



„LOKUM” SP. Z O. O.
UL. JAGIELLOŃCZYKA 9 11-200 BARTOSZYCE
NIP: 743-17-33-165 TEL. 089 762-52-36
www.bip.lokum-bartoszyce.pl

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

„LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszycach

za okres

od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019

roku

Bartoszyce 2019-08-20

Ogólne informacje o Spółce

Zarząd „LOKUM” Sp. z o. o. swoje zadania w 2019 roku realizował zgodnie z Uchwałą nr 146/XIX/2000 Rady Miejskiej w Bartoszycach powołującą Spółkę do życia z dnia 26.04.2000 roku oraz w oparciu o zapisy zawarte w „Aktie założycielskim Spółki” spisany w dniu 18 lipca 2000 roku – akt notarialny Rep. A Nr 2155/2000 z późniejszymi zmianami: Rep. A Nr 2347/2000 z dnia 07 sierpnia 2000r., Rep. A Nr 4239/2000 z dnia 22 grudnia 2000r., Rep. A Nr 1808/2003 z dnia 24 czerwca 2003r., Rep. A Nr 1907/2006 z dnia 28 czerwca 2006r., Rep. A Nr 2915/2009 z dnia 18 maja 2009r. i Rep. A Nr 1489/2011 z dnia 16 czerwca 2011r. oraz na podstawie uchwalonego i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółki „Regulaminu Pracy Zarządu” i przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD - 6832 Z, oraz realizacja inwestycji na zlecenie w systemie powiernictwa inwestycyjnego i pełnienie funkcji inwestora zastępczego.

„LOKUM” Sp. z o. o. posiada następujące dokumenty legalizujące działalność Spółki:

- wpis do rejestru przedsiębiorstw w KRS o numerze 0000144399,
- numer NIP 743-17-33-165 nadany w dniu 25-08-2000r. przez Urząd Skarbowy w Bartoszycach,
- numer Regon 510997458 nadany w dniu 30-01-2009 przez Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Dnia 28 maja 2019 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników „LOKUM” Spółki z o. o. w Bartoszycach, na którym zostały podjęte uchwały:

- Uchwała Nr 01/05/2019 zatwierdzająca sprawozdanie finansowe „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2018r. – 31.12.2018r.,
- Uchwała Nr 02/05/2019 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Zarządu „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2018r. – 31.12.2018r.,
- Uchwała Nr 03/05/2019 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej „LOKUM” Sp. z o. o. za okres 01.01.2018r. – 31.12.2018r.,
- Uchwała Nr 04/05/2019 zatwierdzająca podział wypracowanego zysku w 2018r. wypracowany zysk w wysokości 8.544,28 zł. przeznaczyć na unowocześnienie systemów komputerowych oraz na zakończenie remontu placu zaplecza budynku Spółki,
- Uchwała Nr 05/05/2019 udzielenie Bogdanowi Popławskiemu Prezesowi Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 2018r.,
- Uchwała Nr 06/05/2019 w sprawie przyznania nagrody rocznej dla Prezesa Zarządu „LOKUM” Sp. z o. o.,
- Uchwały Nr 07/05/2019, Nr 08/05/2019, Nr 09/05/2019 udzielenie Radzie Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za 2018r.,

Przewodniczący RN Roman Kopański 01.01.2018r.-31.12.2018r,

Wiceprzewodniczący RN Halina Marcinkiewicz 01.01.2018r.-31.12.2018r,

Członek RN Monika Katarzyna Rejf 01.01.2018r.-31.12.2018r.,

- Uchwała nr 10/05/2019 zatwierdzająca postawione cele zarządcze na 2019 rok tj:
 - a/ uzyskanie dodatniego wyniku finansowego za rok 2019,

- b/ złożenie w terminie sprawozdania finansowego i sprawozdania z prac Zarządu za rok 2019,
- c/ przyjęcie ww. sprawozdań przez ZZW za rok 2019,
- d/ uzyskanie absolutorium przez Prezesa Zarządu za rok 2019.

W sprawach różnych dyskutowano o przyszłości Spółki w kontekście rozszerzenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Ponadto dyskutowano nad poprawą windykacji w kontekście odpracowywania długów przez najemców komunalnych.

Prezes Zarządu przedstawił Zgromadzeniu plany inwestycyjne i rozwojowe spółki na 2019 rok (ogrodzenie i brama wjazdowa) oraz likwidacja od 01.01.2020 roku kasy, a przez to wzmocnienie działu księgowości poprzez przesunięcie pracownika kasy na stanowisko księgowej ds. wspólnot mieszkaniowych. ZZW uzyskało informację, że do końca czerwca 2019 roku będzie wprowadzony program umożliwiający podgląd kartotek właścicieli i najemców komunalnych. Opóźnienie wprowadzenia ww. programu spowodowane było koniecznością modyfikacji serwerów zabezpieczających nasze księgowe programy poprzez przejście z plików na SQL.

Struktura organizacyjna Spółki

Władzami Spółki są Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i jednoosobowy Zarząd Spółki, które mają kompetencje określone w Umowie Spółki oraz w regulaminach prac Rady Nadzorczej i Zarządu.

W związku z wejściem ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami zostały zmienione zasady zatrudnienia Prezesa Zarządu z umowy o pracę, która obowiązywała od 1 września 2000r. na kontrakt managerski obowiązujący od 01 lipca 2017r.

Działalnością Spółki w 2019 roku kierował jednoosobowy Zarząd:

Prezes Zarządu – Bogdan Popławski,

Główny księgowy – Bożena Marta Rymko zatrudniona na tym stanowisku od 01 września 2000r.

W składzie Rady Nadzorczej w 2019 roku jako przedstawiciele Właściciela – Burmistrza Miasta Bartoszyce byli:

- Roman Kopański – Przewodniczący RN
- Halina Marcinkiewicz – Wiceprzewodniczący RN
- Monika Katarzyna Rejf – Sekretarz RN

Wszyscy członkowie RN pracowali na podstawie uchwał nr 10/05/2017, 11/05/2017, 12/05/2017 z dnia 30.05.2017r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję – kadencja do 15.06.2020r.

Kapitały na dzień bilansowy	31.12.2018r.	na dzień 31.12.2019r.
- własny	668.468,54 zł	678.153,07 zł
w tym:		
- podstawowy	571.350,00 zł	571.350,00 zł
- rezerwowy	88.574,26 zł	97.118,54 zł
- zysk netto	8.544,28zł	9.684,53 zł

Kapitał podstawowy dzieli się na 11.427 równych i niepodzielnych udziałów, każdy o wartości nominalnej 50,00 zł. 100 % udziałów posiada Gmina Miejska Bartoszyce. Wartość bilansowa udziału na koniec okresu sprawozdawczego wynosi 59,35 zł, wzrost o 1,45 % w stosunku do roku 2018 i o 18,70 % w stosunku do dnia powołania Spółki do życia zwracając

uwagę, że Spółka działa „non profit”. W roku sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym.

Statutowe cele Spółka realizowała w 2019 roku zatrudniając średnio 19 osób w przeliczeniu na pełne etaty w tym: 1 osoba na urlopie bezpłatnym-oddelegowana do pracy w Samorządzie Powiatu Bartoszyce, 1 osoba na umowie zleceniu oraz Prezes Zarządu na kontrakcie managerskim 01 lipca 2017r.

Na podstawie decyzji Rady Nadzorczej w 2019 roku Spółka przeprowadziła badanie bilansu.

Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z prac Zarządu za rok poprzedzający tj. 2018 zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 28.05.2019r. Uchwałą Nr 01/05/2019 i Uchwałą Nr 02/05/2019, a wypracowany zysk decyzją właściciela został przeznaczony na remont placu zaplecza budynku Spółki oraz na dalsze przystosowanie sieci komputerowej do wymogów ustawy o ochronie danych osobowych RODO Uchwałą Nr 04/05/2019.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2018 zgodnie z art. 69 Ustawy o rachunkowości zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS S. Rej. w Olsztynie w dniu 11.06.2019r., a stosownie do art. 27 Ustawy w dniu 11.06.2019r. zostały złożone w Urzędzie Skarbowym w Bartoszycach.

Księgi rachunkowe za rok 2019 zostały zamknięte dnia 31.01.2020r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

Działalność Spółki w 2019 roku

Zarząd „LOKUM” Sp. z o. o. wypełniając swoje statutowe obowiązki administrował w 2019 roku zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Bartoszyce na podstawie Umowy o zarządzanie zawartej w dniu 31 grudnia 2018 roku na okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz zasobem wspólnot mieszkaniowych na podstawie indywidualnych bezterminowych umów z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi miasta Bartoszyce.

