

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.:444..... / 2024r

Informacja
Zarządu Komunalnego Zakładu Usługowo-Handlowego Sp. z o.o. w Drawnie
z działalności w roku 2023.

Komunalny Zakład Usługowo-Handlowy Sp. z o.o. w roku obrachunkowym 2023 jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Skarbu Gminy Drawno działa już 32 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 Żółwino,
- odbioru i unieszkodliwiania ścieków komunalnych zrzucanych do kanalizacji sanitarnej:
 - w Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Drawnie wraz z siecią kanalizacyjną i systemem przepompowni oraz siecią kanalizacyjną ze Święciechowa, kompleksu wojskowego, budynku Wiśniewo 4 i ośrodka PŻM,
 - Wiejskie Oczyszczalnie Ścieków wraz z siecią kanalizacyjną i systemem przepompowni 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 zrekultywowanego gminnego składowiska odpadów w miejscowości Roścín (badanie piezometrów, odcieków, osiadanie składowiska)
- roboty konserwacyjne na stacjach wodociągowych (pokrycia dachowe, malowanie budynków i armatury, nowe zasilania energetyczne, 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 wykonano ponadto: (kwoty netto)

- przyłącza wodociągowe (15 szt.) na kwotę 37.308,45 zł
- konserwację kanalizacji deszczowej
- 5 przyłączy kanalizacyjnych na kwotę 8.740,55 zł

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 79 lokali, w tym:

- 48 lokali mieszkalnych,
- 29 lokali socjalnych,
- 2 pomieszczenia tymczasowe.

Ponadto pełniła funkcję zarządu w siedmiu Wspólnotach Mieszkaniowych.\

Wynik: Zysk: 120 028,68 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 i Sienkiewicza 3 oraz w m. Gack 3 oraz Zdanów 7. Około 85 % lokali wybudowanych zostało przed 1945r.

W okresie 2023r., 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,
- ubezpieczeniu 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 zasądających 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 2023 Zakład eksploatował ujęcia wody oraz sieci w takich miejscowościach jak: Drawno, Barnimie, Borowiec, Brzeziny, Dominikowo, Jażwiny, Karpin, Kiełpino, Konotop, Niemieńsko, Niemieńsko SOSW (do dnia 13.03.2023r.), Podegrodzie, Sieniawa, Świąciechów, Zatom, Zdanów, Żółwino, oraz samą sieć wodociągową w Chomętowie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Drawno

Wynik: Strata: - 95 882,38 zł

Wiejskie:

Wynik: Strata: -176 733,97 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 2023:

- koszty badań jakościowych wody wyniosły 69 403,93 zł
- podatek od budowli 41 121,15 zł
- opłata do Wód Polskich za pobór wody i odprowadzanie ścieków (popłuczyny) 23 121,10 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. Wdrożono komputerową ewidencję cmentarza w Drawnie. W dalszej kolejności wykonane zostaną ewidencje pozostałych cmentarzy.

Na cmentarzu w Brzezinach przebudowano bramę wjazdową i zamontowano nową.

Wynik finansowy: Zysk: 48 713,06 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
- 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 2023 odnotowano podobną w stosunku do 2022r awaryjność urządzeń sieci kanalizacyjnej.

Standardowo dochodziło do niedrożności sieci kanalizacji z czym wiązała się konieczność częstych interwencji.

Problemy standardowo występują w Święciechowie, Zatomiu i Niemieńsku a skutki awarii w Święciechowie zauważalne są również w Drawnie.

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

Gospodarka ściekowa wymaga przeprowadzenia pilnej modernizacji miejskiej oczyszczalni ścieków w Drawnie, przepompowni głównej w Drawnie na ul. Kolejowej i oczyszczalni w Chomętowie.

