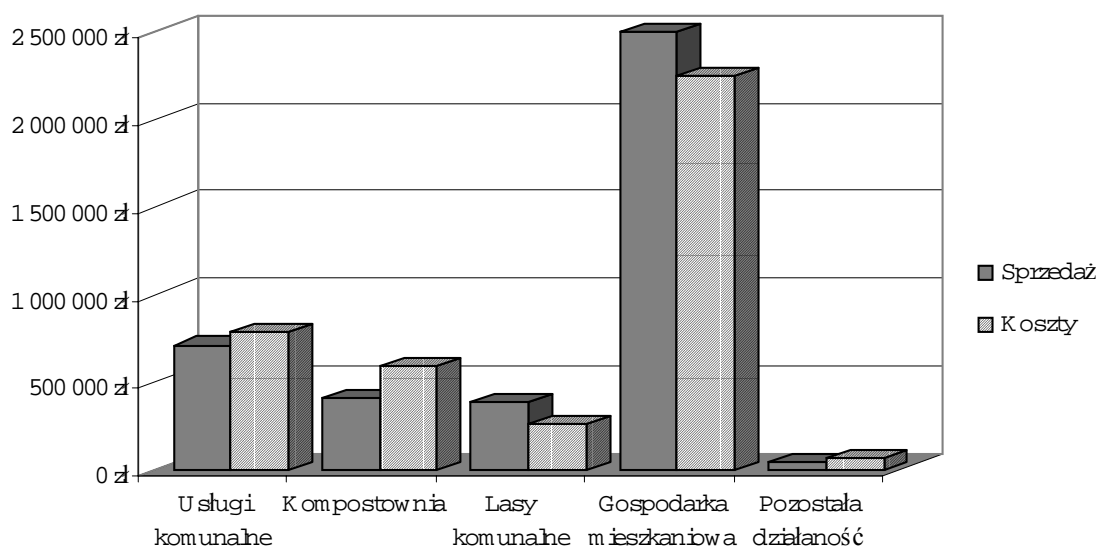
Lasy komunalne

Działalność ta jest dochodowa. W roku bieżącym notowany jest niepokojący, wyjątkowy zastój w sprzedaży drewna.

Pozostała sprzedaż

Jest to działalność deficytowa ze względu na ponoszone i nie zrefundowane w całości koszty ponoszone między innymi przy eksploatacji Miejskiego Zespołu Basenów (do maja 2001 r.), remont przystanku, itp.

Porównanie sprzedaży i kosztów



Podstawowe działy zakładu to dział usług komunalnych, kompostownia i dział gospodarki mieszkaniowej – tam powstaje około 88% wszystkich kosztów i przychodów ZBK.

Wyliczenie wyniku finansowego netto:

zysk na sprzedaży	-431 664,67 zł
przychody operacyjne + dotacja	+588 728,39 zł
przychody finansowe	+10 945,92 zł
koszty operacyjne	-55 918,13 zł
koszty finansowe	-2 996,00 zł
Razem:	+109 095,51 zł

1. Zysk na sprzedaży – zysk wynikający z podstawowej działalności.
2. Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, przychody z dzierżawy majątku trwałego, wyposażenie przejęte, dotacje, odzyskane opłaty sądowe i egzekucyjne.
3. Przychody finansowe – uzyskane odsetki.
4. Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona.
5. Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat.

Lp.	Przychody	Plan	Wykonanie
1	§ 083 – wpływy ze sprzedaży usług	3 177 000,00 zł	3 137 692,91 zł
2	§ 084 – wpływy ze sprzedaży towarów	400 000,00 zł	386 123,81 zł
3	§ 261 – dotacja	565 856,00 zł	563 276,86 zł
4	§ 092 – odsetki	10 000,00 zł	10 945,92 zł
5	§ 097 – przychody różne	20 000,00 zł	25 451,53 zł
Razem		4 112 856,00 zł	4 123 491,03 zł

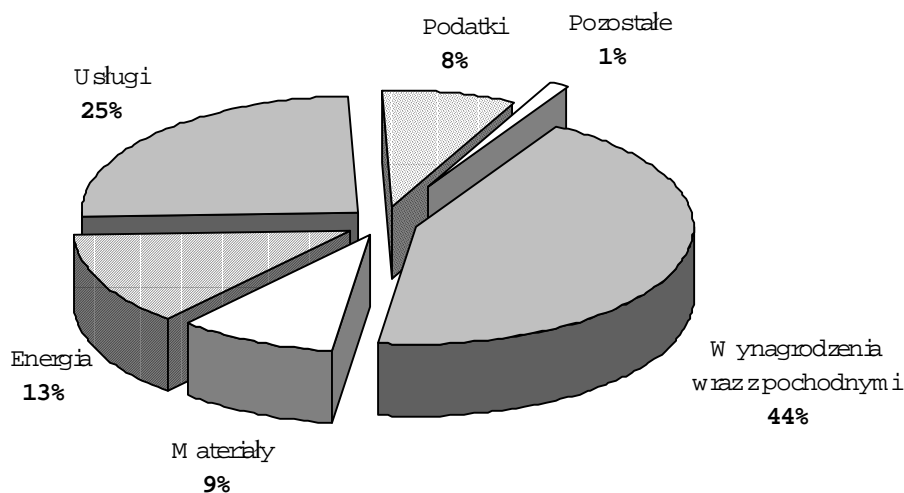
- § 083 – usługi odpłatne takie jak oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czyszcze, media w tym ciepło itp.,
- § 084 – sprzedaż materiałów i składników majątkowych (drewno z lasów, materiały),
- § 261 – dotacja na remonty i na zobowiązania,
- § 092 – odsetki, dzierżawa pomieszczeń bazy, odzyskane opłaty sądowe,
- § 097 – pozostałe przychody.

Koszty w układzie rodzajowym

Koszty te przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rozchody	Plan	Wykonanie	Procent wykonania
1	§ 302 – wydatki nie należące do wynagrodzeń	41 000,00 zł	40 280,25 zł	98,2%
2	§ 401 – wynagrodzenia osobowe	1 250 000,00 zł	12 49 254,13 zł	99,9%
3	§ 404 – wynagrodzenie roczne ZFN	206 400,00 zł	193 637,79 zł	93,8%
4	§ 414 – składka ZUS	270 000,00 zł	252 928,63 zł	93,6%
6	§ 412 – składka FP	37 000,00 zł	34 657,43 zł	93,7%
7	§ 414 – PFRON	15 000,00 zł	13 792,61 zł	91,9%
8	§ 421 – materiały, paliwo	340 000,00 zł	338 424,37 zł	99,5%
9	§ 426 – energia	530 000,00 zł	527 720,71 zł	99,5%
10	§ 427 – usługi remontowe	709 954,00 zł	704 034,83 zł	101,1%
11	§ 430 – pozostałe usługi	272 000,00 zł	215 918,57 zł	79,4%
12	§ 441 – podróże służbowe	25 000,00 zł	18 732,38 zł	74,9%
13	§ 443 – różne opłaty i składki	17 950,00 zł	14 939,00 zł	83,2%
14	§ 444 – ZFŚS	52 000,00 zł	50 573,78 zł	97,2%
15	§ 448 – podatek od nieruchomości	200 000,00 zł	198 536,10 zł	99,1%
16	§ 450 – podatek rolny i leśny	20 750,00 zł	20 743,30 zł	100,0%
17	§ 453 – podatek VAT	87 000,00 zł	81 307,51 zł	93,4%
18	§ 460 – kary i odszkodowania	10 000,00 zł	7 545,47 zł	75,4%
19	§ 461 – opłaty sądowe	8 000,00 zł	6 003,15 zł	75,0%
20	§ 457-8 – odsetki	8 000,00 zł	2 996,00 zł	37,0%
21	§ 72 – przelewy na inwestycje z środków własnych	8 832,42 zł	8 832,42 zł	100,0%
22	§ 100 – inne	75 000,00 zł	72 160,95 zł	96,2%
Razem		41 838 886,42 zł	4 052 985,38 zł	96,8%

Porównanie procentowe poszczególnych kosztów



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

V. Pozostałe fundusze

Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował ZFŚ socjalnych w wysokości 83 474,41 zł. W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych poniesiono koszty w wysokości 52 268,38 zł:

Dzień Komunalnika	1 475,18 zł
Dzień Kobiet.....	973,56 zł
paczki świąteczne	39 320,00 zł
zapomogi	4 700,00 zł
paczki mikołajkowe	2 240,78 zł
pomoc emerytom	3 558,86 zł

Udzielono 19 pożyczek mieszkaniowych (na remont) z wydzielonego z 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.

Fundusz kaucji mieszkaniowych

Fundusz kaucji mieszkaniowych zgromadzony jest na odrębnym rachunku bankowym. Powstał z wpłat zasiedlonych lokatorów mieszkań komunalnych.

Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2001 r. wynosi **30 020,69 zł**, w tym:

kwota główna.....	12 413,67 zł
odsetki.....	17 607,02 zł

W 2001 r. wypłacono 37 kaucji mieszkaniowych na kwotę 2 806,09 zł. Wypłata kaucji następuje z chwilą ustania stosunku najmu.

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 2001 r. wynosi **13 946,65 zł**.

Fundusz zasadniczy

Fundusz ten składa się z następujących części:

a) funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości.....	5 626 956,31 zł
Według wyliczenia:	
wartość inwentarzowa	20 956 249,21 zł
wartość umorzenia.....	15 329 292,90 zł
b) funduszu zasadniczego w środkach obrotowych (RB-30).....	271 072,50 zł
Według wyliczenia:	
BO 1 I 2001 r.....	200 566,85 zł
zmniejszenie darowizna drewna.....	1 168,74 zł
zmniejszenie o płatność zobowiązań Spółki PUK.....	37 421,12 zł
BZ 31 XII 2001 r.....	161 976,99 zł

Fundusz ten zostanie powiększony w 2002 r. o kwotę 109 095,51 zł (zysk bilansowy za 2001 r.) po zatwierdzeniu budżetu przez Radę Miejską w Łądku Zdroju.

VI. Omówienie działalności poszczególnych działów

Gospodarka mieszkaniowa

Eksploatacja budynków

ZBK administrował 213 (1 264 lokale) budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 59 576,00 m² w tym własnościami stanowiącymi wspólnoty mieszkaniowe (246+7 lokali użytkowych)..... 25 841,00 m² oraz pozostałych 33 735,00 m²

Powierzchnia lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2001 r. wynosi 3 681,64 m² a powierzchnia garaży 1 415,46 m². W 2001 r. zakład zmniejszył stan o 102 lokale komunalne mieszkalne o powierzchni 4 275,00 m².

