



Opisowe sprawozdanie z działalności Zarządu Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju za 2009 r.



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
Tomasz Bober”
podpis nieczytelny

Łądek Zdrój 10.03.2010 r.

Spis treści

1. ZAKRES DZIAŁANIA.....	4
2. ZATRUDNIENIE.....	6
2.1 Struktura zatrudniania.....	6
2.2 Czas pracy	7
3. WYNAGRODZENIA.....	8
4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY.....	9
5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW.....	10
5.1 Wykonanie planu	10
5.2 Wyliczenie wyniku finansowego:.....	11
5.3 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	12
5.4 Wskaźnik szybkiej płynności finansowej	12
5.5 Wskaźnik wypłacalności.....	13
6. FUNDUSZE.....	14
6.1 Fundusz świadczeń socjalnych	14
6.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych.....	15
6.3 Fundusz kaucji gwarancyjnych.....	15
6.4 Fundusz zasadniczy.....	15
6.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.....	16
7. ZAKUPY INWESTYCYJNE.....	16
7.1 Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK.....	17
7.2 Środki na zadania zlecone przez Gminę	17
7.3 Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK.....	17
7.4 Obciążenie poszczególne działalności ZBK w 2009 r.	17
7.5 Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków.....	18
7.6 Eksploatacja budynków.....	18
7.7 Eksploatacja i remonty – wykonanie sprzedaży i kosztów.....	18
7.8 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU.....	19
7.9 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę.....	20
7.10 Zaległości w uiszczaniu opłat.....	21
8. Eksploatacja budynków.....	21
8.1 Lokale mieszkalne.....	21
8.2 Lokale Użytkowe i Garaże.....	22
8.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne.....	22
8.4 Usterki i Awarie.....	22
8.5 Domofony.....	23
8.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja.....	23
8.7 Usługi Kominiarskie (okresowe czyszczenie).....	23
8.8 Szkody zalaniowe.....	23
8.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów.....	23
8.10 Stan techniczny budynków.....	26
8.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji.....	27
8.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obce.....	28
8.13 Zadania zrealizowane z dotacji gminnych.....	29
8.14 Zadania z dotacji związane z likwidacją skutków klęsk żywiołowych.....	31
8.15 Inne zrealizowane zadania.....	32
9. Zaległości w opłatach i ich windykacji.....	33
10. Wspólnoty mieszkaniowe.....	35
11. Dział Usług Komunalnych.....	37
11.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów.....	37
11.2 Wywóz nieczystości płynnych.....	37

11.3	Oczyszczanie letnie i zimowe miasta.....	38
11.4	Zieleń miejska	39
11.5	Cmentarz komunalny.....	40
11.6	Wywóz odpadów stałych.....	40
12.	Gospodarka odpadami.....	41
12.1	Wynik finansowy za 2009 rok.....	41
12.2	Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK.....	42
12.2.1	Pierwsze półrocze 2009 roku.....	42
12.2.2	Drugie półrocze 2009 roku.....	42
12.2.3	Podsumowanie 2009 roku	42
12.2.4	Struktura pochodzenia przyjętych odpadów.....	42
12.3	Ilość ze składowanych odpadów na składowisku w 2009 roku.....	42
12.4	Ilość odzyskanych i magazynowanych odpadów w 2009 roku.....	43
12.5	Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2009 roku.....	43
13.	Dział wodociągów i kanalizacji.....	43
13.1	Sprzedaż wody z wodociągów i kanalizacji.....	44
13.2	Produkcja i straty wody.....	44
13.3	Jakość ujmowanej wody.....	45
13.4	Oczyszczalnia ścieków.....	46
13.5	Naprawy, remonty sieci i obiektów.....	48
14.	Komunalne lasy uzdrowiskowe.....	50
14.1	Użytkowanie lasu.....	50
14.2	Hodowla lasu.....	51
14.3	Ochrona lasu.....	51
14.4	Zagospodarowanie turystyczne.....	52
14.5	Arboretum.....	52
14.6	Praca w mieście.....	53
14.7	Skazani.....	53
14.8	Podsumowanie.....	54
15.	Pozostała działalność.....	55
15.1	Remonty odpłatne.....	55
15.2	Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego.....	55
15.3	Obsługa informatyczna.....	56

1. 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 kraterk 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 2009 r. prowadzona była przez siedem podstawowych działów:

- dział mieszkaniowy - administracja budynków komunalnych z wyodrębnioną działalnością remontowo-konserwacyjną, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- dział usług komunalnych - zajmujący się oczyszczaniem ulic i placów, wywozem nieczystości płynnych i odpadów komunalnych oraz opróżnianiem koszy ulicznych, prowadzeniem akcji zimowej, utrzymaniem zieleni miejskiej i zarządem cmentarza komunalnego,
- dział wodociągów i kanalizacji - zaopatrzenie gminy w wodę i odbiór ścieków,
- dział lasów komunalnych - gospodarka leśna, arboretum i konserwacja drzewostanu na terenach miejskich,
- gospodarka pomocnicza - magazynowa z dodatkowo prowadzoną działalnością w zakresie warsztatu samochodowego, obsługą kotłowni i dozoru bazy,

- kompostownia - prowadzącą utylizację odpadów komunalnych, odzysk surowców wtórnych,
- 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 poprzednich latach), obecnie ustalane są na podstawie wyniku licytacji przez zainteresowanych podczas postępowań przetargowych,
- 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.

2. ZATRUDNIENIE

W 2009 roku zatrudnione w oparciu o umowy o pracę były 93 osoby (średnia roczna w etatach).

W ramach stażu w 2009 roku Powiatowy Urząd Pracy skierował do pracy w ZBK 6 osób, realizowane były praktyki zawodowe, z których skorzystały 2 osoby. Zakład zatrudnił 1 młodocianego na umowę o pracę w celu przygotowania zawodowego.

2.1 Struktura zatrudniania

Średnioroczne zatrudnienie przedstawia się następująco:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • Zarząd | 3 osoby - 3% |
| • Administracja | 29 osób - 29% |
| • Pracownicy produkcyjni | 61 osób - 61% |
| ◦ Zatrudnieni na czas określony | 23 osoby - 23% |
| ◦ Zatrudnieni na czas nieokreślony | 70 osób - 70% |

Ogółem w 2009r zawarto ponad 17 umów o pracę na czas określony, z 19 osobami rozwiązano umowy o pracę na podstawie:

- porozumienia stron,
- upływem czasu, na jaki zostały zawarte,
- przejścia na rentę,
- wypowiedzenia przez zakład pracy,
- wypowiedzenia przez pracownika.

W roku 2009 zakład nadzorował pracowników robót publicznych, których zatrudniał Urząd Miasta i Gminy w Łądku Zdroju, umożliwiło to wykonanie wielu dodatkowych prac we wszystkich działach ZBK, a także zleczanych przez Urząd Miasta. Prace te dodatkowo pomogły osiągnąć pozytywne efekty estetyczne w mieście i gminie.

W roku 2009 dodatkową pomocą dla zakładu były roboty wykonywane w ramach prac społecznych przez 23 skazanych odpracowujących wyroki sądowe.

Zakład zawarł 23 umowy zlecenie w tym 21 krótkoterminowych i 2 długoterminowe (powyżej 6 miesięcy). Umowy dotyczyły przede wszystkim:

- obsługi szaletu miejskiego,
- remontu dróg w lasach komunalnych,
- odbudowy ujęcia powierzchniowego (al. Marzeń, Zamenhofa, Widok),

- nadzoru nad pracami w lasach komunalnych,
- odczyty wodomierzy u odbiorców,
- prac gospodarczych w kamienicy przy Placu Mariańskim 11,
- inne.

2.2 Czas pracy

Pracownicy w zdecydowanej większości pracują w zakładzie od godz. 7 do 15. Część z pracowników kompostowni, wodociągów oraz głównej bazy ZBK (portierzy – palacze) pracują w ruchu ciągłym (także w soboty, niedziele i święta) w systemie podobnym do trzymianowego – czterobrygadowego. Pracownicy oczyszczania miasta pełnią stałe dyżury w niedziele i święta. Ponadto w zależności od potrzeb, w różnym czasie sprzątają po wszystkich lokalnych 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.

Struktura czasu pracy

Wyszczególnienie	Wymiar	Udział w ogólnym czasie pracy
Godziny nadliczbowe	156 godz.	0,07 %
Zwolnienia lekarskie	12 600 godz.	6,22%
(w tym z wypadku)	1328 godz.	0,65 %
Inne nieobecności	1 364 godz.	0,67 %
Urlopy	16 500 godz.	8,15 %

3. 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 2009 r. wg planu (z dodat. wynagr. rocznym)	2 585 000,00 zł
Wynagrodzenia osobowe za 2009 r wykonanie (z dod. wynagr. rocznym)	2 539 530,45 zł

Średnioroczne płace brutto:

Ogółem (93 etaty)	2 275,36 zł
Ogółem (bez dod.wynagr. rocznego,odpraw i gratyfikacji) (93 etaty)	2 028,46 zł

W tym:

Zarząd (3 etaty)	5 027,10 zł
Administracja (29 etatów)	2 082,21 zł
pracownicy produkcyjni (61 etatów)	1 855,43 zł

W tym wśród pracowników produkcyjnych:

Zatrudnieni na czas nieokreślony (46 etatów)	1 981,31 zł
zatrudnieni na czas określony (15 etatów)	1 469,41 zł

Bezosobowy fundusz płac w 2009 r. wg planu	77 000,00 zł
Bezosobowy fundusz płac w 2009 r. wykonanie	76 026,52 zł

4. STAN BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju zlecił wykonywanie zadań służby bezpieczeństwa i higieny pracy uprawnionej do wykonywania w/w zadań firmie zewnętrznej na podstawie umowy o wykonywanie usług niematerialnych z dnia 01.06.2009r.

W 2009 r. w ZBK odnotowano 1 wypadek przy pracy, który spowodował czasową niezdolność do pracy. Ilość zwolnienia lekarskiego w związku z wypadkiem wynosiła 166 dni. Bezpośrednią przyczyną wypadku była niedostateczna koncentracja uwagi przy wykonywanej czynności przez poszkodowanego. 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 jedynie z charakterem wykonywanej pracy:

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

W ZBK w 2009r. przeprowadzona została kompleksowa kontrola przez Państwową Powiatową Inspekcję Sanitarną w zakresie higieny pracy, ponadto przeprowadzona została także kompleksowa kontrola parków maszynowych, natomiast pozostałe kontrole przeprowadzone przez PPIS obejmowały Dział Wodociągów i Kanalizacji.

Ponadto wykonane zostały dwie kontrole przez Państwową Inspekcję Pracy w zakresie prawnej ochrony pracy oraz technicznego bezpieczeństwa pracy. W 2009r. zlecono przegląd gaśnic w obiektach ZBK polegający na ich uaktualnieniu lub wymianie.

Wykonane zostały w 2009r. okresowe badania lekarskie pracowników przez lekarza medycyny pracy.

Wykonane zostały także badania czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy przez firmę „EKO – LAB”.

Szkolenia wstępne ogólne i stanowiskowe z zakresu bhp wykonywane były na bieżąco, a dla wszystkich pracowników ZBK na stanowiskach robotniczych przeprowadzono szko-

lenie okresowe zakończone sprawdzeniem wiadomości uczestników szkolenia testami egzaminacyjnymi.

Opracowane zostały także karty oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy. Wymagane przepisami środki higieny osobistej dla pracowników ZBK za rok 2009 zostały dostarczone, jak również zostały wypłacone ekwiwalenty za pranie i używanie odzieży własnej.

Realizowano także wydawanie posiłków profilaktycznych i napojów wg zasad ujętych w zarządzeniu nr 7/2006.

Na bieżąco zaspokajane były potrzeby pracowników ZBK związane z wyposażeniem w odzież ochronną i roboczą.