Wynik finansowy brutto w tym dziale przedstawia się następująco:

Wynik: **Strata: -606 606,76 zł**

- W roku 2023 koszty badania ścieków wyniosły 13 465,00 zł
- opłata do Wód Polskich za wprowadzanie ścieków 18 783,00 zł
- podatek od budowli 96 805,56 zł

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

Wynik: Strata: **-216 494,64 zł**

Wnioski końcowe

- Wynik Spółki brutto ogółem za 2023r.: - : - 926.976,00 zł
- Podatek..... 0,00 zł
- Wynik Spółki netto ogółem za 2023r.: - : - 926.976,00 zł

W roku 2023 odnotowano w stosunku do 2022r, zwiększony o 1% przychód netto ze sprzedaży tj. o kwotę 12.624,18 zł, zwiększone o 6% koszty z działalności operacyjnej tj. o kwotę 154.459,78 zł co było związane głównie ze wzrostem kosztów usług obcych (6%), wynagrodzeń (17%) i ubezpieczeń społecznych oraz pozostałych świadczeń (20%). Odnotowano spadek o 13% kosztów związanych ze zużyciem materiałów i energii tj. o kwotę 80.865,28 zł. To wszystko spowodowało stratę ze sprzedaży równą 141.835,60 zł. Doszło do zwiększenia przychodów operacyjnych o 2% tj. o kwotę 3.079,08 zł z jednoczesnym wzrostem pozostałych kosztów operacyjnych o 306% tj. o kwotę 289.858,13 zł. Zmniejszyły się o 13% tj. o kwotę 1.825,35 zł przychody finansowe oraz o 12% tj. o kwotę 3.069,71 zł koszty finansowe.

Problemy spółki związane były ściśle z niezatwierdzeniem wniosków taryfowych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Taryfy obowiązujące w 2023r a zatwierdzone w 2018r odstawały znacząco od warunków gospodarczych, w których zakład prowadził swoją działalność. Wzrosty kosztów płac i usług nie miały pokrycia w przychodach związanych z dostarczaniem wody i odbiorem ścieków. Tylko dzięki częściowemu umarzaniu zaległych podatków przez Urząd Miejski oraz wspierania zakładu poprzez dopłaty do kapitału rezerwowego spółka mogła regulować bieżące należności. W celu zachowania płynności finansowej zakład zabezpieczył sobie możliwość debetu w rachunku firmowym, ale nie jest to rozwiązanie problemów na dłuższą metę. W 2024r Spółce zatwierdzono nowe taryfy i dopiero one spowodują zwiększenie przychodów na takim poziomie, by dało się regulować bieżące zobowiązania.

To trudny okres dla spółki i nie lada wyzwaniem jest stworzenie taryf uwzględniających zmienne otoczenie gospodarcze na okres 3 lat, czego dobrym przykładem okres 2023r i taryfy kalkulowane w 2018r.

W 2023r spółka poza standardowymi kosztami zmuszona była ponieść koszt m.in.:

- usunięcia osadu ustabilizowanego 15 360,00 zł
- opłat do Wód Polskich 41 904,10 zł
- opłacenia badań wód i ścieków..... 82 868,93 zł
- spłaty rat leasingowych ciągnika MTZ i pojazdu asenizacyjnego Mercedes Axor, spłatę rat pożyczki na budowę sieci kanalizacyjnej w ulicach Polna i Wczasowa w Drawnie, naprawę pojazdów w użytkowaniu i koparki
- wykonywania remontów pomp ścieków i głębinowych wody oraz silników
- zapłacenia kar nałożonych przez WIOŚ (w tym odsetki i koszty egzekucji) w Szczecinie w kwocie: 273 467,92 zł

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 najbliższych latach na:

- zapewnianiu płynności finansowej Spółki
- wykonywaniu niezbędnych remontów, zakupie i wymianie maszyn, urządzeń - żywotnych z punktu widzenia bezawaryjnego świadczenia usług
- zabezpieczeniu się przed brakiem wykwalifikowanych kadr na potrzeby działania Spółki poprzez uatrakcyjnienie obecnych zarobków i okresowe zdublowanie niektórych stanowisk pracy.
- wykonaniu, wszystkich koniecznych prac związanych z gospodarką osadową, odbiorem nieczystości płynnych, dostarczaniem wody, a z tym związane są:
 - ✓ niezbędne prace w oczyszczalni w Chomętowie – wyłączenie z eksploatacji
 - ✓ konieczne prace w oczyszczalni w Drawnie
 - ✓ konieczne prace modernizacyjne w głównej przepompowni ścieków w Drawnie
 - ✓ remonty i modernizacje ujęć wody