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

wynagrodzenie + umowy zlecenia.....	170 276,30 zł
składki ZUS	23 827,66 zł
koszty wspólnot mieszkańców.....	4 745,76 zł
koszty biurowe (materiały + znaczki).....	16 988,78 zł
amortyzacja.....	1 111,55 zł
naliczenie Funduszu Świadczeń Socjalnych.....	3 723,24 zł
usługi wewnętrzne DUK + dodatkowe wywozy	4 090,49 zł
energia elektryczna na klatkach schodowych.....	46 800,96 zł
pozostałe koszty (domofony, kominy).....	37 032,99 zł
podatek od nieruchomości	75 774,04 zł
podatek VAT	11 301,89 zł
koszty zakupu i transportu	5 175,87 zł
remonty.....	1 190 906,10 zł
koszty ogólne.....	117 325,06 zł
woda i kanalizacja	15 575,59 zł
Razem	1 719 080,69 zł

Największy udział w eksploatacji budynków komunalnych mają koszty związane z remontami (prawie 75%):		
ekipa remontowa	499 465,96 zł	41,9%
kredyty na remont	525 855,74 zł	44,2%
remonty zleczone	65 584,40 zł	13,9%
Razem	1 190 906,10 zł	100,0%

Wyjaśnienia wymaga pozycja dotycząca „wody i kanalizacji” – jest to koszt wywozu nieczystości płynnych z szamb. Przychody są znacznie mniejsze, ponieważ mieszkańcy tych budynków obciążani są wg cen (obowiązujących w gminie Łądek Zdrój) zatwierdzanych przez Radę Miejską w Stroniu Śląskim dla ZWIK, a nie według faktycznie ponoszonych kosztów.

Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży i kosztów obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Gospodarka mieszkaniowa	Sprzedaż		Koszty		Wynik
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1	Lokale mieszkalne	1 008 000,00 zł	956 847,73 zł	1 300 200,00 zł	1 193 224,95 zł	254 292,88 zł
2	Lokale użytkowe	310 000,00 zł	349 018,14 zł			
3	Lokale prywatne	100 000,00 zł	104 461,49 zł			
4	Garaże	32 000,00 zł	26 488,01 zł			
5	Ogrody	1 900,00 zł	1 760,02 zł			
6	Domofony	8 900,00 zł	8 842,44 zł			
7	Reklama	200,00 zł	84,00 zł			
8	Woda i kanalizacja	8 000,00 zł	8 880,85 zł			
Razem		1 469 000,00 zł	1 456 398,68 zł	1 319 200,00 zł	1 209 189,61 zł	247 209,07 zł

W sprzedaży i kosztach nie ujęto dotacji – kredytu w wysokości 525 855,74 zł na remonty w budynkach, w których ujawniły się szkody popowodziowe. Jak z powyższych danych wynika realizacja sprzedaży i kosztów w dziale eksploatacja budynków jest prawidłowa, relacje mogły by być jeszcze lepsze, gdyby zakład dysponował większymi środkami – gotówką z przeznaczeniem na remonty (przychody – sprzedaż dotyczą kwot ujętych w tzw. przypisie).

Wykonanie sprzedaży i kosztów C.O. i C.W.U.

Wykonanie sprzedaży i kosztów C.O. i C.W.U. są przedstawione w poniższej tabeli.

Rodzaj	Sprzedaż		Koszty		Wynik
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Centralne ogrzewanie DZT	300 000,00 zł	383 909,15 zł	300 000,00 zł	383 909,46 zł	0,00 zł
Kotłownie ZBK – C.O.	80 000,00 zł	99 907,68 zł	11 000,00 zł	122 580,57 zł	517,53 zł
Kotłownie własne C.W.U.	30 000,00 zł	23 190,42 zł			
Razem	410 000,00 zł	507 007,25 zł	410 000,00 zł	506 490,03 zł	517,53 zł

ZBK obsługuje następujące kotłownie: Kościuszki 32-34, Konopnickiej 2 i Skrzynka 36. Palacze zatrudniani są w ramach umów zleceń. Za ogrzewanie mieszkańcy Łądku (obsługiwani przez Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny lub ZBK) placą tylko rzeczywiste koszty.

Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Wysokość tych stawek przedstawia tabela.

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Oplaty miesięczna
1	lokale mieszkalne	33 735,00 m ² p.u.	2,39 zł/m ² p.u.
2	lokale własnościowe	25 841,00 m ² p.u.	0,34 zł/m ² p.u.
3	lokale użytkowe	3 681,64 m ² p.u.	7,90 zł/m ² p.u.
4	garaże	1 415,46 m ² p.u.	1,56 zł/m ² p.u.
5	C.O. Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny	9 653,43 m ² p.u.	3,31 zł/m ² pow. grzew. netto
6	C.O. kotłownie własne	2 447,10 m ² p.u.	3,40 zł/m ² pow. grzew. netto
7	C.W.U.	81 osób	23,86 zł/osobę netto

W przypadku lokali własnościowych opłata jest zaliczką na poczet kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy. Podlega rozliczeniu corocznie w marcu. Natomiast opłata dla tzw. lokali mieszkalnych wynika z czynszu regulowanego corocznie zatwierdzanego przez Radę. Stawki stosowane przez ZBK są zmieniane corocznie w lipcu. W 2001 r. nie uległy zmianie z powodów proceduralnych po wprowadzeniu w życie nowej ustawy o ochronie praw lokatorów. Podwyżka stanowi kwotę zbliżoną do inflacji w 2000 roku i weszła w życie od 1 stycznia 2001 r. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali zatwierdzanej przez Zarząd Miejski. Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – stawki ustala Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny. Ciepło dostarczane z kotłowni własnych, jego koszt wynika z kosztów ponoszonych przez ZBK.

Porównanie średniego kosztu w latach	1999 r.	2000 r.	2001 r.
Średni miesięczny koszt eksploatacji zł/m ² powierzchni użytkowej	0,48	0,57	0,68
Średni miesięczny koszt remontów zł/m ² powierzchni użytkowej	1,09	1,76	1,53
Średni miesięczny koszt C.O. DZT zł/m ² powierzchni grzewczej	2,10	2,70	3,31
Średni miesięczny koszt C.O. własne zł/m ² powierzchni grzewczej	1,50	1,70	3,40

Administracja budynków

Do Działu Eksploatacji wpłynęło 1 169 różnych zgłoszeń – interwencji pisemnych. Zostało zrealizowanych 995. Wynika z tego, że dziennie wpływa około 5-6 interwencji pisemnych i mniej więcej taka sama ilość interwencji telefonicznych dotyczących spraw mieszkaniowych. W miarę możliwości interweniujemy natychmiast po otrzymaniu zgłoszenia. Poważną barierą są ograniczone możliwości finansowe zakładu, które mają bezpośredni wpływ na zakres wykonywanych prac. Bardzo zły stan techniczny większości budynków wymusza określony sposób postępowania, który nie zawsze jest zgodny z oczekiwaniami mieszkańców. Polega on na interwencji sprowadzonej do niezbędnego minimum, mimo iż budynek lub lokal wymaga znacznie większego zakresu remontu i kompleksowego podejścia do tematu.

Dosyć powszechną praktyką jest wykonywanie części prac przez lokatorów z materiałów powierzonych przez ZBK. Wszelkie propozycje mieszkańców dotyczące takiego sposobu przeprowadzania prac remontowych były przez kierownictwo zakładu popierane.

Osobnym bardzo poważnym problemem są interwencje sąsiedzkie (w ciągu roku było ich 90), burdy odbywające się w mieszkaniach, hodowanie drobiu i gołębi, wałęsające się psy, głośne słuchanie muzyki, brud w mieszkaniach stwarzający zagrożenie sanitarne, parkowanie samochodów pod oknami, samowola budowlana itp. Zjawiska te występują nie od dzisiaj, lecz w związku z tym, że ludziom żyje się trudniej zauważane są znacznie częściej. Ich rozwiązywanie wymaga wiele czasu, poruszane są władze miasta i policja a tylko mała część z nich znajduje rozwiązanie.

Zakład corocznie przeprowadza deratyzację. Próby podjęte przez zakład przeprowadzenia deratyzacji przez wszystkie podmioty zarządzające budynkami w gminie w jednakowym czasie nie powiodły się.

Ograniczone środki finansowe zawarte w planie nie pozwalają na przeprowadzanie kompleksowych i koniecznych remontów kapitalnych wraz z wymianą instalacji elektrycznej, gazowej, odgromowych w budynkach mieszkalnych (w tym wynikających z obowiązujących przepisów). Substancja mieszkaniowa na terenie Miasta i gminy w znacznej mierze jest wyeksploatowana, szacunkowe zużycie budynków wynosi do 80%. Na dzień sporządzenia informacji wymagają wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną następujące budynki: ul. Kościuszki 60, Klonowa 3, Rynek 6, Słodowa 25, Słowackiego, Stójków.

Wykaz przeprowadzonych remontów budynków (wykonawstwo obce)

Plan ogółem	818 704,00 zł
Wykonanie ogółem	751 091,45 zł
Szczegółowo:	
środki pochodzące z kredytu plan	538 704,00 zł
środki pochodzące z kredytu wykonanie	525 855,74 zł
środki własne plan	280 000,00 zł
środki własne wykonanie	225 235,71 zł

Remont zabezpieczający po powodzi w budynku ul. Kościelna 30, Łądek Zdrój					
Plan: 660 486,63 zł					
Lp.	Zakres robót	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	Roboty budowlane	ZP-14/2001	404 847,92 zł	156 826,45 zł	248 021,47 zł
2	Roboty elektryczne	ZP-14/2001	12 968,65 zł	4 492,54 zł	8 476,11 zł
3	Roboty sanitarne i gaz	ZP-14/2001	23 047,95 zł	9 815,91 zł	13 232,04 zł
4	Roboty dodatkowe	ZP-19-II/2001	50 589,45 zł	24 205,16 zł	26 384,29 zł
5	Dokumentacja kosztorysowa		400,00 zł	400,00 zł	
6	Nadzór inwestorski budowlany		3 733,10 zł	3 733,10 zł	
7	Nadzór inwestorski instalacji sanitarnej i gazu		576,20 zł	576,20 zł	
8	Nadzór inwestorski robót elektrycznych		450,00 zł	450,00 zł	
9	Dokumentacja projektowo-kosztorysowa	ZP-1/2001	28 000,00 zł	28 000,00 zł	
Razem			496 613,27 zł	228 499,36 zł	296 113,91 zł
Ogółem z VAT				559 316,70 zł	

Remonty dachów, rynien i rur spustowych					
Plan: 23 982,08 zł					
Lp.	Adres	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	ul. Zamkowa 2, Łądek Zdrój	ZP-12/2001	6 921,26 zł	2 986,52 zł	3 934,74 zł
2	ul. Powstańców Wlkp. 13, Łądek Zdrój	ZP-13/2001	10 933,61 zł	5 233,90 zł	5 699,71 zł
3	ul. Ogrodowa 2, Łądek Zdrój	ZP0-11/2001	15 356,08 zł	4 006,59 zł	11 349,49 zł
4	ul. Ogrodowa 2, Łądek Zdrój		1 653,99 zł	656,73 zł	997,26 zł
5	ul. Zdrojowa 7, Łądek Zdrój		2 472,85 zł	985,09 zł	104,14 zł
6	pl. Mariański 11, Łądek Zdrój		2 835,20 zł	1 727,19 zł	1 108,01 zł
Razem			40 172,99 zł	14 610,93 zł	23 193,35 zł
Ogółem z VAT				42 985,10 zł	

