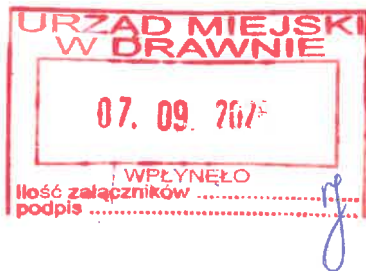


Drawno, 07-09-2026

**KOMUNALNY ZAKŁAD
USŁUGOWO-HANDLOWY Sp. z o.o.**
ul. Kolejowa 7, 73-220 Drawno
tel./fax 95 768 2201, NIP: 594-000-10-38
KRS 0000192149, BDO 000100789



Rada Miejska w Drawnie

Za pośrednictwem

Burmistrza Drawna
Wojciecha Wiśniowskiego

ul. Kościelna 3
73-220 Drawno.

L.dz.: 479 / 2026r

**Informacja Zarządu Komunalnego Zakładu Usługowo-Handlowego Sp. z o.o. w
Drawnie z działalności w roku 2025.**

Komunalny Zakład Usługowo-Handlowy Sp. z o.o. w roku obrachunkowym 2025 działa już 34 lata i od momentu powołania umową Spółki z dnia 25 października 1991 roku przez Gminę Drawno prowadziła statutową działalność w zakresie:

- administrowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi tworzącymi komunalny zasób mieszkaniowy gminy Drawno,
- administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,
- zaopatrzenia w wodę mieszkańców Drawna oraz miejscowości: Barnimie, Borowiec, Brzeziny, Chomętowo, Dominikowo, Karpin, Kiełpino, Konotop, Niemieńsko, Podegrodzie, Podlesie, Sieniawa, Święciechów, Zatom, Zdanów i Żółtino,
- odbioru i unieszkodliwiania ścieków komunalnych zrzuconych do kanalizacji sanitarnej:
 - w miejskiej oczyszczalni ścieków w Drawnie ze Święciechowa, Barnimia, Podegrodzia, kompleksu wojskowego, budynku Wiśniewo 4 i ośrodka PŻM,
 - w wiejskich oczyszczalniach ścieków w Zatomiu, Chomętowie i Niemieńsku.
- unieszkodliwiania ścieków z terenu gminy Drawno odbieranych własnym transportem kołowym – w miejskiej oczyszczalni ścieków.
- świadczyła usługi pogrzebowe i administrowała cmentarzami komunalnymi w Drawnie, Barnimiu, Brzezinach, Dominikowie i Zatomiu.
- świadczyła usługi w zakresie budownictwa ogólnego, instalatorskie, transportowe, a także usługi sprzętowe.

W okresie rozliczeniowym Spółka wykonała m.in.:

- usuwała awarie sieci i przyłączy wodociągowych oraz awarie urządzeń sieci kanalizacyjnych
- usuwała awarie pomp głębinowych na stacjach hydroforowych
- montaż lub wymianę wodomierzy głównych
- remonty w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz remonty budynków gospodarczych przynależnych do lokali komunalnych
- monitoring zrehabilitowanego gminnego składowiska odpadów w miejscowości Rościn (badanie piezometrów, odcieków, osiadanie składowiska)
- roboty konserwacyjne na stacjach wodociągowych (pokrycia dachowe, malowanie budynków i armatury, wykaszanie traw, naprawa ogrodzeń)
- gospodarowano terenami cmentarzy w Drawnie, wykonywano prace przy ogrodzeniach, porządkowe i wykaszanie oraz usuwanie wiatrołomów.
- prace konserwacyjne i usuwanie awarii kanalizacji burzowej w Drawnie

Na zlecenie wykonywano ponadto:

- przyłącza wodociągowe
- konserwację kanalizacji deszczowej
- przyłącza kanalizacyjne

Wynik brutto na poszczególnych działach przedstawiają się następująco:

a) gospodarka mieszkaniowa:

Spółka zarządzała 41 budynkami tworzącymi komunalny zasób mieszkaniowy gminy Drawno, w których to znajdowało się 78 lokali, w tym:

- 48 lokali mieszkalnych,
- 27 lokali socjalnych,
- 3 pomieszczenia tymczasowe.

Ponadto pełniła funkcję zarządu w siedmiu Wspólnotach Mieszkaniowych.

Sprzedaż:411 908,45 zł

Koszty: 407 181,24 zł

Wynik: Zysk: 4 727,20 zł

Lokale mieszkalne położone są w następujących miejscowościach: Drawno, Barnimie, Dominikowo, Gack, Kiełpino, Konotop, Święciechów i Wiśniewo.

Większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach z udziałem mieszanym tj. Gmina i osoby prywatne. Budynki, gdzie Gmina jest 100% właścicielem znajdują się w Drawnie przy ul. Jeziornej 1; Pomorskiej 19A oraz w m. Gack 3 oraz Zdanów 7. Około 85 % lokali wybudowanych zostało przed 1945r.

W okresie 2025r., stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiła 6,50 zł/m².