W ramach swojej działalności na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka zarządzała ogólną powierzchnią wynoszącą 103.248,69 m² (zwiększenie pow. zarządzanej w stosunku do 2018 rok o 920,22). Na w/w powierzchnię złożyło się przejście w zarządzanie jednej wspólnoty mieszkaniowej o pow. 597,03, rezygnacji z zarządzania w czerwcu przez jedną wspólnotę mieszkaniową o pow. 485,10 oraz przekazanie do zarządzania przez Gminę Miejską Bartoszyce budynku komunalnego mieszkalnego o pow. 783,00m², a także przeprowadzone przez Urząd Miasta inwentaryzacje kilku budynków Wspólnot mieszkaniowych.

„LOKUM” Sp. z o. o. zarządza 179 budynkami w całości (budynki komunalne – 39 w tym 2 budynki podlegające ZAO, budynki wspólnot mieszkaniowych – 140 i 1 budynek będący własnością TBS Bartoszyce) oraz 7 lokalami mieszkalnymi w 5 budynkach, w których Spółka zarządza tylko powierzchnią komunalną. W zarządzanych budynkach znajduje się 2.099 lokali w tym mieszkalnych 1.951 i użytkowych 148.

W roku 2019 Spółka prowadziła na zlecenie Urzędu Miasta wysiedlenia z budynków komunalnych mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki, ilość wolnych mieszkań w ramach przesiedleń to 31.

Rok budowy zarządzanych nieruchomości:

a/ rok budowy przed 1945 rokiem:

- budynki komunalne 26 szt.
- budynki wspólnot mieszkaniowych 99 szt.

b/ rok budowy lata 1945 – 1960:

- budynki komunalne 8 szt.,
- budynki wspólnot mieszkaniowych – 10 szt.

c/ rok budowy po 1960 roku:

- budynki komunalne 5 szt.
- budynki wspólnot mieszkaniowych 31 szt.

W tym miejscu trzeba zaznaczyć jak trudnym i stwarzającym wiele problemów jest zarządzanie tak starym zasobem mieszkaniowym gdzie prawie 70% zarządzanych nieruchomości to budynki zbudowane przed 1945 rokiem. Przykładem, ile pracy zostało włożone przez Spółkę w zarządzanie w/w nieruchomościami pod względem stanu technicznego niech będzie fakt, iż 175 budynków znajdujących się na terenie miasta Bartoszyce posiada instalację wodno-kanalizacyjną (tylko cztery budynki znajdujące się na terenie Gminy Bartoszyce nie posiadają w pełnym zakresie w/w instalacji), 103 budynki posiadają instalację centralnego ogrzewania zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej lub własne systemy na olej opałowy, lub gaz (stan na 01.09.2000r. to 52 budynki). Na dzień 31.12.2019r. 85 budynków posiada instalację na ciepłą wodę (stan na 01.09.2000 roku – 9 budynków).

Profesjonalne zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi oraz nieposzlakowana opinia Spółki zaowocowała podpisaniem umów o zarządzanie w 2019 roku z jedną dużą wspólnotą. Ponadto w ramach umowy z Gminą Miejską Bartoszyce zwiększono powierzchnię zarządzaną o nieruchomość mieszkalną przy ul. Wolskiego 3 oraz przeprowadzono sukcesywnie w 2019 roku przez Urząd Miasta inwentaryzację powierzchni nieruchomości wspólnot mieszkaniowych i prostowanie ich udziałów.

Przeciętna powierzchnia mieszkania w zarządzanych nieruchomościach to:

- lokale mieszkalne 45,31 m² (91.391,61 m²/2.017 szt.)

w tym:

- lokale mieszkalne w budynkach komunalnych 36,09 m² (14.002,47 m²/388 szt.)

- lokale mieszkalne komunalne w budynkach wsp. mieszkaniowych 44,91 m² (10.553,19 m²/235 szt.)

- lokale własnościowe 55,28 m² (77.056,86 m²/1.394 szt.)

Średnia ilość osób zgłoszonych do zamieszkania na jeden lokal mieszkalny:

- lokale mieszkalne – 1,92 os./mieszk.
- lokale mieszkalne komunalne – 1,43 os./mieszk.
- lokale mieszkalne własnościowe – 2,25 os./mieszk.

Stawki czynszowe za lokale mieszkalne w nieruchomościach będących własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce po zastosowaniu uchwalonych w Programie Mieszkaniowym zwyzek i zniżek kształtowały się na poziomie:

- czynsz socjalny - 0,50zł/m²
- czynsz bazowy - 2,57zł/m²
- najniższy czynsz - 1,03zł/m² - ul. Kętrzyńska 29
- najwyższy czynsz - 4,50zł/m² - ul. Warszawska 10
- śr. stawka czynszu - 2,76zł/m²

W 2019 roku właściciel powierzchni komunalnych mieszkalnych podjął decyzję o podwyżce czynszu mieszkalnego od dnia 1 lutego 2020 roku. Wiązało się to z dostarczeniem wszystkim najemcom komunalnych mieszkań

wypowiedzenie umowy i podpisanie nowej umowy w formie aneksu na trzy miesiące od daty wejścia w życie nowych stawek najmu lokalu. Pracownicy Spółki dotarli do wszystkich najemców osobiście lub poprzez wysyłkę aneksu za potwierdzeniem odbioru w okresie październik – listopad 2019 roku.

Nowe stawki czynszowe:

- czynsz socjalny - 0,75zł/m²
- czynsz bazowy - 2,75zł/m²
- najniższy czynsz - 1,51zł/m²
- najwyższy czynsz - 4,81zł/m²
- śr. stawka czynszu - 3,16zł/m²

W roku 2019 Spółka zgodnie z decyzjami Urzędu Miasta Bartoszyce przeprowadziła następujące działania:

- zmiana statusu z lokalu komunalnego na lokal socjalny - 7
- zmiana statusu z lokalu socjalnego na lokal komunalny - 14
- przydział lokali mieszkalnych realizowanych z listy mieszkaniowej- 22
- wykonane eksmisje - 7
- zamiany mieszkań - 1
- zmiany lokali za zgodą UM -15
- wolne lokale mieszkalne – 42 w tym:
 - a/ budynki do rozbiórki:
 - Kajki 6 - 5 lokali,
 - Kajki 7 - 1 lokal,
 - Kętrzyńska 29 - 2 lokale,
 - Kętrzyńska 31 - 5 lokali,
 - Młynarska 3-5 - 11 lokali,
 - Boh. Warszawy 4 - 6 lokali,
 - Struga 12a - 1 lokal,
 - b/ lokale przygotowywane do ponownego zasiedlenia – 10.
- wolne lokale użytkowe - 13 w tym:
 - a/ Hubalczyków 2 - 4 lokale budynek po remoncie,
 - b/ Dworcowa 1 - 5 lokali budynek do remontu,
 - c/ Wajdy 10 - 3 lokale,
 - d/ Krótka 2 piwnice - 1 lokal,

W ramach podjętych uchwał w 2019 roku Spółka przeprowadziła remonty w 79 budynkach wspólnot mieszkaniowych finansowanych z funduszu remontowego o łącznej wartości 2.126.746,02 zł. (powyższe remonty były finansowane w całości z funduszu remontowego oraz z kredytów bankowych zabezpieczonych przypisem funduszu remontowego – wartość zaciągniętych kredytów w 2019 roku to kwota 418.771,53 zł – 9 wspólnot). Ogółem z kredytu skorzystały 24 wspólnoty na ogólną kwotę 1.898.081,52 zł. Na dzień 31.12.2019r. zaciągnięte kredyty to wartość 1.140.913,77 zł.

	2018r.	2019r.
- roboty ogólnobudowlane	- 312.177,19	273.160,46
- rem. dachów	- 521.264,96	507.584,99
- docieplenia budynków	- 0,00	362.664,97
- rem. instalacji elektrycznej	- 152.896,99	150.949,91
- rem. instalacji co i cw	- 613.483,92	691.972,49
- instalacje gazowe	- 0,00	58.208,64
- inne	- 0,00	82.204,56

Wartość przeprowadzonych remontów w stosunku do 2018 roku wzrosła o 32,93 % (wartość 2018r. – 1.599.823,06), zmieniła się również struktura rodzajów prac remontowych. Zmniejszeniu uległy prace ogólnobudowlane, natomiast wzrosły wszelkie prace inwestycyjne związane z ogólnym pojęciem ekologii.