Remonty lokali mieszkalnych					
Plan: 25 252,71 zł					
Lp.	Adres	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	ul. Lipowa 2, Łądek Zdrój	16/2001	10 961,00 zł	6 065,62 zł	4 895,09 zł
2	ul. Kościelna 12, Łądek Zdrój	17/2001	7 839,27 zł	2 791,79 zł	5 047,48 zł
Razem			18 800,27 zł	8 857,41 zł	9 942,57 zł
Ogółem z VAT				20 116,29 zł	

Remont kominów					
Plan: 0,00 zł					
Lp.	Adres	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	ul. Kłodzka 46, Łądek Zdrój	21/2001	9 434,70 zł	3 897,83 zł	5 536,87 zł
Razem			9 434,70 zł	3 897,83 zł	5 536,87 zł
Ogółem z VAT				10 095,13 zł	

Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej					
Plan: 59 780,00 zł					
Lp.	Adres	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	ul. Słowackiego 1, Łądek Zdrój		28 000,00 zł	28 000,00 zł	
2	ul. Kłodzka 29, Łądek Zdrój		1 200,00 zł	1 200,00 zł	
Razem			29 200,00 zł	29 200,00 zł	0,00 zł
Ogółem z VAT				29 200,00 zł	

Przeeglądy w budynku ul. Kościuszki 20, Łądek Zdrój					
Plan: 22 000,00 zł					
Lp.	Zakres robót	Nr umowy	Koszt. bez VAT	Koszt. „R”	Koszt. „M”+”S”
1	Przeeglądy okresowe instalacji gazowej		143,00 zł	143,00 zł	
2	Przeeglądy okresowe instalacji elektrycznej		469,30 zł	469,30 zł	
3	Przeeglądy okresowe kominów		612,30 zł	612,30 zł	
Razem			1 224,60 zł	1 224,60 zł	0,00 zł
Ogółem z VAT					

Plan: 2 833,56 zł

Wymiana okien 25 szt. 15 184,44 zł
 Ogółem z VAT 16 247,35 zł

Plan: 26 525,53 zł

Budowa pieców grzewczych kaflowych, trzonów kuchennych z ogrzewaczem:

piece grzewcze kaflowe 20 szt.
 piece grzewcze przenośne 3 szt.
 trzony kuchenne kaflowe z ogrzewaczem 4 szt.
 trzony kuchenne przenośne 3 szt.

Razem na kwotę 67 202,13 zł

Ogółem z VAT 71 906,28 zł

Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Liczba budynków objętych nadzorem konserwatorów wynosi 205.

- Roboty blacharsko-dekarskie:

<i>pokrycie dachu papą</i>	2 315,76 m ²	w 15 budynkach
<i>naprawa obróbek blacharskich</i>		w 5 budynkach
<i>wymiana obróbek blacharskich</i>	92,34 m ²	w 5 budynkach
<i>wymiana rynien</i>	328,30 m ²	w 14 budynkach
<i>wymiana częściowa rur spustowych</i>	180 mb	w 14 budynkach
<i>naprawa rur spustowych</i>		w 6 budynkach
<i>naprawa rur spustowych</i>		w 13 budynkach
<i>naprawa dachów z dachówki</i>	19,40 m ² i 150 miejsc	w 6 budynkach
<i>naprawa dachów z papy</i>		w 29 budynkach
<i>inne (czyszczenie rynien, lutowanie)</i>		w 5 budynkach
<i>pokrycie dachu blachą</i>	633,10 m ²	w 2 budynkach
- Roboty ogólnobudowlane

<i>roboty murarsko-tynkarskie</i>	46 szt.
<i>wymiana okien (wykonanie)</i>	8 szt.
<i>wymiana drzwi piwnicznych</i>	4 szt.
<i>wymiana drzwi w lokalach mieszkalnych</i>	9 szt.
<i>posadzki cementowe</i>	1 szt.
<i>malowanie mieszkań</i>	5 szt.
- Roboty instalacyjne

<i>naprawa i uszczelnianie instalacji gazowej</i>	w 48 budynkach
<i>naprawa instalacji i urządzeń C.O.</i>	w 41 mieszkaniach
<i>częściowa wymiana instalacji wodociągowej</i>	w 38 budynkach
<i>częściowa wymiana instalacji kanalizacyjnej</i>	w 25 budynkach
<i>naprawa pionów wodociągowych</i>	w 5 budynkach
<i>naprawa instalacji i urządzeń kanalizacyjnych</i>	w 5 mieszkaniach
<i>wykonanie WC</i>	5 szt.
<i>wymiana instalacji gazowej</i>	w 2 mieszkaniach
<i>przeczyszczanie podejść kanalizacyjnych</i>	w 8 budynkach

<i>przeznaczanie instalacji kanalizacyjnych</i>	w 24 budynkach
<i>naprawa hydroforów</i>	w 6 budynkach
<i>naprawa WC</i>	10 szt.
4. Roboty zduńskie	
<i>wymiana kuchni przenośnych z węzownicą</i>	2 szt.
<i>wymiana pieców kaflowych</i>	21 szt.
<i>wymiana pieców przenośnych</i>	5 szt.
<i>naprawa pieców kaflowych</i>	4 szt.
<i>naprawa trzonu kuchennego</i>	1 szt.
<i>wymiana trzonu kuchennego</i>	2 szt.
5. Roboty elektryczne	
<i>wykonanie instalacji elektrycznej</i>	w 21 mieszkaniach
<i>usunięcie awarii elektrycznych w mieszkaniu</i>	w 94 mieszkaniach
<i>usunięcie awarii elektrycznych na klatkach schodowych</i>	na 99 klatkach schodowych
<i>naprawa pomp hydroforowych</i>	2 razy
<i>naprawa instalacji odgromowej</i>	w 1 budynku
6. Roboty ślusarskie	
<i>roboty zabezpieczające – kraty</i>	w 1 budynku
<i>naprawa poręczy metalowych</i>	w 1 budynku
<i>naprawa drzwi metalowych</i>	w 2 budynkach
<i>wykonanie okien piwnicznych</i>	3 szt.
<i>wykonanie świetlik</i>	1 szt.
7. Różne sprawy związane z działalnością działu eksploatacji	48 szt.
8. Roboty stolarskie i ciesielskie	
<i>naprawa stolarki drzwiowej</i>	15 szt.
<i>naprawa stolarki okiennej</i>	14 szt.
<i>wymiana włazów na dach</i>	1 szt.
<i>wykonanie ścianek działowych</i>	3 szt.
<i>naprawa podłóg</i>	8 szt.
<i>wykonanie drzwi szpungowych</i>	9 szt.
<i>wykonanie okien</i>	4 szt.
<i>naprawa schodów i balustrad schodów</i>	w 10 budynkach
<i>wymiana podsufitek</i>	1 szt.
<i>inne</i>	3 szt.
<i>wymiana podłóg (przygotowanie desek)</i>	w 2 lokalach
<i>wymiana drzwi</i>	2 szt.
<i>wymiana stolarki okiennej</i>	23 szt.
<i>wymiana drzwi balkonowych</i>	2 szt.
9. Szklenie ram okiennych wybitych na klatkach schodowych	96 miejsc

Administracja budynków

Do działu eksploatacji wpłynęło 1 360 różnych zgłoszeń usterek i awarii o różnym zakresie robót do wykonania. Zrealizowanych zostało 1 142 zgłoszenia. Ogółem eksploatowanych jest 205 budynków, w tym:

wybudowanych w latach 90-tych	9 budynków
wybudowanych w latach 70-tych	6 budynków
wybudowanych przed rokiem 1900	180 budynków

Jak wynika ze statystyki wieku budynków 25 budynków pod względem konstrukcyjnym jest w stanie dobrym. Sześć budynków nie spełnia obowiązujących norm w zakresie:

- izolacji termicznej,
- zasilania elektrycznego (wewnętrzne linie zasilające) wraz z instalacjami elektrycznymi,
- instalacji odgromowej,
- instalacji, rozdziału zasilania i opomiarowania centralnego ogrzewania z sieci ciepłej,
- instalacji gazowej.

Pozostałe budynki są pod względem konstrukcyjnym w stanie średnim i poniżej średnim i nie spełniają obowiązujących norm jw. Szacunkowe zużycie w tej grupie budynków sięga do 80% i w miarę upływu czasu ulega zwiększeniu. Od wielu lat nie są prowadzone kompleksowe remonty kapitalne i modernizacyjne budynków mieszkalnych. Na dzień sporządzania informacji zły stan techniczny występuje w budynkach:

- ul. Słowackiego 1,
- ul. Kościuszki 60,
- Rynek 6.
- ul. Słodowa 25,
- Stójków 28,

W tych budynkach występuje zagrożenie katastrofą budowlaną i powinny być wyłączone z użytkowania. Znaczna część budynków ze względu na postępującą degradację ścian fundamentowych, ścian przyziemia oraz stropów piwnic spowodowane zawilgoceniem i zasoleniem tych elementów w tym spowodowane powodzią w 1997 r. wymaga wykonania izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych wraz z osuszaniem tych elementów. Prace te są bardzo kosztowne i niemożliwe do wykonania w pełnym zakresie.

Instalacje gazowe

Instalacje gazowe budowane z rur stalowych czarnych łączonych metodą skręcania w latach 60-tych i 70-tych w znacznej części wyeksploatowane ze względu na upływ czasu i nie wykonanie w czasie budowy tych instalacji powłok antykorozyjnych, tulei ochronnych na rurociągach. W tym zakresie stan techniczny jest dostateczny i zły. Należy w części budynków przystąpić do wymiany pionów tych instalacji. Przez cały okres eksploatacji do 2000 r. nie były przeprowadzane okresowe próby szczelności. Zgodnie z normami i przepisami prawa budowlanego przeglądy powinny być wykonywane corocznie. Na początku 2002 r. odbył się przetarg – wyłoniono wykonawcę tych prac na lata 2002-2004.

Instalacje elektryczne

W znacznej części budynków wewnętrzne linie zasilające jak i instalacje lokalowe wykonane kablami aluminiowymi wg starych warunków przeciążone i nie spełniające warunków bezpiecznej eksploatacji. ZBK sukcesywnie dokonuje wymiany tych instalacji.

Instalacje odgromowe

Instalacje odgromowe wykonane w latach 60-tych na 134 budynkach wyeksploatowane wymagają remontu kapitalnego wraz z dokonaniem pomiarów sprawdzających. Z powodu braku środków finansowych nie dokonano sprawdzenia tych instalacji.

Kanały / przewody kominowe

Na dzień sporządzania informacji 27 kanałów dymowych jest zasmołowanych, które w krótkim okresie czasu będą musiały być wyłączone z użytkowania z powodu zniszczenia ścian przegród i nieszczelności z jednoczesnym pozbawieniem możliwości ogrzewania tych lokali. Z każdym rokiem wzrasta liczba uszkodzonych kanałów kominowych. Do tych kanałów kominowych przyłączone są lokalowe piece centralnego ogrzewania na opał stały. Degradacja kanałów dymowych spowodowana jest stosowaniem niewłaściwego opału przez użytkowników tych pieców oraz postępującym procesem starzenia. Opalem tym jest drewno o dużym stopniu zawilgocenia.

Pokrycia dachowe

Ilość i zakres remontów i konserwacji pokryć dachowych na poziomie 7,3% ogółu budynków w stosunku rocznym nie zapewniają utrzymania w/w pokryć w należytym stanie. Stan dachów w znacznej mierze zależy od mieszkańców. Przyczyną uszkodzeń są nieprawidłowo zamontowane anteny. Inną przyczyną są wiatry zrywające opierzenia.