5. WYKONANIE PLANU SPRZEDAŻY I KOSZTÓW

5.1 Wykonanie planu

Tabela sprzedaży i kosztów:

Lp	Dział	Sprzedaż	Udział	Koszty	Udział	Wynik	Rentowność
1	Usługi komunalne	734 386,84 zł	9,26%	768 728,79 zł	9,67%	-34 341,95 zł	-4,70%
2	Kompostownia	1 056 134,20 zł	13,31%	1 253 206,98 zł	15,77%	-197 072,78 zł	-18,70%
3	Wodociągi	1 730 218,34 zł	21,81%	1 544 538,83 zł	19,43%	185 679,51 zł	10,70%
	Dostawa wody	798 033,02 zł		647 714,03 zł		150 318,99 zł	
	Odbiór ścieków	863 391,32 zł		856 966,77 zł		6 424,55 zł	
	Oплата stała	68 794,00 zł		39 858,03 zł		28 935,97 zł	
4	Lasy komunalne	375 276,77 zł	4,73%	329 747,37 zł	4,15%	45 529,40 zł	12,10%
	Lasy	372 223,88 zł		324 818,90 zł		47 404,98 zł	
	Arboretum	3 052,89 zł		4 928,47 zł		-1 875,58 zł	
5	Pozostała sprzedaż	2 106 008,78 zł	26,55%	1 987 567,43 zł	25,00%	118 441,50 zł	5,62%
	Cmentarz	9 884,30 zł		13 468,86 zł		-3 584,83 zł	
	Rynek 12 - Pożar	437,33 zł		12 196,07 zł		-11 758,74 zł	
	Usługi pozostałe	2 094 980,45 zł		1 941 235,22 zł		153 745,23 zł	
	Szalet	706,67 zł		20 787,03 zł		-19 960,61 zł	
6	Gospodarka mieszkaniowa	1 510 706,00 zł	19,04%	1 644 799,25 zł	20,68%	-134 073,25 zł	-8,87%
	CO	102 029,05 zł		102 029,05 zł		0,00 zł	
	Mieszkania	1 408 676,95 zł		1 542 750,20 zł		-134 073,25 zł	
7	Amortyzacja	420 701,30 zł	5,30%	420 701,30 zł	5,30%	0,00 zł	
RAZEM		7 933 432,23 zł	100,00%	7 949 269,95 zł	100,00%	-15 837,72 zł	-0,20%

Podstawowe działy zakładu to dział wodociągów i kanalizacji i dział gospodarki mieszkaniowej – tam powstaje ponad 60 % wszystkich kosztów i przychodów ZBK.

5.2 Wyliczenie wyniku finansowego:

- Strata na sprzedaży 463 294,22 zł
- Przychody operacyjne 822 658,11 zł
- Pozostałe koszty operacyjne 83 730,21 zł
- Zysk/Strata na sprzedaży operacyjnej + 275 633,98 zł
- Przychody finansowe 37 840,72 zł
- Koszty finansowe 3 182,40 zł
- Zysk z działalności gospodarczej 310 292,30 zł
- Straty nadzwyczajne 0 zł
- Zysk brutto 310 292,30 zł

- Podatek dochodowy od osób prawnych 21 909,00 zł
 - Wynik finansowy netto – zysk 288 383,30 zł
- Wynik finansowy netto (zysk) powiększa stan środków obrotowych
 - Zysk/strata na sprzedaży – wynik osiągnięty z podstawowej działalności
 - Przychody operacyjne – darowizny majątku obrotowego, refundacja wynagrodzeń przez PUP, wyposażenie przejęte, umorzenia należności, odzyskane opłaty sądowe i egzekucyjne
 - Przychody finansowe – uzyskane odsetki
 - Koszty operacyjne – wydatki o charakterze „sankcyjnym”, odszkodowawczym, postępowania sądowego, utworzone rezerwy na należności, których nieściągalność jest pewna lub uprawdopodobniona
 - Koszty finansowe – odsetki od nieterminowych opłat zobowiązań.
 - Straty nadzwyczajne koszty nie przewidzianych zdarzeń.

5.3 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej

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 31.12.2009 wskaźnik bieżącej płynności wynosi jn.:

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{2\,201\,891,45}{1\,494\,937,52} = 1,47$$

Osiągnięcie wskaźnika w wysokości 1,47 świadczy o niekorzystnym stopniu wypłacalności zakładu.

5.4 Wskaźnik szybkiej płynności finansowej

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.

$$W = \frac{\text{Aktywa obrotowe – zapasy – rozliczenia między okresowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{2\,071\,422,33}{1\,494\,937,52} = 1,39$$

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

5.5 Wskaźnik wypłacalności

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

$$W = \frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{155\,582,36}{1\,494\,937,52} = 0,10$$

Wskaźnik wypłacalności na dzień 31.12.2009 wynosi 0,10. Informuje on, że tylko 10% zobowiązań firma może uregulować natychmiastowo.

Przychody w podziale na rodzaje przedstawia poniższa tabela:

Lp	Przychody		Plan	Wykonanie
1	§ 083	wpływy ze sprzedaży usług odpłatnych – oczyszczanie ulic, kompostownia, wywóz nieczystości płynnych i stałych, czynsze, media, itp.	7 364 000,00 zł	7 173 010,45 zł
2	§ 084	wpływy ze sprzedaży towarów – sprzedaż materiałów i składników majątkowych np. drewna z lasów	344 000,00 zł	372 386,17 zł
3	§ 265	Dotacja	0,00 zł	0,00 zł
4	§ 092	Odsetki i odzyskane opłaty sądowe	32 000,00 zł	37 840,72 zł
5	§ 097	Pozostałe przychody	390 000,00 zł	401 957,11 zł
6	1.01.110	Inne zwiększenia – pokrycie amortyzacji	450 000,00 zł	420 701,30 zł
RAZEM			8 580 000,00 zł	8 405 895,75 zł

Koszty w podziale na rodzaje przedstawia poniższa tabela

Lp	Rozchody	Plan	Wykonanie	Procent wykonania	
1	Wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń	§ 401 - wynagrodzenia osobowe	2 400 000,00 zł	2 365 968,60 zł	98,58%
		§ 404 - wynagrodzenie roczne ZFN	185 000,00 zł	173 561,86 zł	93,82%
		§ 411 - składka ZUS	416 000,00 zł	398 740,29 zł	95,85%
		§ 412 - składka FP	58 000,00 zł	57 939,43 zł	99,90%
		§ 417 - wynagrodzenia bezosobowe	77 000,00 zł	76 026,52 zł	98,74%
		§ 444 - ZFŚS	93 050,00 zł	93 003,72 zł	99,95%
2	Materiały BHP	§ 302 - wydatki nie należące do wynagrodzeń	49 000,00 zł	48 933,42 zł	99,86%
3	Materiały	§ 421 - materiały, paliwo	681 700,00 zł	681 321,61 zł	99,94%
4	Materiały	§ 423 - zakup leków i materiałów medycznych	0,00 zł	0,00 zł	0,00%
5	Usługi	§ 427 - usługi remontowe	1 680 000,00 zł	1 678 825,79 zł	99,93%
		§ 428 - usługi medyczne	1 500,00 zł	1 480,00 zł	98,67%
		§ 430 - pozostałe usługi	650 000,00 zł	646 078,70 zł	99,40%
		§ 470 - szkolenia	11 500,00 zł	11 020,74 zł	95,83%
		§ 436 - telefonia komórkowa	7 150,00 zł	7 136,94 zł	99,82%
		§ 437 - telefonia stacjonarna	15 500,00 zł	15 227,80 zł	98,24%
		§ 439 - usługi eksperckie ,opinie	5 100,00 zł	5 079,99 zł	99,61%
		§ 435 - usługi internetowe pozostałe usługi	5 150,00 zł	5 100,55 zł	99,04%
6	Inwestycje	§ 608,607westycje ze środków własnych	7 200,00 zł	7 139,71 zł	99,16%
7	Podatki	§ 414 - PFRON	59 000,00 zł	58 640,00 zł	99,39%
		§ 443 - różne opłaty i składki	86 200,00 zł	86 199,71 zł	99,99%
		§452 - opłaty na rzecz samorządu terytorialnego	164 950,00 zł	164 925,00 zł	99,98%
		§ 448 - podatek od nieruchomości	366 000,00 zł	365 521,50 zł	99,87%
		§ 450 - podatek rolny i leśny	12 000,00 zł	11 621,00 zł	96,84%
		§ 453 - podatek VAT	283 000,00 zł	282 630,43 zł	99,87%
8	Energia	§ 426 - energia	285 000,00 zł	284 809,06 zł	99,93%
9	Pozostałe wydatki	§ 441 - podróże służbowe	31 750,00 zł	31 717,46 zł	99,90%
		§ 460, 459kary odszkodowania	22 000,00 zł	20 886,96 zł	94,94%
		§ 457-8 - odsetki	3 450,00 zł	3 182,40 zł	92,24%
		§ 474 - materiały papiernicze do drukarek	4 400,00 zł	4 380,65 zł	99,56%
		§ 475 - zakup programów ,licencji	4 100,00 zł	4 081,72 zł	99,55%
		§ 461 - opłaty sądowe	30 000,00 zł	28 017,02 zł	93,39%
10	Inne zmniejszenia	P 100	56 000,00 zł	55 703,54 zł	99,47%
11	Amortyzacja	I 100	450 000,00 zł	420 701,30 zł	93,49%
RAZEM			8 201 000,00 zł	8 095 603,45 zł	98,71%

6. FUNDUSZE

6.1 Fundusz świadczeń socjalnych

Zakład dysponował ZFŚ socjalnych w wysokości 187 571,74 zł W ramach świadczeń socjalnych przyznawanych zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych wydatkowano kwotę 154 437,00 zł oraz kwotę 25 100,00 zł na pożyczki

Pozostałe wydatki to:

• zapomogi	12 900,00 zł
• wydatki - zapomogi na emerytów	1 577,00 zł
• wczasy „pod gruszą”	99 390,00 zł
• bony dla emerytów	4 000,00 zł
• Gwiazdka – pracownicy	36 470,00 zł
Razem	88 106,96 zł

Udzielono 21 pożyczek mieszkaniowych w wysokości 25 100,00zł 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.

6.2 Fundusz kaucji mieszkaniowych

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

Saldo kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2009 r. **wynosi: 28 501 ,79 zł**

w tym:

• kwota główna	11 364,53 zł
• odsetki	17 137,26 zł

W 2009 r. nie wypłacono kaucji mieszkaniowych. Wypłata kaucji następuje z chwilą ustania stosunku najmu na wniosek najemcy.

6.3 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 2009 r. wynosi 84 411,17 zł w tym odsetki 1 014,85 zł

6.4 Fundusz zasadniczy

Fundusz ten w kwocie - 6 130 885,71 zł składa się z następujących części:

- funduszu zasadniczego w środkach trwałych w wysokości 5 842 467,23 zł
- funduszu zasadniczego w środkach obrotowych(RB-30) 288 418,48 zł

Według wyliczenia:

- bilans otwarcia na 1 stycznia 2009 r. 35,18 zł
- zysk w 2009 r. 288 383,30 zł
- bilans zamknięcia na 31 grudnia 2009 r. 288 418,48 zł

6.5 Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych

Fundusz ten powstaje na życzenie wspólnot mieszkaniowych wyrażone podjętą uchwałą. Środki finansowe na remonty:

- Wpływy (naliczenie) 358 784,10 zł
- Rozchody 110 614,97 zł
- Stan funduszu na 31.12.2009 r BZ 248 169,13 zł

7. ZAKUPY INWESTYCYJNE

W 2009 r zakład dokonał zakupów inwestycyjnych na kwotę 7 139,71 zł w tym:

- Zakupy inwestycyjne z własnych środków (zakup wyposażenia - ksero) 4 600,00 zł
- Zakupy inwestycyjne uzupełniające dotacje celowe 2 539,71 zł

7.1 Udział środków własnych i gminnych w całości przychodów ZBK

W 2009 r. udział środków otrzymanych w celu wykonywania zadań własnych Gminy na zlecenie w całości przychodów ZBK wyniósł 16 % . Środki te kształtowały się w następujący sposób:

- Środki własne ZBK (bez przychodów uzyskanych z amortyzacji) 4 877 801,18 zł
- Środki UMiG Łądek Zdrój 2 784 375,35 zł
- Środki UMiG – umorzenie podatku 323 017,92 zł

7.2 Środki na zadania zleczone przez Gminę

- Promesa 2 041 578,14 zł
- Zieleń 240 000,00 zł
- Oczyszczanie miasta 450 000,00 zł
- Studzienki 14 040,00 zł
- Pozostałe usługi (transportowe, remontowe itp.) 20 902,05 zł
- Targowisko 12 000,00 zł
- Tablice 5 855,16 zł

7.3 Udział podatków odprowadzanych do gminy w kosztach ZBK

- Koszty ZBK 8 095 603,45 zł
- W tym podatki naliczone 2009 r. 377 142,50 zł

w tym:

- Podatek od środków transportowych 3 081,50 zł
- Podatek od nieruchomości 365 521,50 zł
- Podatek rolny i leśny 8 539,50 zł

7.4 Obciążenie poszczególne działalności ZBK w 2009 r.

- Gospodarka mieszkaniowa 37 077,11 zł
- Nieczystości stałe 3 081,50 zł
- Wodociągi 215 411,11 zł
- Kompostownia 66 648,90 zł

- Lasy 8 539,50 zł
- Koszty ogólne 42 030,45 zł
- Cmentarz 4 353,84 zł

W 2009 roku Gmina umorzyła zakładowi podatek od nieruchomości za rok 2008 w wysokości 323 017,92 zł (kwota główna).