Zrealizowano 95% podjętych uchwał inwestycyjnych. Pozostałe uchwały, których nie wykonano z różnych powodów takich jak brak funduszy czy wycofania się Wspólnoty z realizacji, czy też w przypadku podłączeń do miejskiej sieci ciepłowniczej nastąpienia zmian w harmonogramie dostaw wymiennikowni dla Spółki „COWIK” - przeniesiono na 2020 roku.

Spółka zakończyła VI etap realizacji inwestycji polegającej na wyeliminowaniu gazu i innych systemów grzewczych w systemie ogrzewania mieszkań i podgrzania zimnej wody – podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej nieruchomości przy ulicach: 11-Listopada 8 i 9, Grota Roweckiego 3-4, Bema 13 i 15, Pl. Konstytucji 3-go Maja 2 i 2a. Powyższa inwestycja poprawiła bezpieczeństwo mieszkańców tych Wspólnot oraz podniosła czystość powietrza w tych rejonach miasta.

W roku 2019 przystąpiono do VII etapu inwestycji obejmującego nieruchomości usytuowane przy ulicach: Hubalczyków 5, Grota-Roweckiego 6, Pl. Wolności 1, Witosa 1, Starzyńskiego 6 polegających na przygotowaniu projektów technicznych do podłączenia ww. budynków do miejskiej sieci ciepłej w zakresie podgrzania zimnej wody oraz poboru ciepła. Prace podłączeniowe rozpoczną się po zakończeniu sezonu grzewczego i potrwają do listopada 2020r. Zakres planowanych inwestycji w 2020 roku jest mniejszy niż w roku 2019, Spółka w obecnej chwili jest jeszcze w trakcie negocjacji ze Spółką „COWIK” co do dalszych podłączeń.

W planach Spółki oraz wspólnot mieszkaniowych jest wyeliminowanie nieprzyjaznych środowisku naturalnemu i bezpieczeństwu mieszkańców systemów grzewczych.

Przez okres ostatnich 5 lat prowadzenia tego programu wyeliminowano w 53 nieruchomościach niekorzystne systemy ogrzewania i podgrzania zimnej wody. Uważamy, iż tak duża ilość podłączeń do miejskiego systemu grzewczego jest autentycznym sukcesem Spółki „LOKUM” w ułatwianiu życia ludziom oraz w poprawie czystości powietrza w naszym Mieście.

W oparciu o ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903, zm. z 2004 roku Dz.U. Nr 141, poz. 1492) art. 30 pkt 1 ppkt 2 i 3 "LOKUM" Sp. z o. o. w Bartoszycach złożyła sprawozdanie z działalności za 2018 rok Wspólnotom Mieszkaniowym na zwoływanych zebraniach właścicieli lokali.

W miesiącu lutym i marcu 2019 roku Spółka przeprowadziła zebrania sprawozdawcze za 2018 rok ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, na których przedstawiono sytuację finansową, realizację podjętych uchwał, propozycje przyszłych inwestycji na podstawie przeglądów nieruchomości, windykację oraz propozycje do podjęcia uchwał zezwalających na skuteczne działanie wspólnot w okresie od 01-04-2019 do 31-03-2020 roku. Poprawne administrowanie nieruchomością, podnoszenie standardu technicznego budynku, efektywna polityka finansowa – obniżenie kosztów eksploatacyjnych, pozyskiwanie pożytków dla wspólnot mieszkaniowych, wzrost świadomości właścicieli – dały pozytywny rezultat, w wyniku którego 82 % wspólnot mieszkaniowych zmieściło się w ustalonej stawce zaliczek na eksploatację i konserwację oraz pozyskały dodatkowe środki finansowe

zwiększające fundusz remontowy - z reklam, wynegocjowanych procentowań w banku – lokat funduszu remontowego.

Sprawozdanie złożono 140 Wspólnotom Mieszkaniowym w tym 60 Wspólnotom „Małym” do 7 lokali oraz 80 Wspólnotom „Dużym” powyżej 7 lokali. Procentowa uśredniona frekwencja właścicieli na zebraniach wyniosła:

- Wspólnoty Małe 95,00%
- Wspólnoty Duże 61,00%
- Ogółem: 78,00%

Zebrania prowadzone były zgodnie z przygotowanym i zatwierdzonym na poszczególnych zebraniach porządkiem zebrania.

Wspólnoty Mieszkaniowe realizując pkt 5 porządku zebrania podejmowały uchwały:

- uchwała o ustalenie stawek na rok 2019 a w tym:
 - stawka na wynagrodzenie Zarządcy na rok 2019 w wysokości 0,85 zł/m² pow. użytkowej lokalu.
 - stawki na konserwację i eksploatację – w zależności od potrzeb:

Wspólnoty Duże:

❖ najniższa stawka na konserwację i eksploatację	0,50 zł/m ²
❖ najwyższa stawka na konserwację i eksploatację	2,50 zł/m ²
❖ średnia stawka na konserwację i eksploatację	1,17 zł/m ²
❖ najniższa stawka Funduszu Remontowego	0,50 zł/m ²
❖ najwyższa stawka Funduszu Remontowego	5,00 zł/m ²
❖ średnia stawka Funduszu Remontowego	2,01 zł/m ²

Wspólnoty Małe

❖ najniższa stawka na konserwację i eksploatację	0,70 zł/m ²
❖ najwyższa stawka na konserwację i eksploatację	2,00 zł/m ²
❖ średnia stawka na konserwację i eksploatację	1,30 zł/m ²
❖ najniższa stawka Funduszu Remontowego	0,60 zł/m ²
❖ najwyższa stawka Funduszu Remontowego	3,50 zł/m ²
❖ średnia stawka Funduszu Remontowego	2,25 zł/m ²

Podjęmowane były również uchwały na podstawie których uzupełniano składy Zarządów Wspólnot, odwoływano poszczególnych członków, określano zakres robót na poszczególnych nieruchomościach itp.

Uchwały określające zakres robót realizowanych ze środków Funduszu Remontowego Wspólnot Mieszkaniowych dotyczyły między innymi:

1. Opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej (pozwoli to na likwidację istniejących piecyków gazowych do podgrzania ciepłej wody) realizacja planowana na 2018 i 2019 rok,
2. Opracowanie dokumentacji projektowej na docieplenie ścian zewnętrznych budynku i ich realizacja w 2018 roku (ograniczenie strat ciepła i oszczędności w opłatach za centralne ogrzewanie),
3. Opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu dachów z wymianą dachówki z realizacją w 2018 i roku – 2019 rok (dotyczy budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej- poprawa stanu technicznego budynków),
4. Remonty klatek schodowych – poprawa wyglądu i stanu technicznego części wspólnych budynków,
5. Przebudowa instalacji elektrycznej klatek schodowych z montażem czujek ruchu i montażem opraw i lamp energooszczędnych typu LED-

zmniejszenie zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku.

6. Remonty instalacji gazowej – przebudowa podejść gazowych i zaworów odcinających.

W dyskusji poruszano sprawy dotyczące bieżącej konserwacji części wspólnych budynku jak również sposobu zagospodarowania i utrzymania terenów przyległych do budynków.

Wszystkie wnioski, propozycje oraz uwagi dotyczące zarządzania poszczególnymi nieruchomościami zostały zapisane w protokole zebrania i były wytycznymi kierunków działań w 2019 roku.

W ramach umowy o zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym „LOKUM” Sp. z o. o. prowadziła bieżące naprawy, konserwację oraz zapewniła najemcom komunalnym obsługę eksploatacyjną, na które w 2019r. wydatkowała kwotę:

		2019 rok	2018 rok	2017 rok	
1	koszty konserwacji	242.156,84 zł	224.411,88 zł	177.272,87 zł	7,90 %
2	koszty eksploatacji	273.200,72 zł	270.693,11 zł	318.449,14 zł	0,93 %
3	koszty energii	728.972,05 zł	690.486,82 zł	660.601,06 zł	5,57 %
	Razem	1.244.329,61 zł	1.185.591,81 zł	1.156.323,07zł	4,95 %

Wzrost ogólnych kosztów eksploatacyjno-konserwacyjnych o 4,95 % w stosunku do 2018 roku spowodowany był przede wszystkim wzrostem płacy minimalnej oraz wzrostem kosztów energii (energia elektryczna, gaz, olej opałowy). Przedstawione koszty są odzwierciedleniem racjonalnej gospodarki prowadzonej przez Urząd Miasta i Spółkę „LOKUM” w zakresie remontów i eksploatacji, co wiąże się z poprawą techniczną zamieszkałych nieruchomości w komunalnych budynkach mieszkalnych i użytkowych oraz wzrostem cen usług konserwacyjnych i zastosowanych materiałów. Budżet Miasta Bartoszyce na 2019 rok uwzględnił większość sugestii konserwacyjno-remontowych wynikających z rocznych przeglądów składanych przez Spółkę. Uruchomione zostały takie programy remontowe jak:

- przygotowanie odzyskanych mieszkań do ponownego zasiedlenia,
- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- remonty instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków komunalnych,
- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych,
- remonty systemów grzewczych,
- bieżąca konserwacja oraz bieżące naprawy.