Instalacje wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania

Budynki wyposażone w te instalacje wykonane były w latach 70-tych i wcześniej, w krótkim okresie czasu będą wymagały wymiany i z tego powodu mogą nastąpić zakłócenia w dostawie ciepła do lokali, zimnej wody użytkowej i odbioru ścieków. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym budynków zarządzanych przy zapewnieniu środków finansowych na poziomie roku 2001 na konserwację i remonty bieżące jest niemożliwe. W celu uniknięcia awarii budynków i instalacji należy zapewnić środki finansowe na stopniowe wykonanie dokumentacji projektowej i realizację remontów modernizacyjnych. Nie jest to możliwe bez dotacji celowych przeznaczonych na to zadanie.

Zaległości w uiszczeniu opłat

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2001 r. zaległości w opłatach czynszowych wynoszą ogółem:

kwota główna.....	430 120,42 zł
odsetki.....	174 052,81 zł
w tym:	
lokale mieszkalne	324 525,54 zł
lokale użytkowe.....	92 940,31 zł
garaże	12 653,67 zł

Zaległości w opłatach prezentowane są narastająco od 1997 r. Zadłużenie na koniec 1999 r. wynosiło 186 420,06 zł zadłużenie podstawowe i 101 256,85 zł odsetki. Zadłużenie na koniec 2000 r. wynosiło 280 637,31 zł zaległości podstawowe i 106 349 zł odsetki. Wzrost zadłużenia w 2001 r. jest niepokojący – wyniósł około 150 tys. zł. W 2000 r.

wynosiło ono 95 tys. zł. Dla porównania – średni miesięczny przypis wynikający z opłat czynszowych wynosi 167 tys. zł. Rosnące zadłużenia świadczą o coraz większym ubożeniu mieszkańców miasta i gminy Łądek Zdrój. Z tego powodu wszelkie działania związane z urealnieniem stawek czynszu przynoszą efekt odwrotny do zamierzonego.

Podjęto następujące działania, których celem jest maksymalna ściągalność zobowiązań:

1. sprawy o zapłatę czynszu – rozpoczęto 24 nowe sprawy,
2. sprawy o zapłatę z tytułu wywozu nieczystości stałych – rozpoczęto 12 nowych spraw,
3. sprawa o zapłatę za drewno – rozpoczęto i zakończono 1 sprawę,
4. sprawa o zapłatę za surowce wtórne – rozpoczęto 1 sprawę,
5. sprawy o eksmisję z lokali mieszkalnych – skierowano 2 nowe sprawy,
6. sprawa o zapłatę czynszu i eksmisję przeciwko najemcy lokalu użytkowego – skierowano 3 nowe sprawy,
7. sprawa o upadłość przedsiębiorcy – skierowano 1 sprawę.

Sprawy sądowe kontynuowane są tylko wtedy, gdy istnieje szansa ściągnięcia zadłużenia. Z poprzedniego roku kontynuowane są 4 sprawy w związku z dzierżawą lokali użytkowych oraz 15 spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych w postępowaniu przed Sądem lub w postępowaniu egzekucyjnym. Wykonano cztery eksmisję z lokali mieszkalnych. Przygotowane do wykonania są również trzy eksmisję z lokali mieszkalnych oraz jedna z lokalu użytkowego. Wysłano około 650 wezwań do zapłaty.

Oprócz działań egzekucyjnych przeprowadzono wiele rozmów z osobami zalegającymi z opłatami. Ponadto na bieżąco prowadzony jest wywiad środowiskowy o sytuacji materialnej osób nie płacących czynszu. Aby zapewnić maksymalną ściągalność zaległości czynszowe rozkładane są na raty, czasami umarzane są odsetki a osoby nie posiadające pracy typowane są do robót publicznych prowadzonych przez zakład. Zawarto ponad 70 różnorodnych porozumień umożliwiających spłatę zadłużeń. W wyjątkowych przypadkach wprowadzono możliwość odpracowania czynszu.

Z miesiąca na miesiąc wzrasta grupa nie płacących osób. Analizując listę osób z zadłużeniami – około 40 rodzin (najemców), ma zadłużenie stanowiące kwotę 114 000 tys. zł (kwota główna bez odsetek). Sytuacja materialna tych osób na dzień dzisiejszy utwierdza nas w przekonaniu, że są to zaległości nie do odzyskania. Dla najemców tych powinny być przydzielone możliwie jak najszybciej lokale socjalne. Priorytetowym zadaniem Gminy powinno być wydzielenie dla tej grupy najemców budynków socjalnych.

Ośrodek Pomocy Społecznej przyznał dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 202 340,20 zł. Wprowadzone dodatki mieszkaniowe nie przynoszą oczekiwanych rezultatów i nie mobilizują najemców do spłaty zaległości. Zadłużenie OPS-u na koniec roku wynosiło ponad 60 tys. zł i zostało ujęte w zaległościach czynszowych wykazanych powyżej.

Według naszej oceny jedną z ważniejszych przyczyn powyższego stanu jest pozbawienie zarządców prawa bezpośredniej egzekucji zadłużeń z wynagrodzeń i innych świadczeń, zaś obowiązująca egzekucja komornicza jest nieskuteczna (trwa od kilku do kilkunastu miesięcy) a ponadto większość kierowanych wniosków wraca z adnotacją „brak możliwości egzekucji”. Również kierując sprawy na drogę postępowania sądowego: egzekucji komorniczej i sądowej, zakład ponosi bardzo wysokie koszty opłat, które w większości przypadków stanowią ewidentną stratę zakładu. Ponoszone koszty sądowe i egzekucyjne są wielokrotnie wyższe niż uzyskane wpływy z tego tytułu przez zakład, co nie zmienia faktu, że należy korzystać z tej formy dochodzenia roszczeń.

Wspólnoty mieszkaniowe

Zarząd Budynków Komunalnych na dzień 31 grudnia 2001r. zarządza – administruje 67 budynkami będącymi wspólnotami mieszkaniowymi, w których jest 315 sprzedanych lokali. Z 67 wspólnot 31 to tzw. wspólnoty duże a 36 to tzw. wspólnoty małe.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o własności lokali (Dz.U. nr 12, poz. 136 z 18 kwietnia 2000 r.) wspólnoty duże to nieruchomości, w których lokali jest co najmniej osiem, natomiast małe, to te gdzie lokali jest maksymalnie siedem. Na 67 budynków wspólnot w 8 z nich pozostał jeden lokal do sprzedania, a w 12 po dwa lokale. W 10 budynkach wspólnot nieprawidłowo zostały wyliczone procentowe udziały wyodrębnionych lokali we własność wspólnej nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2001 r. 60 wspólnot zarejestrowanych zostało w GUS i posiadają numery identyfikacji REGON.

W ramach działu księgowości ZBK wyodrębniono 1 osobową komórkę do spraw rozliczania wspólnot. Osoba ta jednocześnie prowadzi sprawy administracji budynków, w których powstały wspólnoty. Koszty zarządzania nieruchomościami rozliczane są kluczem wg powierzchni eksploatacyjnej całego budynku, a na poszczególne lokale wg procentowego udziału każdego lokalu we własności wspólnej. Na koszty te składają się m.in. koszty: energii elektrycznej na klatce schodowej, usługi kominiarskie, przeglądów technicznych, koszty biurowo-administracyjne, koszty konserwacji i napraw bieżących. Na pokrycie tych kosztów zarządca pobiera od każdego właściciela zaliczkę płatną do dziesiątego każdego miesiąca z góry. Z tak pobranej zaliczki zarządca rozlicza się z właścicielem raz w roku, w I kwartale, nie później niż na dzień 30 marca 2001 r., przy czym rozliczeniu podlega rok kalendarzowy.

Gmina jako właściciel lokali nie wyodrębnionych w budynkach wspólnot uiszcza zaliczkę w formie czynszu regulowanego. Na corocznych zebraniach wspólnot właściciele udzielają, bądź nie absolutorium zarządcy tj. ZBK i ustalają na podstawie faktycznych kosztów nowe zaliczki obowiązujące od 1 kwietnia danego roku do 31 marca następnego roku.

Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami po pięciu latach działania ustawy o własności lokali nie budzi już tak wielkich emocji, jak na początku. Właściciele zdają sobie sprawę, iż muszą uczestniczyć we wszystkich kosztach dotyczących budynku. Jednakże, co innego świadomość, a co innego możliwości płatnicze wielu ubogich właścicieli. Zarządca stara się im pomóc, rozkładając spłatę za poniesione przez ZBK koszty na dogodnie raty. W roku 2002 r. zarządca zakończył zebrania wspólnot w dniu 20 marca 2002 r. Niestety kilka zebrań trzeba będzie powtórzyć z powodu nieobecności właścicieli. Dotyczy to wspólnot małych, gdzie głosowanie musi być jednomyślnie.

Na zebraniach roku bieżącego i poprzedniego problemem numer jeden zgłaszanym przez właścicieli były remonty budynków, w przeważającej części remonty dachów oraz stale rosnących cen za dostawę ciepła. Stąd też wiele podjętych przez właścicieli uchwał zobowiązujących zarządcę tj. ZBK do przeprowadzenia tychże remontów. Niemniej ważnym problemem zgłaszanym na zebraniach jest niemożność wyegzekwowania porządku od najemców komunalnych, którzy na różne sposoby utrudniają sobie wzajemne zamieszkiwanie.

Na dzień 31 grudnia 2001 r. zaległości z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wynoszą 9 800,00 zł, z czego kwota 8 900,00 zł dotyczy właścicieli z więcej niż trzymiesięcznym zadłużeniem. W przypadku jednego z właścicieli – 2 lokale zostały wystawione do licytacji (sprawa w toku).

Remonty prowadzone w budynkach wspólnot wymagają stałego przygotowywania i nadzoru, z tego powodu konieczne jest rozszerzenie komórki ds. rozliczania wspólnot o pracownika z przygotowaniem technicznym.

Optymalnym rozwiązaniem na ten moment byłoby prowadzenie odrębnej księgowości dla każdej wspólnoty, z oddzielnym kontem bankowym. W przypadku powierzenia zarządu nieruchomością wspólną zakładowi budżetowemu, a tak jest w przypadku ZBK – zakład ten zobowiązany jest do prowadzenia jednej księgowości na podstawie ustawy o rachunkowości. Podział kosztów i przychodów poszczególnych wspólnot jak i lokali mieszkalnych odbywa się w ramach kont ksiąg pomocniczych. Urząd Mieszkalnictwa jednoznacznie twierdzi, że „(...) zakłady budżetowe nie mogą administrować budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych (wynika to z artykułu 7 ustawy z dnia 12 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej). Nie mogą takiej działalności prowadzić również spółki powołane przez gminę z wyjątkiem spółek spełniających artykuł 10, ust. 1, pkt 1 ww. ustawy. W związku z powyższym gminy, w których zakłady budżetowe wykonują czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólnot mieszkaniowych powinny natychmiast podjąć działania w celu dostosowania sposobu zarządzania do obecnie obowiązującego stanu prawnego.”