7.5 Porównanie środków finansowych przeznaczanych na działalność remontową i eksploatacyjną budynków

Rok	Sprzedaż (przypis)	Dotacja	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Ogółem koszt remontów i eksploatacji
1995	544 086,00 zł	150 000,00 zł	262 558,00 zł	511 858,00 zł	774 416,00 zł
1996	665 323,00 zł	400 000,00 zł	359 825,00 zł	669 636,00 zł	1 029 461,00 zł
1997	761 224,00 zł	200 000,00 zł	308 658,00 zł	542 178,00 zł	850 836,00 zł
1998	616 823,00 zł	249 000,00 zł	383 868,00 zł	463 532,00 zł	847 400,00 zł
1999	1 150 344,00 zł	250 000,00 zł	462 966,00 zł	880 888,00 zł	1 343 854,00 zł
2000	1 441 913,00 zł	461 296,00 zł	394 200,00 zł	1 436 167,00 zł	1 830 367,00 zł
2001	1 447 519,00 zł	525 964,00 zł	512 599,00 zł	1 190 906,00 zł	1 735 050,00 zł
2002	1 430 678,00 zł	0,00 zł	625 100,00 zł	614 493,00 zł	1 239 593,00 zł
2003	1 360 192,00 zł	0,00 zł	554 971,00 zł	576 454,00 zł	1 131 425,00 zł
2004	1 383 210,00 zł	0,00 zł	616 271,00 zł	755 077,00 zł	1 371 348,00 zł
2005	1 433 322,00 zł	0,00 zł	638 843,00 zł	610 352,00 zł	1 249 195,00 zł
2006	0,00 zł	0,00 zł	540 755,00 zł	795 378,00 zł	1 366 133,00 zł
2007	1 395 415,00 zł	0,00 zł	737 749,00 zł	835 058,00 zł	1 572 807,00 zł
2008	1 410 887,00 zł	0,00 zł	865 158,53 zł	871 316,02 zł	1 756 218,77 zł
2009	1 408 676,95 zł	0,00 zł	791 848,13 zł	763 098,05 zł	1 554 946,27 zł

Jak widać z powyższego zestawienia sprzedaż w dziale eksploatacji pomimo wyższości czynszów maleje z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych, z którą to wiąże się przekazanie w obcy lub własny zarząd prowadzony przez mieszkańców (małe wspólnoty) sprzedanych całkowicie lub częściowo budynków mieszkalnych. Koszty eksploatacji utrzymują się na stałym poziomie. Remonty bieżące – konserwacja prowadzone są przez własną grupę konserwatorów jak również następuje zakup obcych usług.

7.6 Eksploatacja budynków

Największy udział w eksploatacji budynków komunalnych mają koszty związane z remontami (55%):

Razem

763 098,05 zł

7.7 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	1 179 400,00 zł	1 081 141,85 zł	1 496 800,00 zł	1 526 411,91 zł	-125 382,10 zł
2	Lokale użytkowe	242 400,00 zł	219 183,28 zł			
3	Lokale prywatne	60 000,00 zł	66 647,84 zł			
4	Garaże	23 600,00 zł	24 777,68 zł			
5	Ogrody	3 500,00 zł	3 356,41 zł			
6	Domofony	5 400,00 zł	4 966,00 zł			
7	Reklama		956,75 zł			
8	Woda i kanalizacja	7 500,00 zł	7 647,14 zł			
RAZEM		1 521 800,00 zł	1 408 676,95 zł	1 521 800,00 zł	1 542 750,20 zł	-134 073,25 zł

Jak wynika z powyższych danych, realizacja sprzedaży i kosztów w dziale eksploatacji budynków jest prawidłowa. Relacje mogłyby być jeszcze lepsze, gdyby zakład dysponował większymi środkami tj. gotówką z przeznaczeniem na remonty (sprzedaż – dotyczy kwot ujętych w tzw. przypisie).

Struktura przychodów ulega ciągłej zmianie – zwiększa się przychód z lokali prywatnych, maleje z czynszowych lokali mieszkalnych.

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

- Wynagrodzenia i umowy zlecenia 255 318,38 zł
- Składki ZUS 44 178,11 zł
- Wyposażenie pomocnicze 8 687,22 zł
- Usługi DUK + dodatkowe wywozy 26 878,08 zł
- Energia elektryczna (klatki schodowe) 26 220,33 zł
- Pozostałe koszty (usługi materialne) 139 826,86 zł
- Usługi niematerialne 58 321,33 zł
- Podatek od nieruchomości 37 079,18 zł
- Podatek VAT 17 070,47 zł
- Koszty zakupu i transportu 1 296,83 zł
- Świadczenia na rzecz pracowników (ZFŚSoc., limity, delegacje) 10 301,02 zł
- Remonty 763 098,05 zł
- Koszty ogólnozakładowe 138 136,05 zł
- Woda i kanalizacja 16 338,29 zł
- Koszty pożar 12 196,07 zł
- Razem 1 554 946,27 zł**

7.8 Wykonanie sprzedaży i kosztów CO i CWU

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

Rodzaj	Sprzedaż		Koszty		Wynik
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Centralne ogrzewanie DZT	55 000,00 zł	46 207,96 zł	55 000,00 zł	46 207,96 zł	0,00 zł
Kotłownie ZBK – CO	80 000,00 zł	54 604,13 zł	85 000,00 zł	55 821,09 zł	0,00 zł
Kotłownie własne CWU	5 000,00 zł	1 216,96 zł			
RAZEM	140 000,00 zł	102 029,05 zł	140 000,00 zł	102 029,05 zł	0,00 zł

Mieszkańcy budynku Gwiazdista obsługiwani przez Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny. Pozostałe obsługują zarządcy obcy. Mieszkańcy za co płacą rzeczywiste koszty.

7.9 Średnie miesięczne stawki opłat w przeliczeniu na jednostkę

Wysokość stawek przedstawia tabela:

Lp.	Rodzaj	Powierzchnia eksploatacji	Opłaty miesięczna
1	Lokale mieszkalne	33 740,34 m ² pu	2,67zł/m ² p.u.
2	Lokale własnościowe	5238,81 m ² p.u.	1,06 zł/m ² p.u.
3	Lokale użytkowe	2 473,11m ² p.u.	7,39zł/m ² p.u.
4	Garaże	1038,15m ² p.u.	2,23zł/m ² p.u.
5	CO Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny	1094,52m ² p.u.	4,17zł/m ² pow. grzew. netto
6	CO kotłownie własne	1 094,52m ² p.u.	4,161zł/m ² pow. grzew. netto
7	CWU opłacana ryczałtem na osobę	2 osoby	82,04 zł/osobę netto

W przypadku lokali własnościowych opłata jest zaliczką na poczet kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy - 0,60.zł/m²(stała kwota) nie podlegająca rozliczeniu. Zaliczki na koszt eksploatacji podlegają rozliczeniu na dzień 31 grudnia każdego roku .

Opłata dla lokali mieszkalnych komunalnych wynika z czynszu regulowanego corocznie zatwierdzanego przez Radę. W 2009 r. stawki czynszu uległy zmianie od miesiąca grudnia 2009 r. Stawki stosowane w lokalach użytkowych wynikają ze średniej uzyskanej w przetargach i stawki stosowanej dla lokali zatwierdzanej przez Burmistrza Łądku Zdroju. W roku 2009 zakład podwyższył stawki dla lokali użytkowych .Podwyżkę wprowadził od miesiąca października 2009 r. Centralne ogrzewanie stawki (zaliczki) ustala ZBK i rozlicza w stosunku do faktycznych kosztów Dolnośląskiego Zakładu Termo energetycznego. Ciepło dostarczane przez obcych zarządców wynika z kosztów faktycznie poniesionych i rozliczane jest z mieszkańcami lokali mieszkalnych do których dostarczane jest ciepło.

PORÓWNANIE ŚREDNIEGO KOSZTU W LATACH				
Lata	Średni miesięczny koszt eksploatacji zł/m2 pow. użytkowej	Średni miesięczny koszt remontów wraz z inwestycją zł/m2 pow. użytk.	Średni miesięczny koszt CO DZT zł /m2 pow. grzewczej	Średni miesięczny koszt CO własne zł/m2 pow. grzewczej
1999	0,48	1,09	2,10	1,50
2000	0,57	1,76	2,70	1,70
2001	0,68	1,53	3,31	3,40
2002	0,85	0,89	3,83	3,48
2003	0,74	0,82	2,53	3,00
2004	0,89	1,09	3,82	3,53
2005	0,94	0,90	3,30	5,61
2006	0,82	1,20	3,47	3,57
2007	2,59	1,37	4,07	3,83
2008	2,00	1,60	4,79	4,90
2009	1,69	1,63	4,17	4,16

7.10 Zaległości w uiszczeniu opłat

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. zaległości w opłatach czynszowych wynoszą

Należność główna	776675,71 zł
Odsetki	470 892,83 zł
Razem	1 247568,54 zł

8. EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

8.1 Lokale mieszkalne

Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju, ul. Fabryczna 7a w 2009 r. administrował 141 budynkami, w których znajdowały się 839 lokali mieszkalnych (komunalnych i własnościowych) o łącznej powierzchni użytkowej 38 858,50 m².

- Lokale własnościowe administrowane przez ZBK – 102 lokale o łącznej pow. 5 118,16m² zlokalizowane są w 24 budynkach,
- Lokale komunalne – 737 lokali o łącznej pow. 33 740,34 m² zlokalizowane są w 113 budynkach w tym:
 - Pustostany z ruchu ludności (w ciągu roku sprawozdawczego) – 19 szt. o łącznej pow. 618,92 m².
 - Lokale Socjalne – 44 szt. o pow. 1 227,31 m².
 - Kontenery Mieszkalne – 8 szt. o pow. 244,56 m².
 - Lokale komunalne przeznaczone do odbudowy – 15 lokali o pow. 766,29 m², budynek po pożarze – 1 lokal.
- Budynki w obcym Zarządzie, w których Gmina posiada udziały – 26 szt. w tym 60 lokali będących własnością Gminy o łącznej pow. 2 473,94 m².

W roku 2009 sprzedano 23 lokale mieszkalne o łącznej pow. 1 120,89 m².

8.2 Lokale Użytkowe i Garaże

ZBK w 2009 roku zarządzał 100 lokalami użytkowymi oraz garażami o pow. 3 511,26 m²:

- Lokale Użytkowe - 69 szt. o pow. 2 473,11 m²:
 - pustostany - 6 szt. o pow. 1 23,55 m² (w tym 1 przeznaczony przez Gminę do sprzedaży, natomiast 2 wykorzystywane przez ZBK),
 - lokale użytkowe przeznaczone do odbudowy – 2 szt. o pow. 124,33 m² (w budynku po pożarze).
- Garaże - 31 szt. o pow. 1 038,15 m²:
 - pustostany - 5 szt. o pow. 336,00 m². (w tym 3 pomieszczenia przy ul. Klonowej 11).

8.3 Tereny Zielone i Rekreacyjne

Tereny będące w dzierżawie – 89 działek o pow. 12 909,61 m².

8.4 Usterki i Awarie

W 2009 roku, najemcy lokali zgłosili 1 088 różnego rodzaju usterek, awarii w lokalach i budynkach, które zostały zrealizowane w ilości 972.

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 tych prac.

8.5 Domofony

W roku 2009 użytkowanych było 375 domofonów w 52 budynkach zarządzanych przez ZBK. Zgłoszono 64 awarie, które były na bieżąco realizowane przez firmę: „Montaż i Konserwacja Domofonów” Murawski Robert. Ponadto stwierdzono dewastację kaset domofonowych w 2 budynkach co zgłoszono na Policję. Koszt konserwacji i napraw instalacji domofonowych w roku sprawozdawczym wyniósł 4 815,00 zł

8.6 Deratyzacja, Dezynfekcja i Dezynsekcja

W roku 2009 przeprowadzono 2 usługi dezynsekcji (2 budynki komunalne), 2 usługi dezynfekcji (2 budynki komunalne) oraz deratyzację w 131 budynkach zarządzanych przez ZBK. Koszt w/w usług to 5 372,06 zł

8.7 Usługi Kominarskie (okresowe czyszczenie)

W roku 2009 w całych zasobach administrowanych przez ZBK wykonywano okresowe czyszczenie przewodów kominowych zgodnie z zawartą umową z „Kominarską Spółdzielnią Pracy Św. Florian”.

W okresie sprawozdawczym odnotowano pożary przewodów kominowych w 3 budynkach komunalnych oraz pożar 1 lokalu socjalnego.

8.8 Szkody zalaniowe

W roku 2009 zgłoszono 47 szkód zalaniowych w lokalach mieszkalnych w 39 budynkach.

Grupa konserwatorów działająca w ZBK liczyła w 2009 r 7 osób zatrudnionych na stałe oraz od 1 do 3 osób zatrudnionych na czas określony. Pracownicy zatrudnieni na czas określony wykonują prace pomocnicze.