Istotnym problemem jest duża potrzeba prac remontowych, a nie tylko konserwacyjnych jakie przeprowadzała Spółka w ostatnich latach w komunalnych zasobach mieszkaniowych wynikających z rocznych przeglądów nieruchomości. Z każdym rokiem powiększa się różnica w wyglądzie zewnętrznym i stanie technicznym między budynkami komunalnymi a budynkami Wspólnot Mieszkaniowych na niekorzyść tych pierwszych. Aby wyrównać różnice należy zwiększyć nakłady finansowe w budżecie Właściciela a tym samym zintensyfikować prace remontowe.

Każdy rok odkładania decyzji o remontach powoduje dalszą degradację zasobów. Potrzeby remontowe są znane Radzie Nadzorczej Spółki jak i Właścicielowi mienia komunalnego.

Najważniejszym niezrealizowanym remontem planowanym na 2019 rok był remont budynków z lokalami socjalnymi w Paślawkach. Środki finansowe przeznaczone na ww. remonty w budżecie miasta zostały zdjęte z budżetu. Budynki są w bardzo złym stanie technicznym. Przeglądy budowlane, które będą przeprowadzane w 2020 roku mogą stwierdzić, iż budynki zostaną zakwalifikowane do I stopnia wykonania zaleceń, co wiąże się z natychmiastowym remontem. Jeżeli nie zostanie on przeprowadzony, zarządca zobowiązany jest ustawą do poinformowania o ich stanie Nadzoru Budowlanego, który może nakazać w trybie natychmiastowym wykwaterowanie mieszkańców.

Pozytywnym podejściem właściciela do powyższych problemów było wyasygnowanie w budżecie miasta na 2018 i 2019 rok środków finansowych na przeprowadzenie remontu kapitalnego kamienicy z lokalami użytkowymi przy ul. Hubalczyków 2 (remont kapitalny) oraz dokończenie remontu budynku przy ul. Wajdy 10 (remont instalacji co. cw i zw).

Poniesione nakłady na remonty i konserwację budynków komunalnych przynoszą wymierne korzyści w postaci oszczędności na kosztach eksploatacyjnych i w wyglądzie zewnętrznym tych nieruchomości.

Przypis czynszu i opłat mieszkaniowych w wybranych budynkach komunalnych:

L.p.	wyszczególnienie	Wajdy 10	Mazurska 17	Przemysłowa10A	Słowackiego 1
1	czynsz	169.261,12	bez czynszu	7.051,85	71.763,92
2	Opłaty - media	85.720,49	9.779,44	48.732,24	172.901,20
	Razem:	254.981,61	9.779,44	55.784,09	244.665,12

Koszty eksploatacyjno-konserwacyjne wybranych budynków komunalnych:

L.p.	wyszczególnienie	Wajdy 10	Mazurska 17	Przemysłowa10A	Słowackiego 1
1	koszty eksploatacji	71.181,58	4.485,36	13.450,38	25.064,57
2	koszty konserwacji	7.920,37	342,02	11.737,31	28.682,63
3	koszty energii (c.o., c.w., z.w. i kanalizacja, energia elektryczna, gaz)	81.388,90	5.442,43	48.902,42	157.329,15
	Razem:	160.490,85	10.269,81	74.090,11	211.076,35

Zgodnie z założeniem z 2016 roku od 1 stycznia 2017 roku prowadzona jest księgowość oddzielnie dla każdej nieruchomości komunalnej w układzie analitycznym. Właściciel może porównać przypis przychodów i poniesione koszty na każdym budynku.

W związku z wprowadzaniem jak największej przejrzystości księgowości dotyczących własności komunalnej, przejrzystości finansów Spółki oraz ułatwień dla wpłacających, a także przesunięciem pracownika kasy do działu księgowości, spółka likwiduje kasę dla najemców komunalnych od

01.01.2020r. i przechodzi na rozliczenia bezgotówkowe na indywidualne rachunki bankowe najemców.

„LOKUM” Sp. z o. o., działając zgodnie z „Aktem Założycielskim Spółki” z dnia 18 lipca 2000 roku oraz na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych przedstawia sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku składające się z bilansu na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz rachunku zysku i strat w wariantcie porównawczym,

- Bilans na dzień 31 grudnia 2019 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje wartość (zał. Nr. 1)	2.085.825,89 zł
- Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje wartość zysku podatkowego w wysokości (zał. Nr. 2)	9.684,53 zł
informacja dodatkowa (zał. Nr. 3)	
- Podatek dochodowy zapłacony w 2019 roku to kwota	407,00 zł
- Przychody Spółki kształtowały się na poziomie	2.660.368,21 zł
Składowymi przychodu są:	
I/ przychody ze sprzedaży	2.613.843,25 zł
II/ przychody operacyjne	31.215,80 zł
III/ przychody finansowe	15.309,16 zł
- Koszty Spółki zamknęły się wartością –	2.650.276,68 zł
I / koszty z działalności statutowej	2.634.617,46 zł
II / pozostałe koszty operacyjne	8.747,46 zł
III/ koszty finansowe	6.911,76 zł
- Dochód na dzień bilansowy 31.12.2019r.	10.091,53 zł
- Podatek dochodowy	407,00 zł
- Zysk netto do dyspozycji właściciela	9.684,53 zł
- Należności zamknęły się kwotą	913.909,18 zł
Największą należnością są zaległości z tytułu czynszów i odsetek od najemców komunalnych i wynoszą	770.470,98 zł
Należność ta dzięki wzmożonej pracy działu windykacji w porównaniu do 2018 roku spadła o 50.148,54 zł.	
- Zobowiązania to kwota -	1.407.672,82 zł

Największym wierzycielem Spółki jest Gmina Miejska Bartoszyce i jest to zobowiązanie w kwocie **1.165.794,46 zł** zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokale mieszkalne i użytkowe jest księgowana narastająco od dnia 01.09.2000r. w budynkach komunalnych (wartość przejętych zobowiązań przez Spółkę „LOKUM” we wrześniu 2000 roku to kwota 300.065,52 zł).

Kwota ww. zaległości nie stanowi „de facto” zobowiązania Spółki wobec Urzędu Miasta Bartoszyce i jest księgowana na rozrachunkach najemców z Gminą Miejską Bartoszyce, są to nieściągnięte zobowiązania czynszów i opłat mieszkaniowych od najemców komunalnych. Mimo pauperyzacji

społeczeństwa Bartoszyce zobowiązania wobec Gminy Miejskiej Bartoszyce zmniejszyły się o 88.258,67 zł. w stosunku do 2018 roku, co świadczy o skutecznej pracy windykacji przy ograniczonych możliwościach prawnych.

W ww. zobowiązaniach zmieniła się struktura ich wiekowania:

	2018r.	2019r.
- zobowiązania do 12 m-cy -	773.703,82	354.019,58
- zobowiązania powyżej 12 m-cy -	480.349,31	811.774,88

Wszystkie zobowiązania figurujące na dzień 31.12.2019 roku (w stosunku do kontrahentów i budżetu państwa) zostały spłacone do dnia 31.01.2020r.

- **Fundusze specjalne** – kaucje mieszkaniowe, które są własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce ulokowane zostały na rachunku bankowym i na koniec 2019 roku wynosiły 84.673,14 zł. Zmniejszenie wysokości funduszu o 1.158,52 zł w stosunku do 2018 roku było spowodowane opłatami bankowymi i wypłatami kaucji dla najemców czynszowych w związku z wykupem przez nich mieszkań.