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:

- a) wywóz nieczystości stałych,
- b) wywóz surowców wtórnych,
- c) wywóz nieczystości płynnych i szlamów,
- d) oczyszczanie letnie i zimowe ulic,
- e) zielen miejska,
- f) oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych.

Wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży w 2001 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	200 000,00 zł	208 358,32 zł	29,3 %	104,2 %
2	Nieczystości stałe	480 000,00 zł	394 936,27 zł	55,5 %	82,3 %
3	Utrzymanie zieleni	72 540,00 zł	91 527,58 zł	12,9 %	126,2 %
4	Nieczystości płynne	18 000,00 zł	16 344,00 zł	2,3 %	90,8 %
Razem		770 540,00 zł	711 166,17 zł	100,0 %	92,3 %

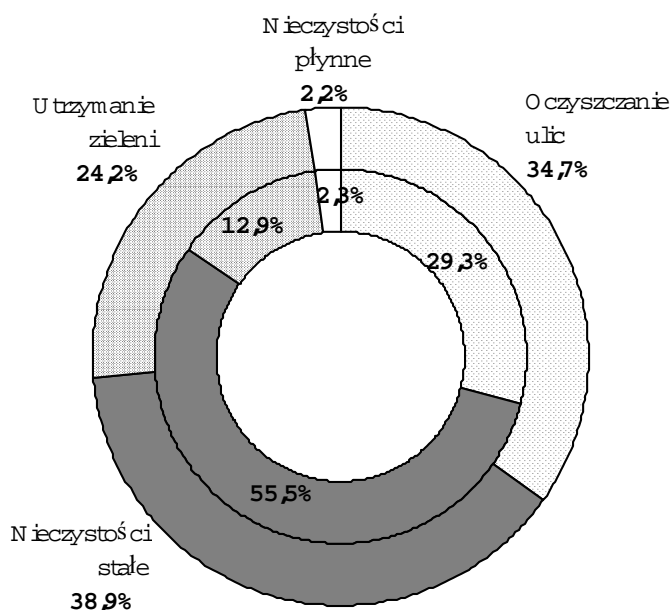
Straty występują w dziale zieleni i oczyszczania miasta. Wynikają z wykonania większego zakresu prac niż pozwalają na to środki finansowe, które na ten cel przeznaczają Gmina. W tych rodzajach działalności możliwe są oszczędności kosztów tylko w ramach zwolnień pracowników (fundusz płac przekracza wraz z pochodnymi 60%). Realne środki przeznaczane na ten cel z budżetu gminy są corocznie są mniejsze.

Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.

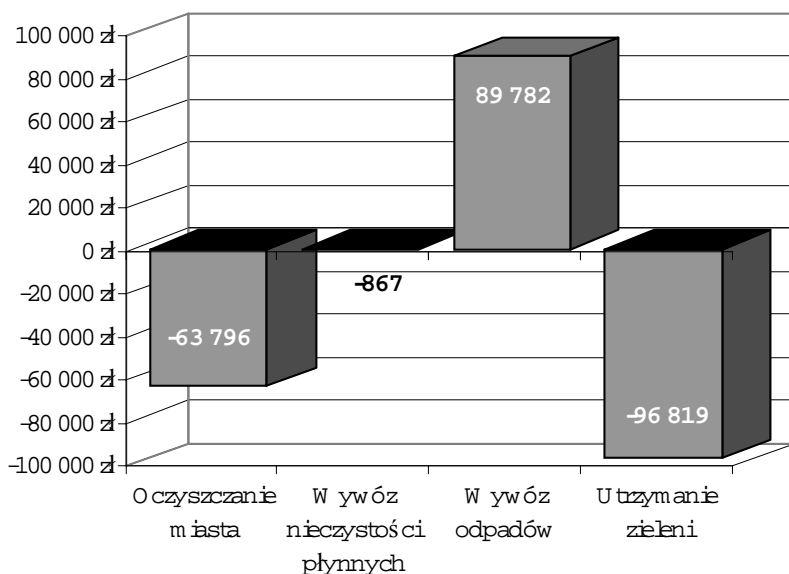
Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	250 000,00 zł	272 154,32 zł	34,7 %	108,9 %	-63 796,00 zł
2	Nieczystości stałe	400 000,00 zł	305 154,59 zł	38,9 %	76,2 %	89 781,68 zł
3	Utrzymanie zieleni	100 540,00 zł	188 346,71 zł	24,1 %	187,3 %	-96 819,13 zł
4	Nieczystości płynne	15 000,00 zł	17 210,92 zł	2,2 %	114,7 %	-866,90 zł
Razem		765 540,00 zł	782 866,54 zł	100,0 %	102,3 %	-71 700,35 zł

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.

Porównanie struktur sprzedaży (zewnątrzny) i kosztów (wewnętrzny)



Porównanie wyników finansowych



Wywóz odpadów stałych

W zakres prac związanych z usuwaniem nieczystości stałych ponadto wchodzi: wywóz surowców wtórnych (minimum 1 raz miesięcznie, a w okresach letnich 2 razy na miesiąc), wywóz nieczystości nagromadzonych luzem przy 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 tygodniowo i za które zakład nie jest w stanie wyegzekwować należności (anonimowi dostawcy).

Wywóz nieczystości stałych odbywa się pojazdami specjalistycznymi marki Star SM 60, Liaz SM 100, dwa Stary SMW 28. Średni okres eksploatacji tych pojazdów to 27 lata. Spośród nich pojazd specjalistyczny Star SMW 28 nr rejestracyjny WBX 1549, którego okres eksploatacji wynosił 30 lat, został wycofany z eksploatacji z przeznaczeniem na części zamienne i podzespoły do pozostałych pojazdów tego typu. Zatrudnienie w powyższej działalności to sześciu pracowników, z czego:

- 2 etaty to kierowcy,
- 2 etaty to ładowacze,
- 2 etaty – kierowca i ładowacz (zatrudniani 3 razy w tygodniu do wywozu koszy ulicznych, przedmiotów wielkogabarytowych jak i nieczystości nagromadzonych przy pojemnikach i likwidacji dzikich wysypisk).

Ceny świadczonych usług:

usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik 110 litrowy	15,90 zł
usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik 1100 litrowy	167,47 zł
usuwanie nieczystości z nieruchomości miesięcznie za 1 pojemnik KP7	524,53 zł

Z powodów najczęściej ekonomicznych część mieszkańców (około 5% w mieście i 70% na wsiach) nie posiada umów na odbiór odpadów. Szacunkowe wyliczenie przeprowadzono poniżej. Obarczone jest ono możliwym stosunkowo dużym błędem, lecz pozwala w przybliżeniu przedstawić problem.

	Ogólna ilość mieszkańców	Zawarte umowy	Powinno być umów	Brak umów
Miasto	6987	1638	1747	109
Wsie	2723	265	680	415
<i>Trzebieszowice</i>	<i>1153</i>	<i>105</i>	<i>288</i>	<i>183</i>
<i>Radochów</i>	<i>490</i>	<i>54</i>	<i>122</i>	<i>68</i>
<i>Orłowiec</i>	<i>74</i>	<i>10</i>	<i>18</i>	<i>8</i>
<i>Konradów</i>	<i>299</i>	<i>18</i>	<i>75</i>	<i>57</i>
<i>Lutynia</i>	<i>44</i>	<i>4</i>	<i>11</i>	<i>7</i>
<i>Stójków</i>	<i>186</i>	<i>14</i>	<i>47</i>	<i>33</i>
<i>Kąty Bystrzyckie</i>	<i>76</i>	<i>8</i>	<i>19</i>	<i>11</i>
<i>Wójtówka</i>	<i>44</i>	<i>7</i>	<i>11</i>	<i>4</i>
<i>Skrzynka</i>	<i>357</i>	<i>45</i>	<i>89</i>	<i>44</i>
Ogółem	9710	1895	2427	532

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek Zdrój zawarto ogółem 188 umów.

Ogólna ilość nieczystości stałych komunalnych wyniosła 26 040 m³ (6 275,9 ton), z czego 21 930 m³ (5 285,9 ton) to odpady wytworzone w gospodarstwach domowych. Wynika więc, że 1 mieszkaniec jest producentem 2,25 m³ (544 kg) nieczystości rocznie. Na jedną rodzinę 3÷4 osobową przypada 1 pojemnik 110 litrowy. W powyższej analizie uwzględniono usługi wykonywane przez firmę Altwater świadczącą usługi wywozowe dla Spółdzielni Mieszkaniowej dla około 682 osób (daje to w przeliczeniu około 171 umów).

Około 500 rodzin w gminie nie posiada umów na świadczenie tych usług. Stąd też występuje na terenie miasta i gminy masowe podrzucanie nieczystości komunalnych do pojemników rozstawionych w mieście lub w różne części miasta i gminy, tworząc tym samym dzikie wysypiska odpadów. Z tytułu niewykonywania tych usług zakład utracił przychody w kwocie około 70 tys. zł rocznie. Przychody te stanowią stratę, ponieważ ZBK i tak likwiduje dzikie wysypiska i wywozi wszystkie nagromadzone odpady, także te podrzucone przez osoby nie posiadające umów.

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 1 660 m³ w tym:

- Łądek Zdrój 670 m³,
- Radochów 100 m³,
- Trzebieszowice 710 m³,
- Skrzyńka 180 m³.

Działalność prowadzona jest wozem asenizacyjnym na samochodzie Star 28 o pojemności 4 000 litrów. Zatrudniony jest przy tym 1 pracownik 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.

Oczyszczanie letnie i zimowe miasta

W latach poprzednich miasto Łądek Zdrój podzielone było na 5 sektorów utrzymania czystości. W każdym sektorze zatrudnionych było 2 pracowników odpowiedzialnych za utrzymanie czystości ulic i przyległych terenów zielonych oraz usuwanie nieczystości z koszy ulicznych. Działania z zakresu utrzymania czystości w okresie letnim wspomagane były w okresie do 15 kwietnia do 30 października 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 działalność, a zadania do wykonania uległy zwiększeniu.

Powyższą działalność ZBK realizował dzieląc miasto na dwa rejony:

- rejon I 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 II to prawa i lewa strona wzdłuż Białej Łądeckiej do granic miasta, oraz tereny przyległe do budynków komunalnych.

Obecnie do utrzymania ogólnej powierzchni ulic i przyległych terenów zielonych (15 158 m²) oraz terenów przyległych do budynków komunalnych w okresie letnim ZBK zatrudnia:

- w rejonie I trzech zamiataczy ręcznych,
- w rejonie II trzech zamiataczy ręcznych.

Ilość pracowników zatrudnianych w tej działalności jest niewystarczająca.

Oczyszczanie ulic w okresie zimowym:

- długość jezdni lokalnych do utrzymania na terenie miasta 21 943 mb,
- długość jednostronna chodników do utrzymania 19 840 mb.

Zgromadzone materiały uszorstniające:

- piasek 400 ton,
- szłaka 120 ton,
- sól drogową 23 tony.