Grupa konserwatorów realizuje zadania z zakresu robót konserwacyjnych, częściowych napraw bieżących i zabezpieczających, oraz likwidacji zaistniałych awarii, natomiast przy konieczności wykonywania robót budowlanych roboty te powierzane są wykonawcom zewnętrznym zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

8.9 Wykaz robót wykonanych przez grupę konserwatorów

Roboty blacharsko-dekarskie

- Częściowa naprawa pokryć dachowych papowych 26 budynków – 1100m²
- Częściowa naprawa dachów - dachówka ceramiczna 6 budynków - 55m²
- Częściowa naprawa dachów – pokrycia z blach 1 budynek - 60m²
- Częściowa wymiana obróbek blacharskich 5 budynków - 110mb
- Częściowa wymiana rur spustowych 4 budynki - 22mb
- Częściowa wymiana i naprawa rynien 24 budynki - 383 mb

Roboty ogólnobudowlane

- Murarsko – tynkarskie 3 budynki - 60 m²
- Posadzki betonowe 1 lokale - 6 m²
- Wymiana i wykonanie drzwi 5 budynków - 6 szt.
 - W częściach wspólnych 5 budynki - 5 szt.
- Naprawa drzwi i okien 22 budynków - 34 szt.

Roboty instalacyjno-sanitarne

- Czyszczenie instalacji oraz podejść 40 budynków - 283 mb
- Podejścia pod WC 8 budynków - 8 lokali
- Montaż pompy 2 budynki - 2 szt.
- Montaż wodomierza 1 budynek - 1 szt.
- Wymiana pionu instalacji wodnej 12 budynków – 273m
- Naprawa lub wymiana inst. gazowej 13 budynków - 14 lokali - 120mb
- Naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej 12 budynków - 58 m
- Podejścia i montaż bojlera 3 budynki - 3 lokale
- Czyszczenie i malowanie instalacji gazowych 14 budynków - 310mb
- Awarie instalacyjno – sanitarne 44 budynków
- Naprawa WC wspólne 2 budynki - 2 szt.
- Udrażnianie kanalizacji 10 budynków - 185mb

Roboty stolarsko – ciesielskie

- Wykonanie i częściowa wymiana podłóg 3 budynki – 32m²
- Wykonanie ścian działowych 1 budynków - 10 m²
- Wykonanie stolarki okiennej 6 budynków - 16 szt.
- Naprawa drzwi i bram wejściowych 22 budynki - 22 szt.
- Wykonanie drabin kominowych i wyłazowych 18 budynków - 27 szt.
- Montaż okien 6 budynków - 16 szt.

- Naprawa schodów 8 budynków
- Wymiana wyłazów dachowych 3 budynki - 3 szt.

Roboty zduńskie

- Wymiana kotłów CO i CW 2 budynki - 2 szt.
- Wymiana kuchni przenośnych 3 budynków - 3 szt.
- Wymiana pieców grzewczych przenośnych 2 budynki - 2 szt.
- Tynkowanie kominów 6 budynków – 250m²
- Murowanie kominów 5 budynki – 16m³
- Odgruzowywanie kominów 4 budynki – 85mb
- Montaż i wymiana drzwiczek wyczystnych 18 budynków - 57 szt.

Roboty elektryczne

- Awaryjne elektryczne 87 budynków
- Wymiana instalacji 13 budynków - 1000 mb
- Montaż ograniczników mocy 17 budynków - 17 szt.
- Montaż pieca akumulacyjnego 4 budynki - 4 lokale

Roboty ślusarskie

- Naprawa poręczy i balustrad 2 budynki - 2 szt.

Roboty szklarskie

- Szklenie ram okiennych i stolarki drzwiowej 7 budynków – 21 m²

Wykonanie robót konserwacyjnych i remontowych wynikających z między innymi z awarii oraz okresowych kontroli:

- Przewodów kominowych
 - Przemurowanie kominów 6 budynków - 250m²
 - Tynkowanie kominów 5 budynków - 16m³
 - Uszczelnianie przewodów kominowych 2 budynki - 6pkt.
- Instalacji gazowych
 - Przegląd instalacji gazowej 14 budynków
 - Usuwanie awarii 84 budynków
- Instalacji elektrycznych
 - Realizacja zaleceń po przeglądach inst. elektr. 142 budynki
 - Usuwanie usterek i awarii 87 lokali
- Inne
 - Wymiana kuchenek elektrycznych 2 budynków - 2 lokale

○ Przesiedlenia lokatorów	9 budynków - 9 lokali
○ Wykonanie ogrodzenia	1 budynek - 16m
○ Wykonanie przewodów wentylacyjnych	3 budynki - 4szt.
○ Remonty balkonów	1 lokal - 6m ²
• Remonty lokali przed zasiedleniem (pustostany)	10 lokali
• Modernizacja i remont hydroforni w budynkach	3 ujęcia/budynki
• Odśnieżanie zimowe połaci dachowych	21 budynków - 3456m ²
○ Usuwanie oblodzenia rynien i rur spustowych	22 budynki
• Remont elewacji budynku biurowca	1 budynek/425m ²

Grupa konserwatorów wykonywała usługi na rzecz innych działów, np. budki łęgowe, remont ławek parkowych ponadto realizowała zadania zlecone przez wspólnoty mieszkaniowe będące w naszym zarządzie.

Priorytetem w usuwaniu awarii jest naprawa instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, instalacje wod-kan oraz naprawa przewodów kominowych.

W związku z bardzo dużą liczbą zgłoszeń awarii oraz koniecznością prowadzenia licznych prac konserwacyjnych i napraw należy zwiększyć środki finansowe na wyposażenie i niezbędne materiały potrzebne do wykonania w/w prac. W celu realizacji wszystkich napraw bieżących oraz konserwacji, konieczne jest zwiększenie zatrudnienia pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami oraz wyposażenie w sprzęt specjalistyczny. Niewykonane usterki i awarie wynikły przede wszystkim ze zbyt małej ilości wykwalifikowanych pracowników.

8.10 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 przeglądy budynków oraz okresowa kontrola przewodów kominowych.

Z 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.

Instalacje i elementy konstrukcyjne wymagające w najbliższym czasie modernizacji, których zły stan techniczny wynika ze zużycia to:

- Instalacje gazowe,
- Instalacje elektryczne i odgromowe,

- W znacznej części budynków przewody kominowe, dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 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 dokonywane przez lokatorów oraz brak przewodów wentylacji grawitacyjnej w zdecydowanej większości budynków wymaganej przy użytkowaniu urządzeń gazowych.

Budynki od wielu lat nie były poddawane naprawom głównym, remontom modernizacyjnym jak również nie dokonywane były remonty elementów konstrukcyjnych, które w znacznym stopniu są wyeksploatowane.

Wykonanie okresowych przeglądów i koszty z nimi związane przedstawiono w tabeli poniżej:

8.11 Wykonawstwo obce – koszty eksploatacji

Okresowa kontrola przewodów kominowych (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	Całe zasoby	16 320,00 zł	19 764,00 zł
RAZEM		16 320,00 zł	19 764,00 zł

Okresowe czyszczenie przewodów kominowych (koszty eksploatacji)

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	Całe zasoby	25 288,27 zł	18 754,58 zł
2	Opinie i odbiory kominiarskie	5 124,00 zł	2 647,40 zł
RAZEM		30 412,27 zł	21 401,98 zł

Budowa i przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	A-1	29 866,91 zł	12 068,91 zł
3	B-1	3 339,47 zł	0,00 zł
4	C-1	4 294,98 zł	0,00 zł
5	KO-1	8 018,58 zł	12 068,66 zł
6	KO-2	12 974,82 zł	4 341,27 zł
7	Remont pieca A-1	0,00 zł	562,77 zł
8	Remont pieca KO-1	0,00 zł	562,77 zł
RAZEM		58 494,76 zł	29 604,38 zł

Wykaz pieców do realizacji w roku 2009

- Piece kaflowe typ A-1 o wym.: 2,5 x 3,5 x 7 kafla
zaplanowano - 10 szt. wykonano - 4 szt.
- Piece kaflowe typ B-1 wym.: 2,5 x 3,5 x 8 kafla
zaplanowano - 1 szt. wykonano - 0 szt.
- Piece kaflowe typ C-1 wym.: 2,5 x 4,5 x 7 kafla
zaplanowano - 1 szt. wykonano - 0 szt.
- Trzony kuchenne KO-1 z ogrzewaczem
zaplanowano - 2 szt. wykonano - 3 szt.
- Trzony kuchenne KO-2 z ogrzewaczem
zaplanowano - 3 szt. wykonano - 1 szt.

8.12 Realizacja remontów - Wykonawstwo obceWykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	ul. Słowackiego 1	732,00 zł	732,00 zł
2	ul. Kościelna 18	976,00 zł	976,00 zł
3	ul. Nadbrzeżna 4	488,00 zł	488,00 zł
4	ul. Słodowa 15	488,00 zł	488,00 zł
RAZEM		2 684,00 zł	2 684,00 zł

Remonty finansowane ze środków funduszu remontowego

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość kosztorysowa robót z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	ul. Pl. Mariański 11	2 009,69 zł	2 009,69 zł
2	ul. Słodowa 8	2 748,82 zł	2 748,82 zł
3	ul. Widok 1	2 913,85 zł	2 913,85 zł
4	ul. Pl. Mariański 11	16 471,59 zł	16 471,59 zł
5	ul. Słodowa 39	1 681,37 zł	1 681,37 zł
6	ul. Kościuszki 19a	10 100,80 zł	10 100,80 zł
7	ul. Zdrojowa 15 a	6 107,24 zł	6 107,24 zł
RAZEM		42 033,36 zł	42 033,36 zł

Okresowa kontrola instalacji elektroenergetycznych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość usługi z VAT	Wykonanie planu w 2009r
1	ZWiK, ZBK baza, Kompostownia	7 524,96 zł	7 524,96 zł
RAZEM		7 524,96 zł	7 524,96 zł

Usuwanie szkód po powodzi

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2009r
1	ul. Kościelna 30	9 125,78 zł	7 621,21 zł	1 504,57 zł	9 125,78 zł
RAZEM		9 125,78 zł	7 621,21 zł	1 504,57 zł	9 125,78 zł

Budowa przebudowa przewodów kominowych

Lp	Lokalizacja robót	Planowana wartość robót z VAT	Wysokość dotacji Gminy	Planowany udział środków własnych	Wykonanie planu w 2009r
1	ul. Słowackiego 1/1	7 393,70 zł	0,00 zł	7 393,70 zł	7 393,70 zł
2	ul. Zdrojowa 36/5	5 830,40 zł	5 830,40 zł	0,00 zł	5 830,40 zł
3	ul. Słodowa 39/1	2 632,00 zł	2 632,00 zł	0,00 zł	2 632,00 zł
RAZEM		15 686,20 zł	8 462,40 zł	7 393,70 zł	15 686,20 zł

8.13 Zadania zrealizowane z dotacji gminnych

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał w części zadania dotowane przez Gminę Łądek-Zdrój. W celu zapewnienia środków finansowych na realizację powierzonych zadań podpisano umowę o dotację celową z budżetu nr 1/2009 z dnia 30 stycznia 2009 r. na:

- Odtworzenie i modernizację budynku Rynek 12 w Łądku-Zdroju - Zadanie przewidywało wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, która obejmowała projekt przebudowy budynku czterokondygnacyjnego podpiwniczonego. Wykonany projekt zakładał wydzielenie 10 lokali mieszkalnych o różnej powierzchni oraz dwa lokale użytkowe, w tym jeden przeznaczony na lokal gastronomiczny. W projekcie przewidziano przebudowanie piwnicy z korektą komunikacji i wydzieleniem na nowo komórek lokatorskich oraz przebudowę układu komunikacyjnego poprzez wydzielenie jednej klatki schodowej.

Kosztorysowa wartość odbudowy kamienicy Rynek 12 wyniosła **1 797 331,53 zł** brutto. Tak wysoka kwota spowodowała brak ekonomicznej podstawy do odbudowy.