- **Środki pieniężne** będące w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudzień 2019 roku przedstawia poniższa tabela **328.844,30 zł**

1	Rachunek bankowy	244.171,16
2	Rach. kaucji mieszkaniowych	84.673,14

- **Przekazanie środków z czynszu za lokale komunalne:**

Zgodnie z umową o zarządzanie mieniem komunalnym pomiędzy Urzędem Miasta Bartoszyce a Spółką „LOKUM” środki finansowe zebrane w postaci czynszów i opłat mieszkaniowych za lokale komunalne zostały w całości rozliczone i przekazane do właściciela w dniu 17.01.2020r. Wartość przekazanych czynszów wyniosła 1.578.185,29 zł.

Stan zatrudnienia i płace

Stan zatrudnienia na koniec 2019 roku wynosił 20 osób, (w tym 1 osoba na urlopie bezpłatnym + Prezes na umowie managerskiej, 1 osoba na prace interwencyjne od 16.11.2019r.).

Zestawienie płac zasadniczych na rok 2013 – 2019

Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 18 osób	Średnia płaca zasadnicza z nagrodami bez Zarządu 18 osób
2013	2.460,56	2.715,36
2014	2.403,61	2.788,06
Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 19 osób	Średnia płaca Zasadnicza z nagrodami bez Zarządu 19 osób
2015	2.392,28	2.634,39
2016	2.490,61	2724,65

Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 18 osób	Śr. płaca bez Zarządu z nagr. 18 osób
2017	2.867,15	3.095,98
2018	2.868,35	3.123,72
Rok	Średnia płaca zasadnicza bez Zarządu 17 osób	Śr. płaca bez Zarządu z nagr. 17 osób
2019	3.002,39	3.240,90

Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 2 z dnia 02.01.2004r. w porozumieniu z Komisją socjalną Spółki zrezygnowano z tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, a w związku z tym i naliczania corocznego odpisu na ww. Fundusz. Wprowadzono wypłatę świadczeń urlopowych na ogólnych zasadach zgodnie z art. 3 ust. 16 Ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych.

W 2019 roku wypłacono świadczenie urlopowe dla 17 osób w wysokości 10.449,05 zł – 614,65 zł brutto na osobę.

Ponadto wydatkowano na szczepienia pracowników przeciwko grypie (w związku ze specyfiką pracy) kwotę 674,35 zł oraz na okulary korekcyjne - praca 8 godzin przy komputerach - kwotę 1.435,00 zł.

Analiza ekonomiczno-finansowa

1. Analiza bilansu:

- aktywa trwałe stanowią 40,36 % całego majątku i utrzymały się na podobnym poziomie jak w 2018 roku.

Wzrost wartości ww. aktywów w ostatnim roku o 9.699,44 zł w stosunku do 2018r. jest wynikiem ciągłości podjętej w 2013 roku decyzji o modernizacji budynku Spółki, która przeprowadzona jest za zgodą właściciela. Modernizacja usprawnia pracę działu eksploatacyjno-technicznego oraz działu windyacji. Pomieszczenia biurowe zaczęły spełniać wymogi przepisów PIP i BHP oraz RODO. Poprawiony został wizerunek Spółki jaki przystoi profesjonalnemu zarządcy nie tylko od frontu, ale również od tyłu budynku Spółki, a także budynków gospodarczych i placu manewrowego na zapleczu nieruchomości (położenie polbruku i wykonanie ogrodzenia z bramą wjazdową). Ta ostatnia inwestycja została zakończona w 2019 roku. Z zaplanowanych inwestycji modernizujących nieruchomość Spółki pozostała do wykonania elewacja tylna budynku oraz naprawa z dociepleniem dachu na budynku w którym pomieszczenia mają administratorzy.

Pożądanym objawem jest wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 6 lat wzrósł o ponad 310,5 tys. zł. i przełożył się na wzrost wartości 1 udziału.

- aktywa obrotowe stanowią 59,64 % aktywów ogółem:

Majątek obrotowy – wzrósł o 19,7 tys. zł w stosunku do 2018 roku, na tę wartość składają się wzrost o 2,3 tys. zł. należności

krótkoterminowych (nie spłacone należności od Urzędu Miasta) oraz wzrost stanu środków pieniężnych o 18,1 tys. zł.,

- w pasywach bilansu wzrosła kwota kapitału własnego o 9,7 tys. zł - aby ten wzrost wpływał stabilnie na finanse Spółki, należy w dalszym ciągu wypracowany zysk netto przeznaczać na jego wzrost. W związku z powyższym udział kapitałów w finansowaniu majątku spółki wynosi 32,51% (jest to stosunek aktywów do kapitału własnego), co jest pozytywnym i korzystnym zjawiskiem wpływającym na stabilność finansową spółki,
- kapitał podstawowy nie uległ zmianie i wynosi 84,25% kapitałów własnych i jest źródłem finansowania działalności Spółki w 32,51%,
- kapitał rezerwowy to 14,32% kapitału własnego (wzrost o 1,07% w stosunku do 2018r.) i 4,66% kwoty pasywów (wzrost o 0,35%)
- zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 19.695,22 zł tj. wzrost o 1,41% w stosunku do roku poprzedniego, głównie wobec Gminy Miejskiej (wynikających z procedury przekazywanych przez Spółkę czynszów),
- rezerw na zobowiązania nie tworzą.

2. Analiza rachunku zysku i strat:

Rachunek zysku i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 9.684,53 zł., przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,46%. Wyliczając ten wskaźnik uzyskujemy informację o tym, ile zysku brutto (lub straty) przynosi jeden złoty uzyskanych wpływów ze sprzedaży (rok 2018 – 0,42)
- przychodów ogółem 0,37 % (rentowność netto rok 2018 – 0,33). Wskaźnik ten informuje o tym, ile zysku netto uzyskuje się z jednego złotego przychodów ze sprzedaży. Im wartość tych wskaźników jest wyższa, tym efektywność finansowa firmy jest większa, co oznacza, że Spółka utrzymała ten najważniejszy wskaźnik na niezbędnym poziomie mimo pokaźnego zaawansowania w prace modernizacyjne budynku biurowego i budynków zaplecza oraz placu manewrowego, nadmienając że Spółka nie jest ustawiona do maksymalizacji zysku tylko w statucie ma zapisaną funkcję służebną,
- zaangażowanie kapitału własnego 1,43% (rok 2018- 1,28%). Wskaźnik ten opisuje relację pomiędzy wypracowanym zyskiem netto, a wielkością zaangażowanych kapitałów własnych. Mówi nam, ile groszy zysku netto przyniósł każdy złoty zaangażowanego kapitału własnego. Powszechnie uznaje się, że jest to najważniejszy spośród wszystkich wskaźników rentowności, pokazuje bowiem właścicielom, jak efektywnie "pracuje" ich kapitał. Wzrost tego wskaźnika jest korzystnym zjawiskiem w poprawnej działalności ekonomicznej Spółki, gdyż jego źródło leży w kwotowym wzroście kapitałów własnych przy jednoczesnym wzroście wyniku finansowego. Uzyskanie poprawności wskaźnikowej Spółki nastąpiło wskutek przeznaczenia wypracowanych zysków za poprzednie lata na kapitał zakładowy, co świadczy o poprawnej przyjętej przez Zarząd i Właściciela Spółki strategii finansowej nastawionej na dalszy rozwój firmy.

Analiza rachunku zysków i strat wykazuje proporcjonalny wzrost przychodów ze sprzedaży oraz kosztów z działalności Spółki.

Rok	Przychody	Koszty	Zysk
2016	2.303.948,44	2.297.361,17	6.587,27
2017	2.484.136,53	2.477.909,00	6.227,53
2018	2.536.776,75	2.482.296,93	8.544,28
2019	2.613.843,25	2.604.158,72	9.684,53

3. Analiza wskaźnikowa:

a) Wskaźnik płynności finansowej I stopnia:

aktywa obrotowe – należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy
 zobowiązania krótkoterm. – zobow. krótkoterm. powyżej 12 m-cy

– wskaźnik płynności finansowej I stopnia wynoszący w 2019 roku 1,15
 – wzrost o 0,42 O dobrej płynności firmy świadczy taki stan, gdy wartość majątku obrotowego jest wyższa od wielkości zobowiązań bieżących, a więc gdy wartość tego wskaźnika jest wyższa od 1. Doświadczenia praktyczne wskazują, że wartość wskaźnika bieżącej płynności w większości wypadków powinna mieścić się w przedziale od 1,0 do 2,0. Spadek wartości tego wskaźnika nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań (potwierdzeniem powyższego faktu jest brak odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań),

b) Wskaźnik płynności II stopnia:

aktywa obrot.- zapasy – kr. term. RMK–należ. z tyt.dost. i usł. pow.12 mc
 zobowiązania krótkotermin.-zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc

– wskaźnik płynności finansowej II stopnia kształtuje się na tym samym poziomie co wskaźnik I stopnia tj. 1,15. Analizowany wskaźnik w liczniku ma wielkość zapasy, które w naszym przedsiębiorstwie nie występują. Konstrukcja tego wskaźnika opiera się na założeniu, że zapasy są najmniej płynnym składnikiem aktywów obrotowych, stąd gdy zajdzie potrzeba szybkiego uregulowania wymaganych zobowiązań, istnieje duże prawdopodobieństwo, że upłynnienie tego składnika aktywów pociągnie za sobą trudności, lub nie będzie w całości możliwe. Jeżeli zatem w strukturze aktywów obrotowych dominują zapasy, to poprzednio omawiany wskaźnik może mylnie informować o rzeczywistej płynności firmy. O dobrej płynności można mówić, gdy poziom tego wskaźnika to wielkość 1,0 do 1,2 i jest porównywalny ze wskaźnikiem płynności finansowej I stopnia.

c) Wskaźnik płynności finansowej III stopnia:

inwestycje krótkoterminowe
 zobowiązania krótkotermin. – zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12mc

– wskaźnik płynności finansowej III stopnia to wartość 0,55 w 2019 roku – wzrost o 0,21 w stosunku do 2017 roku (pożądana wartość to 0,1-0,2 krotność). Wysoki poziom tego wskaźnika oznacza, że nie występuje ograniczenie płynności natychmiastowej.

d) Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej

należności z tyt. dostaw i usług
 zobowiązania z tyt. dostaw i usług

– wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej to wartość 0,65 w 2019 roku przy spadku o 0,01 w stosunku do 2018 roku.

Porównanie w/w wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej nie wskazuje na występowanie w Spółce jakichkolwiek zakłóceń w terminowym regulowaniu wymaganych zobowiązań.

3. Rotacja środków obrotowych

– produktywność aktywów:

$$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$$

Wskaźnik produktywności aktywów ocenia efektywność gospodarowania majątkiem i w 2018 roku wynosił 1,25 – wzrost o 0,02 zł. informując, że 1 złotówka zaangażowanego kapitału przyniosła 0,25 zł przychodu.

4. Złote reguły

a) Złota reguła bilansowania:

$$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$$

Złota reguła bilansowa – wynosząca w 2019 roku 80,56 % wzrost o 0,22% (pożądana wartość 100,00 %) informuje o prawidłowości sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej Spółki, gdy jej wartość jest bliska 100.

b) Złota reguła finansowania:

$$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$$

Tą prawidłowość w Spółce potwierdza również złota reguła finansowania wynosząca 48,17% mówiąca, że zobowiązania Spółki nie przekraczają połowy kapitału własnego, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej.

5. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym:

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki sprawozdania finansowego stwierdzić można, że mimo występujących niedużych odchyłeń wskaźników ekonomicznych od wskaźników normatywnych jako bezpiecznych, nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki w roku następnym.

Analiza windykacyjna lokali komunalnych 2019 roku

Analiza windykacyjna roku 2019 została sporządzona na podstawie opracowanych tabel dotyczących wysokości zadłużeń i efektywnej ściągальności, tabulogramów sprzedaży, zestawień spraw sądowych i komorniczych, ilości wystawionych wezwań i podpisanych Ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia. Podstawową rolą windykacji jest monitoring stanu sald najemców, wysyłanie różnego rodzaju wezwań i propozycji ugód, rozkładanie należności na raty, przygotowywanie spraw do sądu,

egzekwowanie tytułów wykonawczych, a także w ostateczności wypowiedzenie umów najmu i kierowanie spraw do sądu o opróżnienie lokali.

Efektywna ściągальność w roku sprawozdawczym na wszystkich lokalach komunalnych wyniosła **97,68%**. Jest niższa niż w roku ubiegłym – 2018 rok 101,01%. Na taki wynik złożyło się wiele czynników, które zostaną przedstawione poniżej. Załącznik nr 4 pokazuje efektywną ściągальność w podziale na kwartały. Tutaj, jak co roku bez zmian, najniższa ściągальność przypadła na I kwartał 2019 roku – 90,92%. W kolejnych okresach stopniowo wzrastała i wynosiła następująco: II kwartał 2019 roku – 97,12%, III kwartał 2019 roku – 99,59% i w IV kwartale osiągnęła 103,68%. W rozbiciu na rodzaje lokali komunalnych za rok 2019 wypadła bardzo podobnie względem siebie, załącznik nr 5. Na lokalach mieszkalnych wyniosła 97,47%, na lokalach socjalnych 98,17%, a na lokalach użytkowych 98,35%.

W związku z tym, że efektywna ściągальność stanowiła poniżej 100%, to stan zadłużenia na dzień 31.12.2019 roku podniósł się w stosunku do roku poprzedniego. Zadłużenie na dzień 31.12.2019 roku wyniosło 617.209,27 zł i wzrosło w porównaniu do 31.12.2018 roku o 39.533,98 zł (6,84%), załącznik nr 6.

Rozbijając na rodzaje spadek zadłużenia wystąpił na lokalach socjalnych – o 82.471,89 zł. Na lokalach użytkowych niewiele wzrosło, bo o 343,95 zł. Duży wzrost należności wystąpił na lokalach mieszkalnych - o 121.661,92 zł. Głównym powodem takiego wzrostu zadłużenia na lokalach mieszkalnych są przeksięgowania ujemnych sald pomiędzy lokalami socjalnymi a mieszkalnymi. W 2019 roku zadłużenia najemców wcześniej zajmujących lokale socjalne, którym wygasły umowy najmu, zostały przeksięgowane na lokale mieszkalne w wysokości 85.784,97 zł, co znacznie powiększyło zadłużenie właśnie na tego rodzaju lokalach. Suma zaległości lokali mieszkalnych i socjalnych na koniec roku sprawozdawczego wyniosła 582.214,00 zł i jest większa w stosunku do zaległości na dzień 31.12.2018 – 543.023,97 zł o 39.190,03 zł. Nie uwzględniając przeksięgowania od stycznia 2019 roku pomiędzy lokalami mieszkalnymi i socjalnymi zadłużenie na dzień 31.12.2019 roku wyglądałoby następująco: na lokalach mieszkalnych wzrost o 37.326,23 zł, a na socjalnych - o 1.863,80 zł.

W kwocie zadłużenia na dzień 31.12.2019 roku 617.209,27 zł występują zaległości sądowe nieściągальne, w kwocie 328.771,54 zł powstałe w latach 2000-2017. Na te należności spółka posiada wyroki oraz nakazy zapłaty. Większość dłużników nie zamieszkuje w zasobach Gminy Miejskiej Bartoszyce. Regularnie co 3 lata w/w tytuły wykonawcze są przekazywane komornikowi celem egzekucji należności, dzięki temu zadłużenie się nie przedawnia. Przeważnie komornik umarza postępowania wobec bezskuteczności.

W 2019 roku dokonano umorzeń na kwotę 9.886,37 zł, suma ta składa się na umorzenia czynszowe 8.145,95 i umorzenia odsetkowe 1.740,42 zł. Przeważnie powodem była śmierć najemców. Porównując do roku 2018 roku, gdzie umorzono 35.167,36 zł jest to niewielka kwota, którą należało anulować.

W roku sprawozdawczym dłużnicy nie wykazywali chęci do regulowania zaległych należności. Nie reagowali na wezwania do spłaty, propozycje ugód czy nawet na zasądzone przez sąd tytuły wykonawcze w sprawach o zapłatę oraz eksmisje. Dłużnicy coraz częściej są świadomi swoich praw np. poprzez korzystanie z darmowych porad radców prawnych w ośrodkach pomocy społecznych czy w innych placówkach itp. Ponadto ostatnie zmiany

przepisów coraz bardziej chronią osoby niewywiązujące się z obowiązku uiszczenia opłat. Eksmisje sądzane bez prawa zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie można wykonywać już do noclegowni. Gmina musi zapewnić lokal tymczasowy (w naszym przypadku jest to lokal socjalny) na 3 miesiące. Dłużnik po 3 miesiącach powinien dobrowolnie opuścić w/w lokal. Oczywiście jest to, że tego nie robi, więc ponownie musimy złożyć pozew do sądu o opróżnienie lokalu tymczasowego. Sąd ponownie sądzi eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i koło się zamyka, gdyż Gmina musi ponownie zapewnić lokal tymczasowy. Niektóre sprawy eksmisyjne trwają nawet koło roku – dłużnicy nadal nie uiszczają opłat, a zadłużenie rośnie. Bywają też takie sytuacje, gdzie dłużnicy zaskarżają wszystkie wyroki i egzekwowanie ich również przeciąga się w czasie. W takich przypadkach jesteśmy bezradni. Wyżej wspomniany brak chęci do uiszczenia wpłat przez najemców widać poniżej.