Stan sprawności taboru samochodowego i ciągników rolniczych oraz pozostałego sprzętu sprzężonego z pojazdami wynosił 100%. Wyszczególnienie pojazdów, które brały udział w utrzymaniu zimowym ulic:

- a) Škoda WBI 035C,
- b) Star WBI 023C,
- c) Star WBI 206C,
- d) ciągnik MF 255 WBI 118C,
- e) ciągnik C 330 WBI 098C,
- f) ciągnik Białoruś WBI 042C,
- g) ciągnik Ursus WBI 4694,
- h) ładowacz Cyklop.

Sprzęt ten zdaje jedynie egzamin przy załadunku niezmarzniętego materiału uszorstniającego. Do załadunku zbrylonej mieszanki zakład zmuszony jest wynajmować dodatkowy sprzęt – rozsiewacz „Cyklop”.

Zatrudnienie w okresie zimowym:

- kierowcy I zmiana od 4:00 do 12:00 – 4 osoby,
- kierowcy II zmiana od 12:00 – 20:00 – 2 osoby,
- obsada kierowców na dni wolne od pracy od 6:00 do 11:00 i 15:00 do 18:00 – 2 osoby.

Zatrudnienie do odśnieżania ręcznego (chodników, kładek dla pieszych, schodów):

- rejon I – 4 osoby,
- rejon II – 5 osób.

Ekipy te zatrudnia się w dni powszednie od godziny 6:00 do 14:00. W dni wolne od pracy, niedziele i święta jedna osoba pełni dyżur w mieście. Jej zadaniem jest zbieranie śmieci tzw. luźnych. Podczas prowadzenia utrzymania przejezdności ulic na terenie miasta ZBK napotyka na utrudnienia:

- a) duża awaryjność sprzętu,
- b) brak dyżurów warsztatu samochodowego,
- c) brak łączności telefonicznej z poszczególnymi pojazdami,
- d) brak wczesnego ostrzegania o zmianach warunków atmosferycznych,
- e) brak sprzętu do mechanicznego, szybkiego załadunku materiału uszorstniającego,
- f) parkowanie pojazdów na jezdniach i chodnikach podczas odśnieżania,
- g) rozmieszczone znaki drogowe na chodnikach,
- h) niedrożne studnie uliczne (brak sprzętu do załadunku śniegu z wąskich ulic),
- i) dodatkowe zlecenia nie ujęte w planie akcji „Zima”, które są dodatkowymi kosztami zakładu bez późniejszego pokrycia.

Koszt prowadzenia działalności utrzymania zimowego ulic w sezonie 2001/2002 wyniósł za trzy miesiące (listopad, grudzień i styczeń) 109 949 zł. Zużyto przy tym:

- piasku 300 ton,
- szlaki 100 ton,
- soli drogowej 20 ton,
- paliwa 4 996 litrów.

Zestawienie przebiegu kilometrów i rocznego zużycia paliw

Wielkość prac i wykorzystanie sprzętu związanego z oczyszczaniem, wywozem odpadów i ich utylizacją obrazuje zużycie paliwa przedstawione w tabeli.

Lp.	Marka pojazdu	Numer rejestracyjny	Roczny przebieg w km	Zużycie paliwa w litrach
1	Star	WBI 206C	2 546	836
2	Star	WBI 023C	3 081	1 027
3	Škoda	WBI 035C	6 297	2 153
4	Star	WBI 350C	9 266	3 368
5	Star	WBI 304C	3 259	800
6	Star	WBI 310C	5 389	775
7	Star	WBI 346C	10 913	5 289
8	Star	WBI 1549	14 910	7 196
9	Star	WBI 211C	8 845	5 721
10	Star	WBI 395C	8 872	5 647
11	Star	WBI 098C	385	1 350
12	Ciągnik	WBI 046C	0	0
13	Ciągnik	WBI 118C	556	2 577
14	Ciągnik	DT 75	1 084	5 031
15	Star	WBI 331C	213	101
Razem				41 872

Zieleń miejska

Ogólna powierzchnia terenów zielonych zinwentaryzowanych przez ZBK wynosi 150 688 m² 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 które, nie są zinwentaryzowane.

Zakres prac prowadzonych w zieleni miejskiej to:

- a) pielęgnacja trawników i łąk parkowych (koszenie),
- b) utrzymanie czystości na trawnikach i łąkach parkowych,
- c) pielęgnacja żywopłotów,
- d) letnie i zimowe utrzymanie alejek parkowych 9 200 m²,

- e) grabienie liści z terenów zielonych (wiosenne i jesienne),
- f) załadunek i wywóz liści z terenów zielonych i ich wywóz do miejsca składowania,
- g) pielęgnacja drzew i krzewów,
- h) ustawianie bieżące oraz remonty i konserwacja ławek parkowych i śmietniczek,
- i) bieżąca eksploatacja fontann parkowych,
- j) 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, konserwacja fontann parkowych, utrzymywanie, konserwacja ławek parkowych.

Okres działania to 12 miesięcy – rejon działania miasto Łądek Zdrój:

- Park 100-lecia,
- Park Centralny,
- Aleja Modrzewiowa,
- Park Moniuszki,
- Park Słowackiego,
- teren przy Biskupim Stawie,
- Ośła Łączka,
- skarpa ulice Graniczna – Zamenhofa,
- tereny zielone (prawa i lewa strona) rzeki Białej Łądeckiej,
- plac Skłodowskiej-Curie,
- plac Partyzantów,
- teren ulica Ogrodowa – Powstańców Wlkp.,
- Wyspa Młyńska,
- skarpa przy przystanku PKS – Zdrój,
- cmentarz komunalny,
- pasy przydrożne i rozjazdy,
- podwórka budynków komunalnych,
- inne tereny zielone nie wymienione znajdujące się na obszarze miasta.

Ogółem obszar objęty opieką ZBK przekracza ponad 30 h.

Zestawienie ilości godzin niezbędnych do wykonania ww. prac w poszczególnych kwartałach roku jest następujące:

- I kwartał – 3 517 h,
- II kwartał – 2 909 h,
- III kwartał – 3 204 h,
- IV kwartał – 4 761 h.

Ogółem niezbędna ilość godzin do wykonania tych prac wynosi 14 391. Z powyższego zestawienia wynika, że do bieżącego utrzymania terenów zielonych ZBK winien zatrudniać w ciągu całego roku min 7÷9 pracowników. Obecny stan zatrudnienia w tej działalności to 4 pracowników zatrudnionych na stałe.

Zestawienie posiadanego sprzętu:

- ciągnik rolniczy C330 1 szt.,
- mikrociągniki z osprzętem 2 szt.,
- kosiarki spalinowe 2 szt.,
- kosy spalinowe 2 szt.,
- dmuchawa do zbierania liści 1 szt.,
- kosiarka rotacyjna 1 szt.,
- zgrabiarka do trawy 1 szt.

Potrzeby sprzętowe działu na sezon 2002 roku to zakup:

- kosiarki spalinowej 1 szt.,
- kosy spalinowej 1 szt.,
- przystawki do cięcia żywopłotów 1 szt.

* * *

Posiadane środki finansowe na realizację tego zadania są niewystarczające i w związku z powyższym ich wykonanie jest w znacznym stopniu utrudnione. Dodatkowo 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 domowych jak i też usług wywozu nieczystości płynnych, sprzątnięcia posesji itp. Także wiek sprzętu, jakim dysponuje zakład jest znaczny i sprzęt jest przez to już w znacznym stopniu wyeksploatowany. Należy zatem poczynić działania w celu doprowadzenia do wymiany wyeksploatowanego sprzętu o dużej awaryjności i zastąpić go sprzętem nowym, bardziej ekonomicznym, co przyczyni się do wzrostu majątku zakładu, który jest gminnym zakładem. Wpłynie to korzystnie na zakres świadczonych usług, jak i na ocenę końcową tych usług oraz na wizerunek miasta i gminy w oczach mieszkańców, kuracjuszy i innych osób odwiedzających Łądek Zdrój.

Od lutego 2002 roku trwają intensywne prace zmieniające podejście gminy w stosunku do utrzymania czystości i porządku. W najbliższym czasie zostanie zawarta umowa ściśle określająca, jakie ulice, trawniki i chodniki będą sprzątnięte, w jakiej kolejności i krotkości. Została zakończona inwentaryzacja ulic, chodników i terenów zielonych przydrożnych. Obecnie trwa inwentaryzacja chodników śródsiedlowych, alejek parkowych, trawników, terenów zielonych i terenów przynależnych do budynków komunalnych. Jest to niezbędne w celu rozgraniczenia odpowiedzialności za czystość i porządek na posesjach i terenach przyległych. Nowelizacja ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie umożliwia skuteczne egzekwowanie przez UMiG zasad utrzymania czystości określonych w „Łądeckim prawie śmieciowym”.

Kompostownia

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. Następnym określeniem wynikającym 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.

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

Ewidencjonowanie przywożonych odpadów

1. Dla pojazdów ZBK ewidencję prowadzi się na miesięcznych kartach przekazania odpadów sumując dzienne przywozy – dla każdego rodzaju odpadu zgodnie z obowiązującą klasyfikacją (Dz.U. nr 130 z 2001 r.) osobna karta przekazania.
2. 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.
3. Na podstawie dziennych kart przekazania odpadów sporządza się tzw. miesięczną kartę ewidencji odpadu (dla każdego rodzaju odpadu zgodnie z klasyfikacją osobna karta).
4. Dodatkowo na potrzeby sprawozdawczości GUS oraz w celu naliczenia opłat za gospodarze korzystanie ze środowiska naturalnego prowadzona jest wewnętrzna ewidencja następujących odpadów:
 - odpadów poddanych kompostowaniu (trafiających do komór),
 - 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 PET, sprasowanej folii bezbarwnej,
 - wyprodukowanego i sprzedanego kompostu,
 - odpadów niebezpiecznych.

W chwili obecnej niezwykle ważną a nierozwiązaną sprawą jest naliczanie opłat za składowanie odpadów z oczyszczania ulic i terenów zielonych.

Wysokość opłat odprowadzanych do Urzędu Marszałkowskiego za składowanie tego rodzaju odpadów wynosi odpowiednio 13,80 zł/t za składowanie odpadów z oczyszczania ulic i placów oraz 22,80 zł/t za składowanie odpadów z ogrodów parków i cmentarzy. Przykładowo podam, że tylko w miesiącu lutym ilość odpadów z oczyszczania ulic i placów przywieziona samochodami ZBK na teren kompostowni wyniosła 62,10 tony, co przy stawce jednostkowej 13,80 zł daje wysokość opłaty 857,00 zł. W związku z tym przedkładając UMiG propozycje cen na usługi dotyczące oczyszczania ulic i chodników oraz utrzymania terenów zielonych należy uwzględnić przedmiotowe opłaty.