Wartość zadania **58 560,00 zł**

Dotacja z Gminy **58 560,00 zł**

- Rekonstrukcję z modernizacją mieszkań zlikwidowanych w trakcie realizacji zadania „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku z adaptacją jednego z budynków na muzeum Klahra” - Rekonstrukcję z modernizacją mieszkań zlikwidowanych w trakcie realizacji zadania „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku z adaptacją jednego z budynków na muzeum Klahra”:
- Naprawa lokali mieszkalnych
 - Naprawa z modernizacją lokali mieszkalnych po wymianie lub remoncie stropu realizowanego w 2008 r.
- Roboty budowlane i elektryczne niezbędne do adaptacji poddaszy na lokale mieszkalne. (Rynek 3, Rynek 5, Rynek 6)
- Odtworzenie instalacji elektrycznej w związku z wymianą stropu w budynku mieszkalno-usługowym Rynek 2

- Wykonanie dokumentacji uzupełniającej dla odbudowy lokali mieszkalnych poddaszy w budynkach: Rynek 2, Rynek 3, Rynek 5, Rynek 22, Rynek 23, Rynek 29. Uzupełnienie dokumentacji o warunki wydane przez Państwową Straż Pożarną i Państwową Inspekcję Sanitarną.
- Rekonstrukcja wraz z modernizacją lokali mieszkalnych. Odbudowa lokali mieszkalnych poddaszy: Rynek 2/3, 2/4; Rynek 3/5, 3/6; Rynek 5/4, 5/5, Rynek 29/5, 29/6 z uwagi na rozdzielenie mieszkania 29/5 (dwuskładowe) powstał dodatkowy lokal 29/6
- Nadzór inwestorski nad odbudową lokali mieszkalnych poddaszy: Rynek 2/3, 2/4; Rynek 3/5, 3/6; Rynek 5/4, 5/5, Rynek 29/5, 29/6
- Koszty związane z wymiana przyłącza gazowego Rynek 5 oraz remontem instalacji gazowej Rynek 2, Rynek 3:

Łączna wartość zadań	993 123,77 zł
Dotacje z Gminy	993 123,77 zł
- Wykonanie rekonstrukcji z modernizacją mieszkań i kamienic będących w zasobie Gminy Łądek-Zdrój:
 - Wykonanie dodatkowej okładziny z piaskowca na ścianach i przyporach budynku – elewacja tylna Kościelna 6,
 - Remonty budowlane dodatkowe podczas remontu budynku Kościelna 2,
 - Wykonanie opaski i podjazdu z kostki betonowej przy budynku mieszkalnym ul. Kościelna 30,
 - Wykonanie wentylacji wywiewnej grawitacyjnej dla lokalu przy ul. Zdrojowej 36/5 wraz z odbiorem kominiarskim,
 - Modernizacja hydroforni Trzebieszowice 42, 48, 51,
 - Wykonanie przewodu kominowego żaroodpornego dla lokalu przy ul. Słodowej 39/1 wraz z odbiorem kominiarskim,
 - Rekonstrukcja części mieszkania Kościuszki 66/8 i 66/6,
 - Modernizacja i remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalno-usługowym Słodowa 1a
 - Modernizacja stolarki okiennej i drzwiowej w budynku przy ul. Zdrojowej 36

Łączna wartość zadań	78 487,67 zł
Dotacje z Gminy	78 487,67 zł

8.14 Zadania z dotacji związane z likwidacją skutków klęsk żywiołowych

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał zadania dotowane przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz w części przez Gminę Łądek-Zdrój. Zadania dotyczyły usuwania klęsk żywiołowych powstałych w 2009 r. spowodowanych nadmiernymi opadami deszczu, huraganami i powodzią.

W celu zapewnienia środków finansowych na realizację powierzonych zadań Gmina Łądek-Zdrój podpisała umowy o promesy na poszczególne zadania:

- Odbudowa pokrycia dachu wraz z częścią konstrukcji budynku przy ul. Bema 4
- Odbudowa pokrycia dachu oraz chodników i terenów zielonych na posesji budynku przy ul. Kłodzka 22
- Odbudowa części przyziemia budynku oraz pokrycia dachu budynku przy ul. Kłodzka 24
- Odbudowa części przyziemia wraz z wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych oraz pokrycia dachu w budynku przy ul. Kościuszki 20
- Odbudowa części przyziemia wraz z wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych oraz pokrycia dachu w budynkach przy ul. Kościuszki 60, 62, 64
- Odbudowa pokrycia dachu w budynku przy ul. Kościuszki 66
- Odbudowa pokrycia dachu w budynku przy ul. Przechodnia 4 i 4a
- Odbudowa części przyziemia wraz z piwnicami oraz pokrycia dachu w budynku przy ul. Kościelna 35
- Odbudowa pokrycia dachu oraz małej infrastruktury na terenie posesji budynku przy ul. Kościelna 37
- Odbudowa pokrycia dachu w budynku przy ul. Krótka 1
- Odbudowa pokrycia dachu w budynku przy ul. Leśna 3
- Odbudowa pokrycia dachu w budynku przy ul. Powst. Wlkp. 8a
- Odbudowa pokrycia dachu oraz odwodnienia w budynku przy ul. Śnieżnej 43

Łączna wartość zadań	1 096 961,48 zł
Dotacje z MSWiA	875 221,00 zł
Dotacje z Gminy	221 740,48 zł

8.15 Inne zrealizowane zadania

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał inne zadania finansowane z własnego budżetu:

- Montaż i podłączenie domofonów w odbudowywanych lokalach mieszkalnych poddaszowych i poniżej poddaszy
Koszt - 759,53 zł,
- Wykonanie tablic informacyjnych i administracyjnych z numerami porządkowymi budynków (w tym uwzględniono tablice dla 24 kamienic po remoncie elewacji – „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku z adaptacją jednego z budynków na muzeum Klahra”
Koszt - 951,60 zł,
- Zgodnie z przyjętym planem przeglądów okresowych wykonano okresową kontrolę instalacji gazowej w 124 budynkach będących w naszym zarządzie. W wyniku przeprowadzonej kontroli w 512 lokalach mieszkalnych wydano 233 zaleceń pokontrolnych do realizacji w 2010r. Ponadto w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w 3 budynkach komunalnych wydano zalecenie wymiany instalacji gazowych wraz z wymianą zaworów głównych.
Koszt - 15 264,64 zł
- W związku z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych w wyniku zadania „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na łądeckim rynku z adaptacją jednego z budynków na muzeum Klahra”. Zarząd Budynków Komunalnych zakończył zawarte umowy na najem lokali mieszkalnych (zamiennych):
 - Willa „Ina”, ul. Leśna 1, Łądek-Zdrój
 - ul. Kościuszki 48 (Jadwiga) FWP Sp. z o. o. Oddział w Łądku-Zdroju
 - ul. Rataja 4/43 – o powierzchni 47,10 m²
 - ul. Ogrodowa 2/9 – o powierzchni 36,80 m²
 - ul. Gwieździsta 3/14 – o powierzchni 24,90 m²
 - ul. Powstańców Wielkopolskich 22/6, Łądek-Zdrój – o powierzchni 73,18 m²Koszt najmu wyniósł - 13 298,43 zł
- Na potrzeby związane z zabezpieczeniem sprzętu i mebli przekwaterowanych najemców przedłużono zawartą umowę z Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” o najem dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni 600 m².
Koszt najmu wyniósł - 10 980,00 zł

9. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I ICH WINDYKACJI

W pierwszej połowie roku 2009 kontynuowano wszystkie działania windykacyjne (sprawy sądowe, pozasądowe i egzekucyjne oraz ugody) wszczęte w drugiej połowie roku 2008 z uwagi na przewlekłość postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Działanie windykacyjne w 2009 r.:

- Wysłano 136 grupowych wezwań do zapłaty z tytułu zaległości czynszowych,
- Na bieżąco były wysyłane wezwania do zapłaty w stosunku do indywidualnych najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Wysyłano na bieżąco wezwania do zapłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych i ciekłych do najemców lokali użytkowych i właścicieli,
- Zastosowano sankcje z art. 11, ust.2, pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005 r., Nr 126, poz. 902 ze zm.) tzn. ostrzeżenie przed wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego w ilości 19 sztuk,
- Wypowiedziano 11 umów najmu lokali mieszkalnych z uwagi na znaczne zaległości czynszowe,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 39 pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości czynszowych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 42 pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie V Wydział Gospodarczy 3 pozwy po zapłatę w postępowaniu upominawczym z tytułu zaległości w zapłacie za drewno,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie V Wydział Gospodarczy 1 pozew o eksmisję z lokalu użytkowego (wyrok wykonano),
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 9 pozwów o eksmisję i zapłatę z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 1 pozew o opróżnienie pomieszczenia gospodarczego w budynku wspólnoty,
- Wytoczono 1 proces przeciwko najemcy lokalu mieszkalnego z tytułu zaległości za energię elektryczną,
- Wytoczono 1 proces przeciwko Najemcy o odszkodowanie za zniszczone mienie,

- Wykonano 4 wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku VI Wydział Sąd Grodzki 12 pozwów w postępowaniu upominawczym w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu zaległości na poczet zarządzania nieruchomością wspólną,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 1 wniosek o zastępcze wyrażenie woli członka wspólnoty mieszkaniowej,
- Złożono 67 wniosków o wszczęcie egzekucji należności pieniężnych,
- Złożono w Sądzie Rejonowym w Kłodzku I Wydział Cywilny 2 wnioski o wyjawienie majątku.

Ogółem działalność windykacyjna:

- | | |
|---|-----|
| • Pozwy o eksmisję i zapłatę | 10 |
| • Pozwy o zapłatę w postępowaniu upominawczym | 96 |
| • Ugody | 52 |
| • Ostrzeżenia przed wypowiedzeniem | 19 |
| • Wypowiedzenia umowy najmu | 11 |
| • Wezwania do zapłaty grupowe | 136 |
| • Wnioski o zastępcze wyrażenie woli | 1 |
| • Wnioski o wszczęcie egzekucji | 67 |
| • Wyjawienie majątku | 2 |

10. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

W styczniu 2009 roku w zarządzie ZBK pozostawało 27 wspólnot mieszkaniowych, z czego 9 to wspólnoty w budynkach powyżej 7 lokali i 18 w małych do 7 lokali.

W trakcie roku w związku z wykupami mieszkań i lokali użytkowych ilość ta zmniejszyła się do 25 wspólnot na koniec roku. Na początku stycznia w budynkach wspólnot znajdowało się 26 lokali użytkowych z tego 1 lokal został sprzedany i wspólnota składająca się wyłącznie z lokali użytkowych przeszła pod własny zarząd. Ilość lokali użytkowych w budynkach wspólnot zmalowała więc do 22 na koniec grudnia.

Zmiany zachodzące w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje bardziej szczegółowo poniższe zestawienie:

Zasoby	Styczeń 2009	Grudzień 2009
Ilość mieszkań w budynku	173	170
Ilość izb w mieszkaniach	497	487
Ilość mieszkań sprzedanych	102	107
Powierzchnia eksploatacyjna budynku	9 240,17	8 880,61
Powierzchnia mieszkań sprzedanych	5 038,06	5 238,81
Ilość osób w budynku	360	331
Ilość osób w mieszkaniach sprzedanych	173	180

Wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzje w sprawach zarządu nieruchomością wspólną za pomocą uchwał podejmowanych na zebraniach bądź poprzez zbieranie podpisów pod uchwałami. Zarząd lub zarządca wspólnoty zobowiązany jest zwołać przynajmniej raz w roku zebranie sprawozdawcze, na którym przedstawia sprawozdanie z rozliczenia kosztów oraz projekt planu gospodarczego i kalkulacji zaliczek na utrzymanie nieruchomości w danym roku. W 2009 roku zebrania takie odbyły się ze wszystkimi wspólnotami, z niektórymi ze względu na absencje właścicieli dwukrotnie.

Na zebraniach i w trybie zbierania podpisów wspólnoty podjęły 155 uchwał związanych z eksploatacją ich budynków. Dotyczyły one w szczególności ustalenia wysokości zaliczek, oczyszczania przyległych chodników oraz przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. Na remonty wspólnoty wydatkowały w 2009 roku kwotę 83 715,17zł.

Poza budynkami wspólnot nad którymi ZBK sprawuje bezpośredni zarząd, zakład zajmuje się mieszkaniem komunalnymi we wspólnotach zarządzanych przez inne firmy bądź bezpośrednio przez właścicieli. W mieszkaniach tych przeprowadza wymagane remonty jak również uczestniczy finansowo w kosztach utrzymania części wspólnych. Mieszkań takich w styczniu 2009 roku było 301 o łącznej powierzchni 2 917,73 m². Koszty związane udziałem gminy we wspólnotach w obcym zarządzie przedstawiają się następująco: wpłaty ZBK z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji wyniosły w 2009 roku 32 345,82 zł, z tytułu

zaliczek na koszty centralnego ogrzewania wpłaciliśmy tym wspólnotom kwotę 55 821,09 zł. Znaczące też były nasze koszty na poczet funduszu remontowego gromadzonego przez wspólnoty na przyszłe potrzeby remontowe. Z tego tytułu w 2009 roku za lokale komunalne wpłaciliśmy wspólnotom w naszym zarządzie kwotę 49 260,43 zł, a w obcym zarządzie 65 715,78 zł co łącznie daje kwotę 115 012,21 zł.

11. 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,
- Zieleń miejska,
- Oczyszczanie terenów przyległych do budynków komunalnych,
- Oczyszczanie studzienek kanalizacji deszczowej.