W roku 2019 wysłano 685 pism na kwotę 708.447,63 zł. Rozbijając na rodzaje wezwań wysłano: wezwania do zapłaty 512 szt., wezwania przedsądowe 103 szt., propozycje ugodowego załatwienia sprawy 57 szt., zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu 2 szt., wypowiedzenia umowy najmu 3 szt. i wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu 8 szt.

Ilość podpisanych ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz ilość odpracowanych zaległych należności przez najemców wypadły rekordowo słabo. W 2019 roku zostało zawartych jedynie 7 Ugód na sumę 40.643,50 zł (kwota obejmuje zaległość podstawową, odsetki, koszty sądowe oraz koszty komornicze). Większość dłużników stara się wywiązywać z podpisanych zobowiązań. Dla porównania - w 2018 roku podpisano 19 Ugód na sumę 59.037,91 zł. Ponadto w roku sprawozdawczym na spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego skorzystała tylko 1 osoba, z którą po miesiącu od wydania pozytywnej decyzji rozwiązano umowę. Suma odpracowania należności wyniosła jedynie 400,00 zł. Biorąc pod uwagę ilość wysłanych wezwań i pism do dłużników, mamy do czynienia z brakiem zainteresowania spłaty należności w w/w formach.

Wynikiem braku spłat zadłużeń jest dalsza praca windykacji w formie oddawania spraw do sądu. W 2019 roku skierowano ogólnie 45 spraw, w tym 34 o zapłatę na sumę 160.111,24 zł oraz 11 o eksmisję. Uzyskano 36 nakazów zapłaty (wyroków) na kwotę 200.797,57 zł wraz z kosztami sądowymi oraz 9 o opróżnienie lokalu. W sądzie pozostała 1 sprawa o zapłatę i 3 o eksmisję. Z w/w spraw o zapłatę najemcy w roku sprawozdawczym spłacili 56.708,71 zł (w podanej kwocie nie są ujęte koszty sądowe). Do komornika oddano 33 sprawy na kwotę 290.067,96 zł. Umorzone już wcześniej postępowania, należy ponownie oddawać do egzekucji komorniczej przynajmniej raz na trzy lata, aby nie uległy przedawnieniu. W roku sprawozdawczym komornik umorzył 17 postępowań na sumę 217.297,20 zł. Ponadto w 2019 roku komornik przekazał należności na sumę 81.697,87 zł. Kwota ta składa się na zaległości czynszowe i odsetkowe 54.168,76 zł, koszty sądowe 13.927,49 zł i koszty komornicze 13.601,62 zł. Należy nadmienić, iż zakończył 19 postępowań na kwotę 64.009,56 zł. Kwota zakończonych spraw przez komornika występuje w należnościach, jakie komornik przekazał w roku sprawozdawczym, czyli w kwocie 81.697,87 zł.

Reasumując powyższe, należy zauważyć, iż windykacji prowadzonej przez Spółkę coraz trudniej jest uporać się z problemem niepłacenia przez najemców zobowiązań. Jest to jedno z największych wyzwań spółki, z którym

musi się zmierzyć wykorzystując wszystkie aspekty prawne związane z windykacją należności. Procedury, gdzie potrzebna jest interwencja gminy, sądu czy komornika, wydłużają w czasie uzyskanie końcowego efektu. Na tytuły wykonawcze z klauzulą wykonalności czasami trzeba czekać kilka miesięcy, jeśli dłużnik nie odbiera korespondencji lub kiedy zaskarża wszystko, co jest zasądzone. Wprowadzono zmiany w art. 1391 kodeksu postępowania cywilnego, który stanowi, że jeśli pozwany mimo powtórnego zawiadomienia nie odebrał pozwu lub innego pisma procesowego wywołującego potrzebę ochrony jego praw, wówczas sąd zobowiąże powoda do dostarczenia dokumentu za pośrednictwem komornika sądowego. Ten będzie miał dwa miesiące na doręczenie albo ustalenie aktualnego adresu pozwanego. Po upływie tego terminu postępowanie będzie zawieszane. Nadal też będzie można ustanowić kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego. Przez takie działania praca windykacji jest zamrożona, a zaległości nadal rosną. Na etapie egzekwowania zadłużenia przez komornika sytuacja również nie napawa optymizmem. Duża część społeczeństwa utrzymuje się z programów rządu oraz świadczeń z pomocy społecznej, które są nienaruszalne przez komornika. Po podwyżce najniższej krajowej przedsiębiorcy nie radzą sobie z wypłatami wynagrodzeń. Przez to ograniczają nowe miejsca pracy. To wyraźnie wskazuje, że rynek pracownika, który w ostatnich latach dominował traci na sile. Oznacza to, że coraz trudniej będzie znaleźć pracę czy zmienić dotychczasową. Trudniej też będzie negocjować z pracodawcą podwyżkę wynagrodzeń. A nadzwyczajna skala wzrostu cen na rynku gospodarczym uszczupla sytuację finansową gospodarstw domowych, zarówno dochodów pochodzących z pracy oraz tych uzyskiwanych ze świadczeń społecznych. Przeciętny obywatel coraz mocniej odczuwa podwyżki na własnej kieszeni. Tym bardziej, że wiele kategorii produktów i usług drożeje znacznie mocniej niż średnia. W 2019 roku inflacja utrzymała się na najwyższym poziomie wbrew wcześniejszym szacunkom statystyków.

Analiza windykacyjna lokali własnościowych 2019 roku

Sprawozdanie windykacji należności za 2019 rok zostało przedstawione na podstawie opracowanych tabel dotyczących stanu zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, zestawień spraw sądowych i komorniczych oraz podpisanych ugód w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia.

Efektywna ściągalność ze wszystkich lokali własnościowych w roku sprawozdawczym wyniosła **100,68%**. Patrząc na załącznik nr 7 najniższa ściągalność przypadła na I kwartał 2019 roku – 89,37%, zaś najwyższą uzyskano w IV kwartale – 113,83%. Powyższe dane pokazują, iż działalność windykacyjna w stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych jest skuteczna. Na lokalach mieszkalnych wynosi 100,62%, a na lokalach użytkowych 102,05% - załącznik nr 8.

Załącznik nr 9 przedstawia stan zadłużenia lokali własnościowych, który na dzień 31.12.2019 roku wyniósł 247.808,86 zł. Stanowi to wzrost zaległości w stosunku do roku ubiegłego o 31.862,71 zł (14,75%). Zaległości zwiększyły się na lokalach mieszkalnych, a zmalały na lokalach użytkowych. Na lokalach mieszkalnych wzrosły o 32.344,62 zł (15,52%), natomiast na lokalach użytkowych zmniejszyły się o 481,91 zł (-6,42%).

Zgodnie z ustawą o własności lokali każdy członek wspólnoty mieszkaniowej zobowiązany jest do wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów

zarządu i utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Na koszty zarządu składają się w szczególności wydatki na remonty, bieżącą konserwację oraz utrzymanie porządku i czystości. Opłacane są z nich faktury za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W końcu służą one regulowaniu należności z tytułu ubezpieczenia budynku, podatków i innych opłat publicznoprawnych, jak również wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy. Ustawa wymaga, aby zaliczki te właściciel mieszkania przekazał na konto wspólnoty do 10 dnia każdego miesiąca.

Prowadzone procedury windykacyjne w stosunku do właścicieli są następujące: na początku wysyłane są wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe z terminem na spłatę zobowiązań w całości lub w ratach, następnie od stycznia 2016 roku wysyłamy również propozycje ugodowego załatwienia sprawy w formie rozłożenia zadłużenia na raty lub podpisania ugody w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia. W 2019 roku wysłano 754 sztuk różnego rodzaju wezwań na kwotę 956.016,39 zł. Rozbijając na rodzaje wezwań wysłano: wezwania do zapłaty 513 szt., wezwania przedsądowe 164 szt. i propozycje ugodowego załatwienia sprawy 77 szt. Ponadto w 2019 roku rozłożono na raty zadłużenia dla 30 właścicieli na ogólną kwotę 73.514,04 zł, z czego połowa się nie wywiązała.