Struktura zatrudnienia

W chwili obecnej w kompostowni odpadów komunalnych zatrudnionych jest 15 osób. Średnioroczne zatrudnienie wynosi 18 osób. Funkcje i zakresy obowiązków dla poszczególnych pracowników są następujące:

1. kierownik składowiska-kompostowni – prowadzenie ewidencji odpadów, organizowanie pracy i nadzór nad pracownikami, naliczanie płac, ekwiwalentów, grafików dyżurów, organizacja sprzedaży surowców wtórnych, zlecenie wykonania pomiarów środowiskowych oraz badań zgodnie z obowiązującymi przepisami, rozliczanie paliwa i wypełnianie sprawozdań oraz wykonywanie innych prac zleconych przez przełożonego oraz dodatkowo pełnienie funkcji inspektora ds. BHP w Zarządzie Budynków Komunalnych,
2. brygadzysta elektryk – prowadzenie dziennej ewidencji pracy kompostowni, usuwanie awarii elektrycznych, prowadzenie ewidencji wagowej, bezpośredni nadzór nad pracownikami w razie nieobecności kierownika,
3. mechanik-suwnicowy – sterowanie pracy suwnicą bramową z chwytakami, usuwanie awarii mechanicznych, bieżąca konserwacja maszyn i urządzeń,
4. kierowca DT-75 – obsługa i kierowanie pojazdem gąsienicowym na terenie składowiska,
5. kierowca ciągnika WBI 4694 – wykonywanie wszystkich prac związanych z transportem, podgarnianiem i układaniem odpadów,
6. sortowacze odpadów (czterej pracownicy zatrudnieni na czas określony) – wykonywanie prac sortowniczych przed komorami tj. rozrywanie worków foliowych, wybieranie odpadów wielkogabarytowych, wybieranie surowców wtórnych, układanie sprasowanego balastu na terenie składowiska,

7. prasowacze do obsługi prasy śrubowej (dwie osoby) – sortowanie, układanie i prasowanie surowców wtórnych i balastu,
8. dozór obiektu (trzy osoby) – dozorowanie obiektu, utrzymanie czystości w budynku socjalnym oraz na terenie kompostowni, wzdłuż drogi dojazdowej i terenie przyległym, przygotowanie opału oraz palenie w piecu C.O.,
9. obsługa zasilacza skrzyniowego, kierowca, suwnicowy, mechanik, hakowy (jedna osoba) – wykonywanie wszystkich prac związanych z zastępstwami pracowników, naprawami, konserwacjami i obsługą sprzętu.

Należy nadmienić, że 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 sortowania jest pełny, ponieważ tylko w cieplejszej części roku następuje produkcja kompostu. Wtedy też pracownicy zatrudnieni na prasie (3 osoby) wykonują swoje obowiązki na drugiej zmianie.

Finansowanie kompostowni

Sprzedaż:

	<i>Rok 2000</i>	<i>Rok 2001</i>	<i>Wzrost – spadek</i>
Sprzedaż planowana	548 500,00 zł	548 500,00 zł	0,0%
Sprzedaż wykonana	502 925,00 zł	409 008,94 zł	-18,7%
Procent wykonania	91,7%	74,6%	

Koszty:

	<i>Rok 2000</i>	<i>Rok 2001</i>	<i>Wzrost – spadek</i>
Koszty planowane	548 500,00 zł	548 500,00 zł	0,0%
Koszty wykonane	502 925,00 zł	588 759,08 zł	17,1%
Procent wykonania	91,7%	107,3%	

Wpływ na koszt funkcjonowania kompostowni mają przede wszystkim płace. Udział płac wraz pochodnymi stanowi około 70% wszystkich kosztów. W poprzednim, 2000 r. zakład zatrudniał pracowników w ramach robót publicznym w liczbie 24 osób (średnia roczna) w tym 8 osób na kompostowni. Efektem był wymierny wpływ na koszty. W 2001 r. tylko przez cztery miesiące pracowało na kompostowni siedem osób zatrudnionych przez UMiG.

Ogólny wynik finansowy w 2001 r wyniósł: -179 750,14 zł.

Przychody kompostowni z utylizacji odpadów, wynikające z opłat za ich składowanie (wnoszone przez mieszkańców), kształtowały się w poszczególnych miesiącach następująco:

Styczeń 2001	16 606,00 zł
Luty 2001	19 014,00 zł
Marzec 2001	16 934,00 zł
Kwiecień 2001	15 379,00 zł
Maj 2001	15 985,00 zł
Czerwiec 2001	14 533,70 zł
Lipiec 2001	15 024,25 zł
Sierpień 2001	18 841,00 zł
Wrzesień 2001	16 736,00 zł
Październik 2001	17 298,80 zł
Listopad 2001	17 705,40 zł
Grudzień 2001	15 212,60 zł
Razem	199 269,75 zł

Przychód uzyskany ze sprzedaży surowców wtórnych w roku 2001 wyniósł 13 300,- złotych brutto. Natomiast roczny koszt samego wywozu (bez doczyszczania i prasowania) wyniósł 30 tys. zł. Przewidujemy, że w 2002 r. wzrost sprzedaży surowców co najmniej o 100%. Z przytoczonych danych księgowych wynika, że warunkiem uzyskania zerowego bilansu w roku 2002 byłaby dotacja z UM na poziomie 350 tys. zł przy zwolnieniu ZBK z płacenia podatku od nieruchomości. W roku 2001 dotacja ta wynosiła 200 tys. zł, a podatek od nieruchomości 64 tys. zł. W 2002 r. dotacja wyniesie 250 tys. zł, zaś podatek 80 tys. zł.

W okresie dwunastu miesięcy 2001 r. kompostownia przyjęła i zutylizowała 6 275,9 tony odpadów, co stanowi 26 044 m³. Jest to wzrost ilości odpadów w stosunku do roku poprzedniego o 5,2%. Z masy odpadów oraz surowców wtórnych gromadzonych na terenie miasta zgromadzono i sprzedano surowce wtórne oraz kompost w ilościach, jak w tabeli poniżej.

Recykling

Surowiec	Zgromadzono w tonach	Sprzedano w tonach	Procent sprzedaży
Złom	18,00	18,00	100%
Makulatura	11,20	3,16	28%
Tworzywa sztuczne z butelek (PET)	36,70	6,70	18%
Stłuczka szklana	23,40	15,40	66%
Tektura	2,00	2,00	100%
Kompost	70,00	60,00	86%
Folia z tworzyw sztucznych	5,00	5,00	100%

W stosunku do poprzedniego roku odnotowano wartościowy wzrost sprzedaży surowców o około 47%. Ilość odzyskanych surowców jest znacznie wyższa, lecz ze względu na brak możliwości ich sprzedaży były one tylko gromadzone i magazynowane. Możliwe jest odzyskanie znacznie większej ilości surowców, jednak pod pewnymi warunkami, a mianowicie:

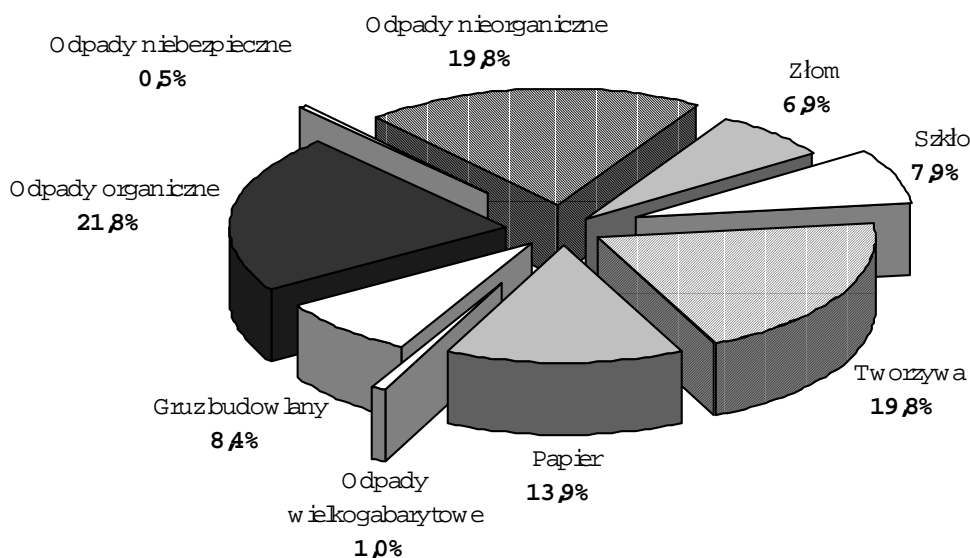
1. poprawi się opłacalność ekonomiczna,
2. polepszy się jakość segregacji odpadów u źródła, co jest możliwe przy poprawieniu świadomości mieszkańców, którą chcemy uzyskać przez publikowanie artykułów w lokalnej prasie, organizowanie dni otwartych kompostowni i inne działania,
3. doposaży się kompostownię przez:
 - zainstalowanie taśmociągu sortowniczego o długości 10 m,
 - zakupienie samochodu o nośności 2÷3 ton przeznaczonego tylko do zbierania surowców,
 - zbudowanie wiat i boksów do gromadzenia surowców,
 - zamontowanie drugiej prasy hydraulicznej.

Aktualne ceny netto sprzedaży surowców wtórnych

Ceny za 1 kilogram surowca:

złom blach stalowych	0,10 zł
belowane puszki aluminiowe.....	2,00 zł
tworzywa sztuczne z butelek po napojach, sortowane, belowane i prasowane	0,50 zł
nakrętki plastikowe.....	0,10 zł
bezbarwna plastikowa folia, belowana	0,30 zł
karton i makulatura gazetowa, prasowana (papiernia w Bardzie Śląskim).....	0,15 zł
bezbarwna stłuczka szklana	0,05 zł

Struktura odpadów komunalnych



Z wymienionych w poprzednim roku niezwykle ważnych, udało się rozwiązać trzy najważniejsze:

1. oddanie do użytkowania drugiej niecki składowiska,
2. wykonanie ujęcia wody technologicznej,
3. zafoliowanie stawu na odcieki.

Efekt ekologiczny kompostowni jest znakomity:

- aż siedmiokrotnie zmniejszyła się objętość składanych odpadów,
- składowane odpady są całkowicie obojętne biologicznie,

Problemem pozostaje jednak finansowanie tej działalności.

Jednym z warunków prawidłowej i zgodnej z przepisami UE eksploatacji takiego obiektu jak kompostownia jest stopniowe unowocześnianie i rozwój. W tej materii jest bardzo dużo do zrobienia. Kilka podstawowych i niezbędnych elementów, które w znacznym stopniu zwiększą odzysk surowców (efekt ekonomiczny) i polepszą warunki pracy pracowników:

- wykonanie układu sortowania w postaci taśmy sortowniczej długości 10 m,
- wykonanie zadaszenia nad placem sortowniczym,
- wybudowanie wiat i placów na surowce wtórne i odpady zielone, liście w celu bezpośredniej produkcji kompostu najlepszej jakości,
- przebudowa ogrodzenia i oświetlenia terenu kompostowni,
- zaopatrzenie obiektu w niezbędny sprzęt załadunkowy i transportowy typu Ostrówek lub Fadroma niezbędny do rekultywacji i przesypywania składowanych odpadów (w chwili obecnej sprzęt ten wynajmujemy od innych firm),
- rozszerzenie działalności o przyjmowanie odpadów niebezpiecznych lub odpadów z innych gmin.

Podstawowym warunkiem uzyskania funduszy i dotacji na rozwój inwestycji proekologicznych jest ujęcie ich w „Wojewódzkim planie gospodarki odpadami”, który dla województwa dolnośląskiego sporządza firma WAMECO s.c. z Wrocławia. Wykorzystując różne argumenty oraz współpracując ze Związkiem Międzygminnym, do którego akces złożyła gmina Łądek Zdrój, możliwym będzie pozyskanie nie tylko określonych środków, ale również zwiększenie przerabianych ilości odpadów a tym samym zmniejszenie dotacji gminy na utrzymanie obiektu.