11.1 Wykonanie sprzedaży i kosztów

Wykonanie sprzedaży w 2009 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Działalność	Sprzedaż		Udział w całości	Procentowe wykonanie planu
		Plan	Wykonanie		
1	Oczyszczanie ulic	549 400,00 zł	445 291,36 zł	60,63%	81,05%
2	Utrzymanie zieleni	250 000,00 zł	240 009,78 zł	32,68%	96,0%
3	Nieczystości płynne	40 000,00 zł	49 085,70 zł	6,69%	122,7%
Razem		839 400,00 zł	734 386,84 zł	100,00%	87,5%

Koszty powstające w dziale obrazuje tabela.

Lp.	Działalność	Koszty		Udział w całości	Procent wykonania	Wynik finansowy
		Plan	Wykonanie			
1	Oczyszczanie ulic	549 400,00 zł	488 501,44 zł	63,55%	88,91%	-43 210,08 zł
2	Utrzymanie zieleni	250 000,00 zł	240 690,39 zł	31,31%	96,30%	-680,61 zł
3	Nieczystości płynne	40 000,00 zł	39 536,96 zł	5,14%	98,40%	-9 548,74 zł
Razem		839 400,00 zł	768 728,79 zł	100,00%	91,60%	-34 341,95 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.

11.2 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 1480 m³. Na przełomie miesiąca czerwca i lipca po powodzi, która dotknęła gminę, zakład świadczył usługi wywozu zalanych szamb w ilości 764 m³. Działalność prowadzona jest wozem asenizacyjnym na samochodzie Star 28

o pojemności 4 000 litrów. Zatrudniony jest przy tym 1 pracownik w wymiarze 1-2dni tygodniowo w zależności od potrzeb. Cena za wywóz w zależności od rodzaju nieczystości i miejsca pompowania wynosi od 67 zł do 135 zł za 1 kurs. W 2009 r. jeden prywatny odbiorca zawarł umowę z zakładem na wywóz nieczystości płynnych, natomiast większość zleceń to jednorazowe zlecenia telefoniczne od osób indywidualnych i firm.

11.3 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 jak i zimowym wspomagane były pracownikami z robót publicznych zatrudnionych przez Urząd Miasta i Gminy oraz oczyszczaniem mechanicznym, do którego używano pojazdów specjalistycznych – zmiatarki i polewarki. Sytuacja finansowa budżetu gminy w znacznym stopniu ograniczyła środki finansowe na tego typu działalności, a zadania do wykonania uległy zwiększeniu. W 2009r. zawarte zostało porozumienie wewnątrz-gminne na usługi związane z oczyszczaniem miasta.

Obecnie do utrzymania ogólnej powierzchni ulic i przyległych terenów zielonych (16 558 m²) oraz terenów przyległych do budynków komunalnych w okresie letnim ZBK zatrudnia 5 zmiataaczy 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:

- Usługi w zakresie utrzymania czystości zewnętrznej na „targowisku miejskim”,
- Dodatkowe zadanie w zakresie utrzymania porządku i czystości na gminnych tablicach informacyjnych i słupach ogłoszeniowych znajdujących się na terenie miasta Łądek Zdrój.

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. Dzięki dodatkowemu zatrudnieniu pracowników z robót publicznych, możliwe było wykonanie prac zleconych przez Urząd Miasta oraz dodatkowych prac, co umożliwiło osiągnięcie właściwych efektów. Za prace te nie wystawiono faktur.

Na potrzeby utrzymania ulic w okresie zimowym zgromadzone zostały materiały uszorstniające: piasek 588 tony, sól drogowa 50 ton oraz zakupiono 10 skrzyń na piach. 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 koparki będącej na stanie DWiK.

W ramach przyznanej z Urzędu Miasta i Gminy w Łądku Zdroju dotacji celowej w kwocie 40 000 zł zakład zakupił sprzęt komunalny: pług odśnieżny, piaskarkę ciągnikową, zamiatarkę ręczną, nożyce do żywopłotów, dmuchawę plecakową, dmuchawę-odkurzacz do liści, kosę spalinową oraz pilarkę do drewna.

11.4 Zieleń miejska

Prace prowadzone w dziale zieleni, w okresie 2 i 3 kwartału 2009 roku, wykonywane były na bazie doświadczeń z lat poprzednich oraz bezpośrednich poleceń przełożonych i na podstawie zlecenia 1/Z/2009 na wykonanie usług komunalnych związanych z pielęgnacją i konserwacją zieleni miejskiej na terenie miasta Łądku Zdroju.

Ogólna powierzchnia terenów zielonych wynosi ok. 20 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 pozostałych terenach będących własnością gminy, a przyległych do budynków administrowanych przez ZBK / ok. 1,6 ha /.

Zakres prac prowadzonych w zieleni miejskiej to:

- pielęgnacja mechaniczna i ręczna trawników i łąk parkowych (koszenie),
- utrzymanie czystości na trawnikach i łąkach parkowych,
- pielęgnacja żywopłotów i drzew wysokich: graby na Pl. Partyzantów i łądeckich parkach,
- 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,
- utrzymywanie porządku i czystości na trawnikach przyległych do posesji.

W ramach wydatkowanych środków prowadzone były prace porządkowe na terenach zielonych miasta bez rzeczowego określenia zakresu wykonywanych prac przez gminę. Za-

kład wykonywał oczyszczanie i pielęgnację trawników, parków, żywopłotów, drzewostanu oraz oczyszczanie letnie i zimowe alejek w parkach, wywóz nieczystości stałych z terenów parkowych, obsługę fontann parkowych, utrzymywanie, konserwacja ławek parkowych.

Na placach zabaw i skwerze powstałych przy realizacji projektów finansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego ZPORR zakład otrzymał dodatkowe zadanie - kontrola oraz utrzymanie czystości i porządku.

W 2009 roku została uruchomiona fontanna przy ul. Ostrowicza. Fontanna im. Jana Pawła II została przekazana po remoncie 31.10.2007r. Obsługą wymienionej fontanny zajmuje się dział wodociągów, ponieważ dysponują oni fachową obsługą.

ZBK wykonał w ramach utrzymania zieleni wymianę elementów drewnianych (29 szt. dużych i 5 szt. małych) ławek parkowych usytuowanych w Parku im. Jana Pawła II w Łądku Zdroju uzyskując dodatkowe przychody z tego tytułu w wysokości 8 400,00 zł Ponadto wykonał montaż ogrodzenia, ławek, koszy ulicznych na placu zabaw przy ul. Lipowej – przychód 4 457,79 zł.

11.5 Cmentarz komunalny

Wynik finansowy przedstawia się następująco:

• Sprzedaż	9 884,33 zł
• Koszty	13 468,86 zł
• Razem strata	3 584,53 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 56%. Usługi cmentarne w zakresie pochówków wykonywały firmy pogrzebowe zgodnie z indywidualnymi wyborami mieszkańców. W 2009r. dokonano na cmentarzu 19 pochówków, postawiono 11 nagrobków. Ponieważ większość pochówków w Łądku przeprowadza się na cmentarzu parafialnym, 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 cmentarza. Zakład z własnych środków częściowo odnowił i pomalował spękane mury cmentarne. Ponadto została częściowo wyremontowana kaplica cmentarna.

11.6 Wywóz odpadów stałych

W zakres prac związanych z usuwaniem odpadów stałych wchodzi również: wywóz surowców wtórnych (minimum 1 raz miesięcznie, a w okresie letnim 2 razy na miesiąc), wywóz odpadów luzem i w pojemnikach, jak i też przedmiotów wielkogabarytowych, wersalek,

pralek, telewizorów, kuchenek gazowych, szaf i innych, które ze względu na utrzymanie estetyki miejsca gromadzenia nieczystości, usuwane są raz w tygodniu.

Wywóz nieczystości stałych odbywa się pojazdami specjalistycznymi marki Star SM 60, Liaz SM 100, 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.

Z podmiotami gospodarczymi z terenu gminy Łądek Zdrój zawarto ogółem 200 umów. W 2009r. dokonano przeglądu wszystkich posesji prywatnych znajdujących się na terenach wiejskich.

W ogólnej liczbie 927 umów na terenach wiejskich ZBK ma zawarte umowy z 468 gospodarstwami, 89 umów z uoszczędzonymi. 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.

Odpady są podzucane przez mieszkańców obsługiwanych przez inne firmy do pojemników rozstawionych na mieście i obsługiwanych przez ZBK, co zwiększa koszty wywozu i utylizacji odpadów przy jednoczesnym braku wpływów.

W ramach przyznanej z Urzędu Miasta i Gminy w Łądku Zdroju dotacji celowej w kwocie 20 000 zł zakład zakupił nowe pojemniki na odpady komunalne:

- 8 szt. kontenerów KP-7,
- 49 szt. MGB 80 litrowych,
- 9 szt. MGB 1100 litrowych,
- 100 szt. SM 110 litrowych.

Jednakże obecnie ZBK nadal boryka się z problemem braku pojemników do gromadzenia nieczystości stałych o pojemności 110 l. jak i pojemników 1100 l. Czas eksploatacji ww. pojemników wynosi 6 lat. Koszt zakupu pojemnika 110 l to kwota 120,00 zł a pojemnika 1100 l – 900,00 zł Potrzeby zakładu to ok. 100 szt. pojemników 110 l. i 30 pojemników 1100 l.

12. GOSPODARKA ODPADAMI

12.1 Wynik finansowy za 2009 rok

Działalność	Sprzedaż	Koszty	Wynik finansowy
Dział Kompostownia ZBK	1056134,45	1253206,98	-197 072,78 zł

12.2 Ilość przyjętych odpadów przez Dział Kompostownia ZBK

12.2.1 Pierwsze półrocze 2009 roku

Suma odpadów przyjętych w I półroczu 2009 roku	2 271,45	[Mg]
Suma sprzedanych lub przekazanych surowców w I półroczu 2009 roku	202,24	[Mg]
Suma dni roboczych w I półroczu 2009 roku	125	[d]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	18,17	[Mg/d]
Suma odpadów dostarczonych z miasta	2 039,84	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych ze wsi	211,90	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	19,70	[Mg]

12.2.2 Drugie półrocze 2009 roku

Suma odpadów przyjętych w I półroczu 2009 roku	3 079,02	[Mg]
Suma sprzedanych lub przekazanych surowców w I półroczu 2009 roku	84,44	[Mg]
Suma dni roboczych w I półroczu 2009 roku	129	[d]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	23,87	[Mg/d]
Suma odpadów dostarczonych z miasta	2 720,53	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych ze wsi	350,61	[Mg]
Suma odpadów dostarczonych z zewnątrz	7,88	[Mg]

12.2.3 Podsumowanie 2009 roku

Suma odpadów przyjętych w 2009 roku	5350,47	[Mg]
Suma sprzedanych surowców w 2009 roku	286,68	[Mg]
Ilość dni roboczych w 2009 roku	254	[d]
Średnia masa odpadów przyjęta w ciągu dnia roboczego	21,06	[Mg/d]

12.2.4 Struktura pochodzenia przyjętych odpadów

- Odpadów pochodzi z miasta i gminy Łądek Zdrój 99,49 %
- Odpadów pochodzi spoza miasta i gminy Łądek Zdrój 0,51 %

12.3 Ilość ze składowanych odpadów na składowisku w 2009 roku

Ilość odpadów zeskladowanych		
I półrocze 2009 roku	1 437,30	[Mg]
II półrocze 2009 roku	1 748,84	[Mg]
RAZEM w 2009 roku	3 186,14	[Mg]
Średnia masa odpadów ze składowana na składowisku w ciągu dnia roboczego	12,54	[Mg/d]

12.4 Ilość odzyskanych i magazynowanych odpadów w 2009 roku

Ilość odpadów odzyskanych		
Odzysk w 2009 roku	2 164,33	[Mg]
Średnia masa odzyskanych odpadów w ciągu dnia roboczego	8,52	[Mg/d]

12.5 Prace wykonane w Dziale Kompostownia ZBK w 2009 roku

- Usunięcie krzewów i drzewek porastających skarpy i koronę składowiska,
- Niwelacja zdeponowanych odpadów na kwaterze nr 1 do rzędnych projektowych,
- Wykonanie końcowej warstwy przykrywającej kwatery nr 1,
- Niwelacja końcowej warstwy przykrywającej kwatery nr 1 do rzędnych projektowych,
- Legalizacja analogowej wagi samochodowej o nośności do 20 [Mg],
- Wykonanie boksów do magazynowania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego,
- Odbudowa zniszczonych przez powódź dróg dojazdowych do placów magazynowych remont kontenerów przeznaczonych do gromadzenia odzyskanych surowców (papier, szkło).

13. DZIAŁ WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Dział Wodociągów i Kanalizacji zatrudnia 12 osób na stanowiskach robotniczych oraz 3 osoby na stanowiskach biurowych. W roku 2009 Dział Wodociągów i Kanalizacji kontrolowany był przez: Państwową Inspekcję Sanitarną Kłodzko - 4 razy.