Z czynszów pokrywane są koszty zarządzania budynkami, polegające na:

- usuwaniu awarii części wspólnych i urządzeń technicznych w budynkach,
- opłatach należności za energię elektryczną dostarczaną do nieruchomości wspólnej,
- ubezpieczaniu budynków od zdarzeń losowych,
- pokrywaniu kosztów administracyjnych,
- wykonywaniu remontów eksploatacyjnych,
- przeprowadzaniu przeglądów budowlanych (pięcioletnich, rocznych), kominiarskich, elektrycznych i gazowych,
- utrzymaniu czystości oraz odśnieżaniu.

W omawianym roku

- zawierano porozumienia z najemcami i właścicielami lokali dotyczące ratalnej spłaty kwoty zadłużenia
- uzyskiwano wyroki Sądu Rejonowego w Choszcznie zasądzających na rzecz Spółki kwoty zadłużeń

Problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest w dalszym ciągu brak nowych lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz zadłużenie najemców.

b) wodociągi:

W roku 2025 Zakład eksploatował ujęcia wody oraz sieci w takich miejscowościach jak: Drawno, Barnimie, Borowiec, Brzeziny, Dominikowo, Jażwiny, Karpin, Kiełpino, Konotop, Niemieńsko, Podegrodzie, Sieniawa, Święciechów, Zatom, Zdanów, Żółwino, oraz samą sieć wodociągową w Chomętowie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Drawno

Sprzedaż: 558 618,47 zł
Koszty: 492 621,93 zł
Wynik: Zysk: 65 996,54 zł

Wiejskie:

Sprzedaż: 426 786,70 zł
Koszty: 603 916,48 zł
Wynik: Strata: -177 129,78 zł

Realizowano wszystkie zadania ciążące na dostawcy wody oraz obowiązujące w pozwoleniach wodnoprawnych, w tym badania jakości wody przez Sanepid oraz w ramach kontroli wewnętrznej, obiektów hydroforni przez Dozór Techniczny.

Sukcesywnie montowane były wodomierze główne w budynkach, jak również wymieniane te, którym minęła ważność legalizacji.

Na wszystkich hydroforniach, kiedy było to konieczne wykaszano trawę. Na bieżąco usuwano awarie na sieci wodociągowej i przyłączach oraz budowano nowe.

W roku 2025:

- koszty badań jakościowych wody wyniosły 66.357,77 zł
- podatek od budowli 41.121,25 zł
- opłata do Wód Polskich za pobór wody i odprowadzanie ścieków (popłuczyny) 15.979 zł

c) usługi cmentarne

Spółka stale administruje cmentarzami komunalnymi na terenie gminy Drawno, eksploatujemy karawan pogrzebowy oraz posiadamy podstawowe wyposażenie niezbędne do pochówku i ceremonii pogrzebowych.

Wynik finansowy: Zysk: 13 012,68 zł

d) eksploatacja oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej:

Spółka w rozpatrywanym okresie eksploatowała:

- Miejską Oczyszczalnię Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną i systemem przepompowni
- sieć kanalizacyjną Święciechowa, Barnimia i Podegrodzia wraz z systemem przepompowni
- Wiejskie Oczyszczalnie Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną w: Chomętowie, Niemieńsku i Zatomiu.

W pozostałych miejscowościach, na indywidualne zlecenia mieszkańców, odbierane były ścieki bytowe samochodem asenizacyjnym Mercedes i beczkowozem ciągnikowym.

W roku 2025 odnotowano podobną w stosunki do 2024r awaryjność urządzeń sieci kanalizacyjnej.

Poza ponoszeniem standardowych kosztów eksploatacji oczyszczalni ścieków i infrastruktury sieci kanalizacyjnej, wykonywano również badania ścieków surowych i oczyszczonych, odprowadzano opłaty do Wód Polskich za korzystanie ze środowiska, składano raporty z wynikami badań.

W ramach poprawy gospodarki ściekowej zakończono w 2025r prace modernizacji miejskiej oczyszczalni ścieków w Drawnie. W 2025r wybudowana i oddana do użytku została sieć kanalizacji w miejscowościach Barnimie i Podegrodzie, co umożliwiło odprowadzanie ścieków do oczyszczalni w Drawnie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Sprzedaż: 1 402 582,12 zł

Koszty: 1 744 437,70 zł

Wynik:Strata: -341 855 58 zł

- W roku 2025 koszty badania ścieków wyniosły 15 258,00 zł
- opłata do Wód Polskich za wprowadzanie ścieków 10 729,00 zł
- podatek od budowli 96 805,56 zł

e) działalność pomocnicza (usługi transportowo – sprzętowe i budowlane, remonty):

Sprzedaż: 92 205,46 zł

Koszty:119 413,80 zł

Wynik:Strata: -27 208,33 zł

Wnioski końcowe

- Wynik Spółki brutto ogółem za 2025r.: -: - 462 457,28 zł
- Podatek..... 0,00 zł
- Wynik Spółki netto ogółem za 2025r.: -: - 462 457,28zł

W 2025 r. odnotowano w stosunku do 2024 r.:

- zwiększony jedynie o 5% przychód netto ze sprzedaży tj. o 143 591,07 zł,
- zwiększone aż o 13% koszty z działalności operacyjnej tj. o 367 461,43 zł
co było związane głównie ze:
 - wzrostem zużycia materiałów i energii o 11% tj. o 57 742,46 zł
 - wzrostem kosztów usług obcych o 29% tj. o 117 479,59 zł
 - wzrostem podatków i opłat o 33% tj. o 72 818,60 zł
 - wzrostem wynagrodzeń o 7% tj. o 89 693,69 zł
 - wzrostem ubezpieczeń społecznych o 15% tj. o 42 093,44 zł

Skutkiem tego w stosunku do 2024r:

- Zwiększona została strata ze sprzedaży o 223 870,36 zł

Pozostałe przychody operacyjne zwiększyły się o 4 708,13 zł

Pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 20 271,72 zł

Skutkiem tego w stosunku do 2024r:

- Zwiększona została strata z działalności operacyjnej o 239 433,95 zł

Przychody finansowe zwiększyły się o 10 736,21 zł

Koszty finansowe zwiększyły się o 16 331,28 zł

Wszystko to spowodowało, że strata netto zwiększyła się w stosunku do 2024r o: 245.029,02 zł co po uwzględnieniu straty z 2024r w wysokości 217.428,26 zł daje kwotę starty netto za 2025r w wysokości: - 462.457,28 zł – jw.

Rok 2025 był drugim okresem obowiązywania nowych stawek za wodę i ścieki. Zaczęły one obowiązywać od połowy lutego 2024 r. Pomimo ich wzrostu i zdecydowanego zmniejszenia straty finansowej wykazywanej w Rachunku Zysków i Strat za 2023r (strata wynosiła -926.976,00 zł) rok 2024r zamknął się stratą na poziomie -217.428,26 zł). W 2025r zakład dalej ponosił stratę a wpływ na to miało kilka czynników.

Wody Polskie stawki zatwierdziły na początku 2024r a kalkulowane były one w roku 2023. W kalkulacji stawek można opierać się jedynie na zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym a ono odnosiło się do roku 2022. Już rok 2023 był tym, w którym ponownie skokowo wzrosły płace minimalne a to one są znacznym składnikiem kosztowym. W 2024r i 2025r płace minimalne ponownie wzrosły skokowo i to również nie miało swojego odzwierciedlenia w kalkulacji taryf przeprowadzonych w 2023. Zgodnie z przepisami nie można było uwzględniać realnych przewidywanych kosztów płac a jedynie opartych o przewidywane wskaźniki. Stąd taka rozbieżność. Jest to czynnik niezależny od zakładu a mający znaczny wpływ na wynik finansowy.

W roku 2025r zakład borykał się ze zdecydowanym wzrostem obciążeń z tytułu usług obcych z jednocześnie zdecydowanym zmniejszeniem sprzedaży spowodowanej mniejszym zużyciem wody przez mieszkańców. To nie pozwoliło pokryć kosztów niezależnych od spółki.

We wnioskach sprawozdania finansowego za 2024r informowano o konieczności wykonania ponownej kalkulacji taryf i złożenia wniosku do Wód Polskich o ich skrócenie i zatwierdzenie nowych. Jednakże inwestycje kanalizacyjne zamykane w 2025r i prowadzone w 2026r oraz przekazanie majątku spółce najpierw w formie dzierżawy a następnie poprzez wniesienie ich aportem spowodowały, że bezcelowym było w 2025r pisanie nowego wniosku taryfowego. Byłby on podobnie jak ten z 2023r (zatwierdzony dopiero na początku 2024r) oparty na już nieaktualnych danych i ponownie nie odzwierciedlałby faktycznych kosztów zakładu. Dopiero w 2026r jest czas na tworzenie nowego wniosku, ponieważ dopiero ten oparty będzie na realnych kosztach i spodziewanej sprzedaży.

Na wynik finansowy składają się również przychody, które są dla Spółki trudne do wyegzekwowania lub praktycznie nie do ściągnięcia. Kwoty porozumień w spłacie zaległości oraz te wynikające z wyroków sądowych a występujące po stronie przychodów zmieniają obraz stanu finansów. Płynność finansowa spółki zależna jest od bieżących wpłat a te wynikają jedynie z opłat tytułem czynszów, opłat za wodę i ścieki oraz ze zleceń udzielanych Spółce.

Działania Spółki skoncentrowane powinny być w najbliższym czasie na:

- zapewnianiu płynności finansowej Spółki
- wykonywaniu niezbędnych remontów, zakupie i wymianie maszyn, urządzeń - żywotnych z punktu widzenia bezawaryjnego świadczenia usług
- wykonaniu, wszystkich koniecznych prac związanych z gospodarką osadową, odbiorem nieczystości płynnych, dostarczaniem wody a w szczególności:
 - ✓ remonty i modernizacje ujęć wody
 - ✓ remont i modernizacja sieci wodociągowej w ul. Choszczeńskiej w Drawnie
 - ✓ modernizacja i remont hydroforni w Drawnie
 - ✓ konieczne prace zapewniające należytą jakość wody w miejscowości Sieniawa
- wykonywaniu pilnych i niezbędnych prac w substancji lokalowej należącej do komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Albert Polarczyk