Lasy Komunalne

Pozyskanie drewna

Ogółem pozyskano 2 715 m³
w tym drewna liściastego..... 224 m³

W rozbiciu na sortymenty:

WAO iglaste	104 m ³
WBO iglaste	41 m ³
WCO iglaste	1 319 m ³
WD iglaste	14 m ³
S-2b iglaste	578 m ³
S-3b iglaste KN	11 m ³
S-4 iglaste	424 m ³
S-4 liściaste	224 m ³

Stan drewna na 31 grudnia 2001 r. wynosi 132 m³. Z bieżącego pozyskiwania drewna gałęzie częściowo poskładano i spalono. Ogółem:

sprzedaż	382 114,62 zł
koszty	257 011,67 zł
wynik finansowy	125 102,95 zł

Rentowność na tej działalności wynosi 33%. Jest to najbardziej dochodowa działalność ZBK.

Hodowla

Sadzenie lasów po uszkodzeniach huraganowych:

w oddziale 31l	powierzchnia 0,50 ha
w oddziale 31m	powierzchnia 0,10 ha
w oddziale 31o	powierzchnia 0,30 ha
Razem	0,90 ha

ZBK korzystał w nasadzeniach z pomocy uczniów szkoły nr 1 i 2 oraz LO w Łądku Zdroju.

Poprawki i uzupełnienia

Wykonano poprawki i uzupełnienia w następujących oddziałach leśnych:

w oddziale 35o	powierzchnia 0,10 ha
w oddziale 34h	powierzchnia 0,15 ha
po całym lesie	powierzchnia 0,10 ha
Razem	0,35 ha

Czyszczenia wczesne

Wykonano czyszczenia wczesne w następujących oddziałach leśnych:

w oddziale 7f	powierzchnia 0,15 ha
w oddziale 18b	powierzchnia 0,20 ha
Razem	0,35 ha

Wykasanie chwastów wokół sadzonek po całym lesie	powierzchnia 3,50 ha
Melioracje agrotechniczne powierzchnia	powierzchnia 6,00 ha
Porządkowanie lasu	powierzchnia 5,00 ha
Pozyskanie sadzonek z samosiewów (buk, świerk, dąb, daglezja)	3 300 szt.
Wykonano trzebieże na powierzchni	18,00 ha

Ochrona lasu

Wykładanie i kontrola pułapek feromonowych	40 szt.
Bieżąca kontrola pułapek	24 h
Zabezpieczanie sadzonek z samosiewu i sadzenia przed zgryzaniem przez zwierzynę płową po całym lesie środkiem „Emol”	452 h
Dokarmianie zwierzyny leśnej	20 h
Zbieranie i palenie liści kasztanowca (niszczenie szkodników zimujących w opadłych liściach)	20 h

Zagospodarowanie turystyczne

Porządkowanie szlaku turystycznego, ciągów spacerowych oraz miejsc wypoczynku.....	48 h
Czyszczenie rowów i przepustów.....	40 h
Rozprowadzenie około 100 ton odpadu pozyskanego z „Kambudu” ze Stronia Śląskiego.....	80 h

Arboretum

Zabezpieczenie krzewów i drzew przed okiścią.....	24 h
Wykaszenie chwastów i wnoszenie ich poza ogród na powierzchni 1,84 ha.....	27 h
Wycinka suchych gałęzi.....	8 h
Wykonanie tablicy informacyjnej, ustawienie ławek i koszy.....	20 h

Funkcjonowanie arboretum jest działalnością deficytową, jak widać poniżej:

sprzedaż.....	7 983,15 zł
koszty.....	11 671,74 zł
wynik finansowy	-3 733,59 zł

Arboretum odwiedziło w 2001 r. 4 640 osób. Ceny biletów wynosiły 3,- zł normalne i 1,50 zł ulgowe.

Prace w mieście

Wycinka zakrzaczeń i drzew zgodnie z decyzją burmistrza miasta.....	44 h
Usuwanie krzewów i drzew przy wiadukcie.....	48 h
Usuwanie 11 powalonych przez huraganowe wiatry drzew.....	40 h

Inne prace

Załadunek, rozładunek i przecinka opału do kotłowni ZBK.....	352 h
--	-------

* * *

W związku ze zwiększeniem zakresu działania o teren gminy, oddelegowano do dyspozycji lasów komunalnych samochód Nysa z kierowcą (½ etatu). Wszystkie prace za wyjątkiem pozyskiwania i zrywki drewna zostały, podobnie jak w latach ubiegłych, wykonane w ramach 1 zatrudnionego na cały etat pilarza, 1½ etatu pracowników biurowych, pracowników z nadzoru kuratorskiego Sądu Rejonowego w Kłodzku, przez 4 miesiące dwóch pracowników robót publicznych a także w sporadycznych przypadkach, w ramach umów o dzieło, pracowało kilka osób odpracowujących czynsz i w zamian za pozyskane do palenia drewno. Pozyskiwanie i zrywkę drewna wykonują firmy wyłonione w przetargu. Ze zbytem drewna w 2002 r. wystąpiły bardzo duże kłopoty – pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów nie wpłynęła żadna oferta na zakup drewna tartaczego.

W lasach komunalnych dokonano kilkunastu kradzieży drewna bezpośrednio z lasu. Niestety policja nie wykryła sprawców. Kradzieże drewna w ostatnim okresie znacznie się nasilają. Ma to niewątpliwy związek ze zubożeniem społeczeństwa. Nagminne jest też niszczenie (palenie) ławek, wiat spoczynkowych, koszy na śmiecie. ZBK wielokrotnie uzupełniał i naprawiał te urządzenia, niestety proceder niszczenia trwa nadal.

Pozostała działalność

Inne usługi

Basen

Zakład prowadził w okresie od stycznia do czerwca dozór obiektu basenu przy ul. Zamenhofa. Wszystkie koszty wynikają z wynagrodzeń dozorczy, opłat za energię elektryczną, telefony i podatek od nieruchomości, który został umorzony w kwocie 13 992,60 zł. Ogółem:

koszty	27 914,46 zł
wpływy	13 992,60 zł
Wynik finansowy	-13 921,66 zł

Przystanek PKS

Całkowity koszt budowy przystanku poniesiony przez ZBK, zgodnie z kosztorysem powykonawczym wyniósł:

1. prace ziemne i fundamenty	862,85 zł
2. drewno tartaczne	2 476,70 zł
3. materiały budowlane	3 057,76 zł
4. robocizna	9 984,58 zł

ZBK wystawił Urzędowi Miasta i Gminy faktury na kwotę wynikającą tylko z pozycji 1÷3, tj. na 6 379,31 zł.

Warsztaty samochodowe

Stan zatrudnienia – dwóch mechaników. Do zakresu obowiązków mechaników samochodowych należy utrzymanie w sprawności technicznej niżej wymienionych jednostek:

- 22 jednostek silnikowych (samochody, ciągniki, mikrociągniki),
- 8 jednostek bez silnika (przyczepy, naczepy, cyklop, kosiarka rotacyjna, grabiarka).

Wiek poszczególnych jednostek waha się w granicach od 8 do 32 lat, co powoduje częste awarie – a to wiąże się z coraz większymi nakładami na naprawy bieżące i główne. Brak bieżących środków finansowych – wydłuża naprawy, co przenosi się na jakość wykonywania usług na rzecz miasta. Samochody do wywozu nieczystości stałych są tak wyeksploatowane, że oprócz ramy i kabiny wszystko nadaje się do wymiany (jeden samochód wycofany z eksploatacji ze względu na uszkodzoną ramę, został wycofany z eksploatacji służy jako magazyn części zamiennych).

Naprawy bieżące i główne włącznie z wymianami blacharki dokonywane są na warsztatach samochodowych z jednym wyjątkiem – samochód Liaz-śmieciarka ze względu na duże gabaryty naprawiany jest w razie awarii w okresie zimowym w PKS Kłodzko. Przygotowano – wyremontowano 17 jednostek silnikowych do przeglądu technicznego oraz 3 naczepy, 2 kosiarki, 8 pojemników i 2 kontenery. Ze względu na brak środków finansowych nie wyremontowano 3 samochodów (dwóch Starów i Nysy). Wyremontowano 2 kontenery oraz 6 pojemników na śmieci SM-1100. Ponadto mechanicy pracowali na rzecz miasta przy następujących pracach przy wykonywaniu prac awaryjnych: montaż balustrad, mocowanie zerwanych zdewastowanych koszy na śmieci, naprawa ławek, itp. Na bieżąco przeprowadzany jest remont warsztatów tj. malowanie, pomieszczeń socjalnych, wymiana baterii umywalkowych itp. oraz konserwacja dachu. Wyżej wymienione prace wykonali mechanicy we własnym zakresie.

Cmentarz komunalny

Cmentarz funkcjonuje od maja 1993 r. Pojemność cmentarza wg projektu 806 miejsc grzebalnych. Wykorzystano 455 miejsc. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonuje Firma Pogrzebowa „GNOM”. W 2001 r. dokonano na cmentarzu 22 pochówków, w tym 8 grobów podwójnych głębinowych oraz postawiono 11 kamiennych nagrobków.

Porządek na cmentarzu utrzymuje, zgodnie z umową, Firma „GNOM” natomiast śmieci wywozi Zarząd Budynków Komunalnych. Opłaty za miejsca pod pochówek i postawienie nagrobka przyjmuje ZBK według cenników zatwierdzonych przez Zarząd Miasta w Łądku Zdroju. Dokumentacja cmentarna znajduje się w magazynie Zarządu Budynków Komunalnych. Ogółem:

sprzedaż	2 330,00 zł
koszty	232,00 zł

Palacze – dozorczy

Stan zatrudnienia – 4 osoby. Do obowiązków dozorczy, palaczy należy ochrona powierzonego mienia, a w okresie zimowym ponadto palenie w piecach C.O. Praca na 4 zmiany w ruchu ciągłym. Wyżej wymienieni pracownicy w okresie letnim jako dozorczy pracują przy pracach porządkowych na terenie zakładu, natomiast w okresie zimowym przygotowują drewno do palenia (rozbijanie klinami na drobne kawałki) oraz palą w piecach.

Kotłownia zużywa w okresie zimowym około 400-600 m.p. drewna opałowego w zależności od warunków pogodowych oraz jakości drewna (zależy to od wilgotności).

Zaopatrzenie

Stan zatrudnienia – 1 osoba. Do obowiązków zaopatrzeniowca należy zabezpieczenie zakładu w niezbędne części i materiały – zabezpieczenie do napraw i remontów wykonywanych przez mechaników i pracowników ZBK. W tym celu raz w roku zostają wysłane zamówienia do hurtowni z zapytaniem o ceny. Komisja wybiera najkorzystniejsze oferty i firmy, w których należy kupować materiały i towary. Wszystkie awarie silników i urządzeń powstałe na terenie zakładu oraz w budynkach zarządzanych przez ZBK zgłaszane są do tego działu w celu zakupu lub zawiezienia do naprawy. Dział zaopatrzenia realizuje zakupy wg wykazu materiałów, jakie powinny być na stanie magazynowym.