13.1 Sprzedaż wody z wodociągów i kanalizacji

Sprzedaż wody w poszczególnych miejscowościach kształtuje się następująco:

- Łądek Zdrój 307 700 m³/rok
- Stojków 8 000 m³/rok
- Kąty Bystrzyckie 1 200 m³/rok

W roku 2009 nie dokonano zakupów hurtowych wody z Gminy Stronie Śląskie. ZBK odprowadza dwa razy w roku opłaty za pobór wody podziemnej i wprowadzanie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych. Opłaty roczne wyniosły 84.664 zł, w porównaniu z rokiem 2008, w którym zapłacono 71.583 zł nastąpił wzrost o 12.081 zł czyli o 18% .

13.2 Produkcja i straty wody

Wyszczególnienie	Ilość w m ³	Udział %
Sprzedaż wody	316 900,00	62,43
Cele technologiczne	85 000,00	16,74
Straty	105 700,00	20,83
Produkcja Łądką	507 600,00	100,00
Zakup ze Stronia	0,00	0,00
Razem potrzeby Łądką w 2008 r.	507 600,00	100,00

Produkowana woda dostarczana jest na potrzeby społeczności zamieszkującej Łądek Zdrój, Stojków i Kąty Bystrzyckie. 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. Straty związane są awaryjnością sieci wodociągowej i koniecznością częstego płukania sieci, błędami wskazania wodomierzy i kradzieżą wody.

Średni wskaźnik strat dla wodociągów, który przyjmuje się jako normalny, to straty w granicach 15÷25%. Łądek mieści się w tej wartości. Podstawową przyczyną są awarie sieci i armatury na niej zamontowanej. Poziom strat zależy między innymi od: wieku rurociągów, rodzaju materiału z jakiego wykonane są rury, podłoża na jakim są zamontowane, korozyjności rur (w zależności od jakości wody), rodzaju zabudowy (zwarta czy rozproszona), jakości wykonawstwa oraz wahań ciśnienia roboczego w rurociągach. Wszystkie te parametry są w przypadku Łądką niekorzystne, więc „normalny” poziom strat wody powinien być przyjęty wyższym wskaźnikiem, czyli 25%. Oczywiście jest dążenie do ich zmniejszenia do mi-

nimum, lecz może to następować po wykonaniu wyliczeń opłacalności ich usunięcia i sukcesywnej modernizacji całej sieci wodociągowej.

Sprzedaż wody w poszczególnych miesiącach

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
I	11665	9781	18824
II	15484	6245	21729
III	12008	19759	31767
IV	14110	8617	22727
V	11322	7777	19099
VI	13924	24537	28461
VII	11750	8123	19873
VIII	15199	10665	25864
IX	14090	28255	42345
X	12547	9034	21580
XI	14365	8050	22415
XII	13122	1913	32260

13.3 Jakość ujmowanej wody

Badania prowadzone przez Sanepid wskazują na bardzo dobry skład wody na ujęciach łądeckich. Woda ma parametry chemiczne i ogólne bardzo stałe. Jedyny parametr nie odpowiadający normom związany jest z twardością – woda jest zbyt miękka. Norma ta została wprowadzona od niedawna i jej niezachowanie nie pogarsza oceny jakości. Woda ze zbiorników łądeckich (tam poddawana jest badaniom) jest klarowna, bezbarwna i bardzo miękka. Zawartość żelaza w wodzie jest bardzo mała. Chwilowe przekroczenia norm dla wody pitnej związane są tylko ze stanem technicznym sieci wodociągowych (awarie) oraz długimi okresami z wysokimi temperaturami - następuje wtedy szybkie namnażanie bakterii chorobotwórczych na końcówkach sieci wodociągowych gdzie woda stagnuje.

Przedstawiciele Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku kontrolowali jakość wody dostarczanej odbiorcom w Gminie Łądek 4 razy.

Zakład prowadzi tzw. KONTROLĘ WEWNĘTRZNAŁ w ramach, której woda pobierana jest do badania siedemnastokrotnie. Nie stwierdzono przekroczenia dozwolonych wartości bakteriologicznych. Dwa ujęcia wody - „Brzezinka” oraz „Kały Bystrzyckie” objęte są kontrolą dotyczącą obniżonego pH. Zgodnie z posiadaną przez nas wiedzą wymagane przez przepisy pH wody pitnej i gospodarczej od 6,5 do 9,5 jest pomyślane wyłącznie w celu ochrony rur przesyłowych, a nie w celu ochrony zdrowia konsumenta. W "Wytycznych WHO dotyczących jakości wody do picia" (WHO - Światowa Organizacja Zdrowia) możemy przeczytać:

"... Należy kontrolować pH wody wtłaczanej do sieci wodociągowej w celu zminimalizowania korozji przewodów wodociągowych i instalacji wewnętrznych. Niespełnienie tych wymagań może spowodować wtórne zanieczyszczenie wody do picia i niekorzystnie wpływać na smak, zapach i wygląd wody..."

"... dla pH wody do picia nie podaje się zalecanej dopuszczalnej wartości wynikającej z przesłanek zdrowotnych. Wskaźnik pH zwykle nie ma bezpośredniego znaczenia dla konsumenta wody..."

Wymienione przez ZBK warstwy filtracyjne z magnezytu prażonego reagują z wodą pitną bardzo wolno, jednakże można już zauważyć różnicę w wynikach badań laboratoryjnych. Z wartości pH 6,1 na zbiorniku V-250 i wodociągu w Kątach Bystrzyckich wynik wzrósł do 6,5. Przeprowadzone przez ZBK działania zaczynają dawać pozytywny efekt mający za zadanie podwyższenie wartości pH wody pitnej z w/w ujęć do wartości obowiązujących w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia.

Ujęcie wody pitnej w Kątach Bystrzyckich dostarcza wodę do 12 gospodarstw domowych. Liczba ludności zaopatrywana przez wodociąg to około 40 osób. Produkcja wody w tej miejscowości kształtuje się na poziomie 4 m³/d.

Ujęcie wody „Brzezinka” zasila zdrojową część Łądku Zdroju tj ulice : Orla, Górzysta, Cienista, Ostrowicza, Leśna, Moniuszki, Przechodnia oraz Kościuszki od leśniczówki do Placu Marii Skłodowskiej-Curie. Liczba ludności zaopatrywana przez wodociąg to około 700 osób. Produkcja dobową kształtuje się na poziomie 260 m³/d.

Na obszarach zasilania w wodę przez te ujęcia nie ma przedsiębiorstw produkujących żywność. W celu doprowadzenia jakości wody do wartości zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia zakupiono gotowe złoża filtracyjne Aquacleanit, które łączą zalety metody klasycznej (niskie koszty eksploatacji i prosta obsługa) ze skutecznością odżelaziania i odmanganiania wody uzyskiwaną nowymi metodami bez konieczności dozowania do wody środków chemicznych. Dodatkową bardzo ważną zaletą Aquacleanit jest to, że skutecznie podnosi pH wód miękkich i kwaśnych.

Wysokość opłat za dostarczoną wodę i odbiór ścieków ustalona została Uchwałą Rady Miejskiej nr XXV/177/08 z dnia 30 października 2008 roku w Gminie Łądek Zdrój na poziomie 2,69 zł/m³ wody, 2,93 zł/m³ ścieków, opłata stała 2,50 zł/odbiorcę/m-c.

13.4 Oczyszczalnia ścieków

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

Sprzedaż ścieków

Miesiące	Gospodarstwa domowe	Pozostali	RAZEM
I	9873	6827	16700
II	15334	6208	21542
III	10304	22384	32688
IV	13921	8321	22242
V	9564	764	17207
VI	13619	27335	40954
VII	10058	7748	17806
VIII	14883	10000	24883
IX	11948	30942	42890
X	12285	9065	21350
XI	12434	7948	20382
XII	12932	23893	36825

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 (zwiększenie ilości BZT5 na wylocie do odbiornika) spowodowaną brakiem nityfikacji na złożach biologicznych.

Ścieki oczyszczone odprowadzane są do rzeki Biała Łądecka

Miesiące	Ścieki w m ³
I	46850
II	51298
III	138902
IV	110194
V	77206
VI	89250
VII	113732
VIII	80567
IX	57020
X	30380
XI	83956
XII	84645

W 2009 oczyszczalnia oczyściła 964 000 m³. Porównując dwie powyższe tabele łatwo zauważyć, że większość dopływających ścieków to wody przypadkowe dostające się do kanalizacji bądź przez nieszczelności kolektorów świadczące o złej jakości wykonania i braku wieloletnich inwestycji, wody roztopowe i opadowe dopływające na oczyszczalnię w związku z tym, że duża ilość kanalizacji miejskiej funkcjonuje jako kanalizacja ogólnospławna. Do oczyszczalni w Łądku Zdroju w ok. 60÷70% dopływają wody deszczowe infiltracyjne. 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. Wszelkie prace remontowe na oczyszczalni wykonywane są na bieżąco. Na bieżąco prowadzone są wszelkie prace konserwacyjne maszyn i urządzeń zwłaszcza pomp i zraszaczy. Pracownicy dbają o estetyczny wygląd terenu oczyszczalni wykaszając trawę oraz sprzątając drogę przyległą do oczyszczalni.

W roku 2009 wymieniono pompę osadową oraz pompy ściekowe w ilości 4 sztuk.

DWiK ma założoną ewidencję wytwarzania i przekazania wytworzonych odpadów (nie segregowane odpady komunalne, komunalne osady ściekowe, odpady z remontów i przebudów dróg, zawartość piaskowników, skratki). W roku 2009 wytworzono 6,20 Mg skraitek, 2,1 Mg niesegregowanych odpadów komunalnych, 2,40 Mg tzw. zawartości piaskowników.

13.5 Naprawy, remonty sieci i obiektów

W okresie sprawozdawczym Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku-Zdroju wykonał zadania dotowane przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz w części przez Gminę Łądek-Zdrój. Zadania dotyczyły usuwania klęsk żywiołowych powstałych w 2009 r. spowodowanych nadmiernymi opadami deszczu, huraganami i powodzią.

W celu zapewnienia środków finansowych na realizację powierzonych zadań Gmina Łądek-Zdrój podpisała umowy o promesy na zadania dzięki którym wymieniono syfony kanalizacyjne pod Białą Łądecką i Jadwiżanką, wymieniono 180 mb kanalizacji sanitarnej na ulicy Zamenhofa, metodą bezwykopową naprawiono 213 mb kanalizacji sanitarnej na ulicy Aleja Marzeń, wymieniono przejście wodociągowe nad potokiem Lutym na ulicy Zamenhofa, wyremontowano ujęcie powierzchniowe Aleja Marzeń. Łączna wartość dotowanych zadań to kwota: **450 155,87 zł.**

Ponadto wybudowano sieć hydrantową na ulicy Granicznej, wymieniono 5 uszkodzonych hydrantów przeciwpożarowych wraz z armaturą towarzyszącą (zasuwy, skrzynki zasuwowe, skrzynki hydrantowe i inne kształtki).

Usunięto jeden hydrant w ogóle nie podłączony do miejskiej sieci wodociągowej. Pracownicy usunęli około 100 awarii na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych z tego 30 to awarie wodociągowe. Najczęstszą przyczyną awarii na sieciach kanalizacyjnych są zatkania spowodowane załamaniem rur kamionkowych oraz nieprzestrzegania przez odbiorców usług art.9 pkt.2.1 i pkt.2.2 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, czyli wprowadzania do kanalizacji sanitarnej odpadów stałych, które powodują zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a także żwiru, piasku, popiołu, szkła, wycieczyn, drożdży, szczeciny, podpasek, ścinków skór, kości, tekstyliów, włókien - nawet, jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym, odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych.

Awarie na sieciach wodociągowych spowodowane były przede wszystkim rozszczelnieniem połączeń kielichowych rur żeliwnych, pękaniem poprzecznym materiału żeliwnego, skorodowaniem rur stalowych, uszkodzeniem zasuw lub hydrantów przeciwpożarowych. Dział Wodociągów i Kanalizacji zajmuje się eksploatacją wodociągu wiejskiego w Kątach Bystrzyckich, który funkcjonuje bezawaryjnie. Jest to w miarę nowy wodociąg wybudowany z rur PE odpornych na działania atmosferyczne oraz możliwe skoki ciśnienia. Czynności wykonywane przez pracowników Działu na tym ujęciu sprowadzają się do dezynfekcji wody i dbania o wygląd terenu ujęcia wody i zbiornika retencyjnego.

14. KOMUNALNE LASY UZDROWISKOWE

14.1 Użytkowanie lasu

Duży wpływ na pozyskanie drewna w ubiegłym roku miały użytki przygodne, których rozmiar wyniósł 46% całości pozyskanego drewna. Większość z nich stanowiły świerczyny-wiatrołomy oraz drzewa trocinkowe w starszych klasach wieku. Może to świadczyć o zbyt wysokim przyjętym wieku rębności dla świerka w lasach komunalnych – 140 lat. Dla porównania wiek rozpoczęcia przebudowy dla litych świerczyn w sąsiadującym Nadleśnictwie to 100 lat. W związku z taką ilością użytków przygodnych nie wykonano wszystkich planowanych cięć w trzebieżach późnych oraz rębni stopniowej.

Na szczęście w roku ubiegłym nie było większych problemów ze zbytem drewna, a już w szczególności od połowy roku popyt na drewno był bardzo duży. Średnia cena sprzedaży za rok 2009 wyniosła 179,88 zł/m³ netto. Dla porównania średnia cena sprzedaży w lasach państwowych za pierwsze trzy kwartały 2009 r. wyniosła 136,54 zł

Ogółem pozyskano	2086 m³
w tym:	
• drewna liściastego	130 m ³
• przygodne	961 m ³
• trzebieże planowane	32,95 ha - 786 m ³
• rębne IV	7,82 ha - 302m ³

W rozbiciu na sortymenty:

• W0 tartaczne iglaste	1295 m ³
• S-2 papierówka iglaste	458 m ³
• S-3b żerdzie iglaste	12 m ³
• S-4 opał iglaste	95 m ³
• W0 tartaczne liściaste	45 m ³
• S-4 opał liściaste	70 m ³
• S-4 pozyskane kosztem nabywcy opał liści iglastych	111 m ³
• Stan drewna na 31 grudnia 2009 r.	18,58 m ³
• Ogółem sprzedaż	372 tys. zł netto

14.2 Hodowla lasu

Plan hodowli lasu został wykonany zgodnie z założeniami. Prace przy pomocy pilarki spalinowej zostały wykonane przez zatrudnionego na etacie pilarza. Pozostałe prace zostały wykonane przy pomocy dwóch zatrudnionych pracowników oraz pracowników robót interwencyjnych pod nadzorem i po odpowiednim przeszkoleniu. Sprywatyzowanie i zlecenie wykonania tych czynności firmom z zewnątrz wiązałoby się z większymi kosztami. Podczas prac największy nacisk kładziono na odnowienia oraz pielęgnacje.

Odnowiono powierzchnię **2,03 ha**

w tym:

- Poprawki 1,53 ha
- Czyszczenia wczesne 0,50 ha
- Czyszczenia późne 2,50 ha
- Obkaszanie 5,20 ha
- Porządkowanie lasu po TPW, TPP i rębni IV 22,00 ha
- Melioracje agrotechniczne 0,50 ha

14.3 Ochrona lasu

Największy nacisk położono na walkę z kornikiem drukarzem oraz innymi szkodnikami wtórnymi świerka. W tym celu wykładano pułapki klasyczne, feromonowe, stosowano metodę rotacyjną, wyszukiwano i usuwano aktywne drzewa trocinkowe, które następnie korowano, a korę z młodym pokoleniem chrząszczy palono.

Celem ograniczenia działania szkodnikom wtórnym zwiększono ilość budek lęgowych do 100 szt. - ilość tą z roku na rok będziemy jeszcze zwiększać zagęszczając w ten sposób populację ptaków na terenie lasów komunalnych. Budki wyłożone w roku ubiegłym z przeznaczeniem dla sikor (włot obity blachą) zostały w stu procentach zasiedlone. Nowe nasadzenia zostały zabezpieczone środkiem przeciw zgryzaniu Emol BTX plus co powinno zabezpieczyć je na okres zimowy. W roku bieżącym planuje się ogrodzić uprawę w poddziale 311 – Kąty wzorem z lasów państwowych w związku z bardzo dużą presją zwierzyny w tym rejonie.

Zwierzyna łowna w stanie wolnym jest własnością skarbu państwa i jest użytkowana przez koła łowieckie. W związku z migracją pionową zwierzyny w okresie zimowym bardzo duża ilość schodzi na teren lasów komunalnych powodując szkody w uprawach i młodnikach. Zarząd Budynków Komunalnych dokarmia zwierzynę, ale nie ma obowiązku wykonywać w pełni obowiązków należących do kół łowieckich.

W ramach ochrony p-poż. podkrzesano drzewa i usunięto posusz wzdłuż linii oddziałowych, dróg celem zmniejszenia zagrożenia przemieszczania się ewentualnych pożarów.

Zamontowano jeden szlaban na stałe w obrębie Zatorze – Kąty uniemożliwiający wjazd do lasu. Planuje się w roku bieżącym zamontowanie na wszystkich wjazdach do lasu szlabanów ograniczających wjazd do lasu dla osób trzecich. Klucze do części szlabanów otrzymają pracownicy Lasów Państwowych korzystający z naszych dróg celem wykonywania czynności służbowych.

W roku 2009 wykonano:

- | | |
|---|-------------------|
| • Wykładanie pułapek feromonowych | 30 szt. |
| • Wykładanie pułapek klasycznych(przysposobienie złomów, wywrotów) | 22 szt. |
| • Czyszczenie budek lęgowych PCL | 100 szt. |
| • Korowanie drewna zasiedlonego kornikiem | 35 m ³ |
| • Kontrolę i czyszczenie pułapek feromonowych i wyszukiwanie drzew trocinkowych | 240 godz. |
| • Zabezpieczanie upraw przed zgryzaniem – „Emolem” | 8,50ha |
| • Sanitarne porządkowanie lasu | 0,40 ha |

14.4 Zagospodarowanie turystyczne

Najważniejszym zadaniem był remont ze środków „Promesy” drogi Mała Okólna, która miejscami była nie przejezdna nie mówiąc już o możliwościach wywozu drewna. Wykonano częściowy remont podbudowy oraz nową nawierzchnię. Zamontowano nowy przepust, wykonano odwodnienia liniowe oraz wyprofilowano rów na długości 400 mb.

Duży nacisk położono na czyszczenie istniejącej sieci rowów przydrożnych na długości 15 600 mb przy pomocy 10 pracowników z robót publicznych oraz skazanych odrabiających karę w ramach nieodpłatnej, kontrolowanej pracy oraz pracy społecznie użytecznej.

W dziedzinie zagospodarowania turystycznego lasów komunalnych przeprowadzono:

- | | |
|---|-----------|
| • Czyszczenie rowów | 15 600 mb |
| • Odtworzenie, wykopanie nowych rowów | 400 mb |
| • Remont drogi – Mała Okólna | 2100 mb |
| • Zakończono czyszczenie, udroźnianie przepustów | 30 szt. |
| • Montaż nowych przepustów | 2 szt. |
| • Czyszczenie, porządkowanie szlaku turystycznego | 40 godz. |
| • Zbieranie śmieci PCL | 230 godz. |

14.5 Arboretum

W roku 2009 Arboretum w Łądku Zdroju spotkało się z kilkoma problemami. Na przełomie stycznia i lutego szkody wyrządziła okiść. Pod koniec czerwca ubiegłego roku ogród

został kompletnie zniszczony w wyniku powodzi. Natomiast w dniach 15-16 października 2009 r. w wyniku anomalii pogodowej jaką były intensywne opady śniegu, powodujące szadź wystąpiły liczne straty w drzewostanie.

W wyniku odbudowy Arboretum dokonano wymiany zniszczonego ogrodzenia, odtworzono sieć komunikacyjną drogi, ścieżki. Wymieniono progi, wyremontowano mostki. Dokonano gruntownej odbudowy Źródła Jadwigi z wymianą kanalizacji włącznie.

Część szkód związanych ze szkodami w drzewostanie usunięto we własnym zakresie. Reszta wymaga wynajęcia firmy specjalistycznej i poniesienia kosztów. Następnym problemem są koszty związane z planem zagospodarowania Arboretum, gdyż ZBK na chwilę obecną nie posiada środków rzędu 20 – 30 tys. złotych na wykonanie dokumentacji.

ZBK z własnych środków wykonał „dylówkę” udostępniając w ten sposób dla zwiedzających podmokłą część ogrodu, która do tej pory była niedostępna. Ścieżka ta wraz z mostem w całości wykonana została z drewna i ma długość 110 mb. Dokonano również wycinki drzew w podziałach bezpośrednio przylegających do Arboretum stwarzając w ten sposób lepsze warunki świetlne dla rozwoju cennych okazów rosnących w ogrodzie.

14.6 Praca w mieście

Zarząd Budynków Komunalnych usunął wywroty z Parku 1000 lecia, Parku Moniuszki w okresie wczesnej wiosny – buki, brzoza. Podczas trwającej nawałnicy w dniach 15-16 października 2009 r. usunęliśmy na terenie miasta około 30 drzew zagrażających ludziom oraz mieniu. W ciągu roku dokonywaliśmy wycinki drzew zgodnie z decyzjami Starosty Kłodzkiego -j.n:

- Usunięto jawora przy ulicy Słodowej,
- Usunięto lipę przy budynku Orla 2, wykonano prace pielęgnacyjne na jaworze przy budynku,
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne na drzewach 4 szt. przy budynku ul Przechodnia 2/4,
- Usunięto 2 jawory zagrażające przy budynku ul Bema 1,
- Usunięto 7 szt. żywotnika na cmentarzu komunalnym,
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne wzdłuż ul. Śnieżnej – lipy.

14.7 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, palenie gałęzi, zbieranie śmieci itp. W 2009 r. pracowało 23 osób, którzy przepracowali łącznie 1403 godzin. Ilość przepracowanych godzin oraz liczba odrabiających godziny osób w 2009 r. wzrosła o 1/3 w porównaniu do 2008 r.

14.8 Podsumowanie

Stan sanitarny lasu oceniam jako dobry, posusz występuje pojedynczo, gniazda kornika usuwane są na bieżąco. Powierzchnie po rębniach są od razu w tym samym roku porządkowane i odnawiane. Zabiegi hodowlane są wykonywane zgodnie z obowiązującym Uproszczonym Planem Urządzania Lasu 2007-2016. Lasy Komunalne stanowią w całości gospodarstwo specjalne, nie jest to typowy las gospodarczy nastawiony na pozyskanie drewna. Część lasu ma charakter spacerowo-wypoczynkowy, a 445 ha stanowi lasy ochronne. Gospodarka prowadzona jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem wszystkich wspomnianych pozaprodukcyjnych funkcji lasu. Sytuacja działu w ostatnim roku uległa poprawie, wykonano dwie znaczne inwestycje – Remont drogi Mała Okólna o długości 2100mb oraz Odbudowę Arboretum oraz Źródła Jadwigi. Inwestycje zostały wykonane ze środków MSWiA w ramach likwidacji skutków klęsk żywiołowych powstałych w 2009r.

Koszt remontu drogi Mała Okólna – 198 421,00 zł, a odbudowy Arboretum oraz Źródła Jadwigi - 295 539,79 zł Lasy Komunalne wyposażone zostały w samochód terenowy, który umożliwia sprawniejsze poruszanie się w terenie.

15. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

15.1 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.

15.2 Działalności warsztatów samochodowych, kotłowni i magazynu technicznego

Stan zatrudnienia osób w w/w dziale:

- 2 mechaników zatrudnionych na pełnym etacie
- 5 dozorców - palaczy w tym 2 osoby zatrudnione na czas nieokreślony, 3 osoby na czas określony
- magazyn - 1 osoba nadzorująca nad w/w pracownikami

Warsztat samochodowy - do obowiązków mechaników samochodowych należy utrzymanie w sprawności technicznej n/w jednostek:

- Jednostki silnikowe - 24 szt. - samochody, ciągniki, mikrociągniki, kosiarki
- Jednostki bez silnika - 8 szt. przyczepy, naczepy, kosiarka rotacyjna

Stan taboru samochodowego jest w złym stanie-najmłodszy samochód to 16 letni Lublin, pozostałe pojazdy: 20-30 lat.

W 2009r. Przygotowano do przeglądów technicznych 19 jednostek silnikowych.

W zakresie tego przygotowania wchodzi następujące czynności:

- Szczegółowy przegląd samochodu - naprawa i wymiana zużytych części
- Przygotowanie do malowania - malowanie
- Prace spawalnicze
- Ponadto naprawy bieżące kontenerów i pojemników na śmieci.

Kotłownia: dozorczy-palacze

W okresie letnim tj. od kwietnia do września pracownicy dozoru na terenie zakładu, przygotowują drewno na okres zimowy. W 2009 r. przygotowano i spalono 120 m³ drewna opałowego.

Magazyn

Przyjmowanie i wydawanie towaru z magazynu technicznego. Dodatkowo zaopatruje warsztaty w części zamienne

15.3 Obsługa informatyczna

W 2009 r. zostały zakupione:

- 4 komputery stacjonarne
- 11 monitorów LCD
- Zakupiono kontynuację oprogramowania antywirusowe firmy „Kaspersky”

W pełni zrealizowano przyłączenie do sieci komputerowej wszystkich komputerów.