W przypadku, gdy właściciel zalega z opłatami na rzecz spółdzielni czy wspólnot mieszkaniowych, coraz częściej wspólnoty mieszkaniowe muszą dochodzić należności na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w sądzie. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa uzyskała przeciwko właścicielowi lokalu prawomocny nakaz zapłaty lub wyrok, to występuje ona o nadanie tym orzeczeniom klauzuli wykonalności. Po ich uzyskaniu kierowany jest wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wnoszący o przeprowadzenie egzekucji z rachunków bankowych, ruchomości i nieruchomości. Komornik, w pierwszej kolejności przeprowadza egzekucję w jak najmniej inwazyjny sposób. Jeżeli to nie daje żadnego efektu, to rozpoczyna procedurę egzekucji z nieruchomości. To postępowanie jest jednak najbardziej skomplikowane i najbardziej finansowo obciążająca wierzyciela. Przykładowo należałoby wskazać koszty związane z dokonaniem opisu i oszacowania nieruchomości. Takie oszacowanie przeprowadza biegły, który posiada prawo do wynagrodzenia za stawiennictwo i wykonaną pracę. Z egzekucją z nieruchomości wiąże się także obowiązek umieszczenia obwieszczeń o licytacji, a to kolejne koszty. Takiego typu egzekucje są w naszym regionie w większości przypadków nieskuteczne. W przypadku bezskuteczności egzekucji, dług danego właściciela jest zabezpieczony poprzez wpis hipoteki przymusowej. Najskuteczniejszym rozwiązaniem byłoby przejęcie zadłużonego mieszkania przez wspólnotę mieszkaniową, lecz większości wspólnot na to nie stać.

Kolejną sprawą, która przedłuża w czasie ściągalność zadłużeń, są sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym właścicielu. W przypadku, kiedy rodzina zmarłego nie wszczyna takiego postępowania, musi to zrobić wspólnota. Tego typu sprawy trwają bardzo długo, nawet kilka lat. Gdy wszyscy członkowie rodziny zrzekną się spadku, wtedy spadek przejmuje Gmina. Przykładem takiego postępowania jest mieszkanie przy ul. Krótkiej 3. Sprawa o stwierdzenie nabycia spadku została skierowana do sądu w 2016 roku, a postanowienie otrzymaliśmy w 2019 roku, gdzie właścicielem została Gmina Miejska Bartoszyce. Wspólnota odzyskała pieniądze dopiero w styczniu 2020 roku.

Do sądu w 2019 roku oddano 24 sprawy o zapłatę. Uzyskano 27 wyroków/nakazów zapłaty na kwotę 119.189,56 zł łącznie z kosztami sądowymi (łącznie ze sprawami oddanymi do Sądu w IV kwartale 2018r.). Bez kosztów sądowych zaległości z wyroków/nakazów zapłaty wynoszą 85.616,76 zł, z czego spłacone zostało 33.980,06 zł, a pozostało do zapłaty 51.636,70 zł. Ponadto do komornika zostały skierowane 23 sprawy na sumę 74.281,31 zł. Komornik zakończył 13 spraw na kwotę 34.151,81 zł, a umorzył 5 spraw na kwotę 45.489,79 zł. W roku sprawozdawczym doszły do skutku dwie sprawy o egzekucję z nieruchomości. Komornik zlicytował 2 mieszkania, z czego w jednej sprawie wspólnota odzyskała tylko nieznaczną część zadłużenia, ponieważ przy podziale sumy uzyskanej w egzekucji, w pierwszej kolejności został zaspokojony wierzyciel hipoteczny, tj. bank. W 2019 roku wycofaliśmy od komornika 2 sprawy – kwota 9.272,51 zł z powodu dobrowolnych spłat i zgody na spłatę zadłużenia w ratach.

Obowiązująca od listopada 2019 roku nowelizacja postępowania cywilnego wprowadziła wiele zmian, między innymi zniósła tak zwaną fikcję doręczeń. Dotychczas, już po 14 dniach, po dwukrotnej próbie doręczenia pozwu na wskazany przez powoda adres sądy, co do zasady, uznawały pismo za doręczone. Teraz, gdy pozwany po dwukrotnym awizo nie odbierze listu z sądu, jego doręczeniem zajmuje się komornik, co powoduje kolejne koszty dla powoda, a także przedłużenie postępowania nawet o dwa miesiące. Wielu właścicieli wykorzystuje ten fakt i celowo nie odbiera listów, żeby przedłużyć w czasie procedurę sądową.

Organy wspólnoty mieszkaniowej muszą mieć na uwadze dobro wszystkich jej członków, co często powoduje, iż konieczne jest skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Często właściciele nie rozumieją, iż niedokonywanie opłat bieżących w terminie naraża wspólnotę na dodatkowe koszty związane z naliczaniem odsetek przez dostawców mediów i dopiero po kilku wezwaniach do zapłaty, regulują należności. Z roku na rok przybywa właścicieli lokali, którzy niesystematycznie regulują opłaty mieszkaniowe. Coraz częściej w imieniu wspólnot kierowane są pozwy o zapłatę zaległych należności, jednak, również, coraz częściej egzekucje należności są bezskuteczne, na co wskazują powyższe wyniki. W porównaniu do roku ubiegłego, zaległości wzrosły, mimo skierowania do sądu i komornika większej ilości spraw.

Wzrost pensji minimalnej przekłada się na skokowy wzrost cen, a także na zmniejszenie poziomu zatrudnienia, czego skutkiem są między innymi podwyższone ceny żywności i wyższe opłaty za mieszkania. Pracodawcy muszą płacić większe składki do ZUS i NFZ, co powoduje uciekanie w strefę pracy na „czarno” a także dzielenie etatów. Podsumowując, z roku na rok ceny żywności, utrzymania mieszkań i innych niezbędnych do życia artykułów są coraz wyższe, a poziom zatrudnienia maleje. Ludzie mają więcej praw i dostępu do darmowej pomocy prawnej. Dużo ludzi dzięki temu odwleka w czasie uiszczanie opłat, czekając na wezwanie przedsądowe albo składa podania z prośbą o rozłożenie na raty zaległości, bez zamiaru jej realizacji.

Przetargi przeprowadzone w 2019 roku

1. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie konserwacji i usuwanie awarii w budynkach komunalnych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o.”

Zadanie Nr I – Roboty stolarskie – 1 oferta

Zakład Remontowo-Budowlany „STOLBUD” Jan Podolak 11-220 Górowo
Haweckie, ul. Nadbrzeżna 10

Stawka Rg brutto – 36,17 zł.

Zadanie Nr I – Roboty ogólnobudowlane – 1 oferta

Zakład Ogólnobudowlany Mieczysław Prokocki, 11-200 Bartoszyce, ul. Nad
Łyną 5/45

Stawka Rg brutto – 34,19 zł.

Zadanie Nr II – Roboty elektryczne – 1 oferta

Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski, 11-200 Bartoszyce,
ul. Nowowiejskiego 36

Stawka Rg brutto – 30,36 zł

Zadanie Nr III – Roboty Instalacyjne – 1 oferta

Firma Sanitarno-Budowlana Jan-Bud Jan Jaroszewski, 11-200 Bartoszyce,
ul. Kętrzyńska 50

Stawka Rg brutto – 39,47 zł

Zadanie Nr IV – Roboty Zduńskie – nie wpłynęła żadna oferta

2. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług kominiarskich
w budynkach mieszkalno-użytkowych administrowanych przez „LOKUM”
Sp. z o. o.”

Wybrano ofertę:

Spółdzielnia „KOMINIARZ”, 10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 19,

Zakład Kominiarski 11-200 Bartoszyce, ul. Paderewskiego 16 B

Oplata roczna za konserwację – 54.005,40 zł brutto

Czyszczenie przewodów dymowych – 10,00 zł/szt netto

czyszczenie przewodów spalinowych – 8,00 zł/szt netto

Czyszczenie przewodów wentylacyjnych – 7,00 zł/szt netto

Stawka za okresową kontrolę techniczną za 1 lokal – 30,75 zł brutto

Stawka za przeprowadzenie ekspertyzy za 1 mb – 5,54 zł brutto

Stawka za ekspertyzę, podłączenie 1 szt – 11,07 zł brutto

Stawka za 1 mb kamerowania przewodu kominowego – 19,68 zł brutto

3. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług w zakresie
deratyzacji i dezynsekcji w budynkach mieszkalno-użytkowych
administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszycach”

Wybrano ofertę:

ECO-CLEAN Spółka z o. o. 11-700 Mrągowo ul. Lubelska 8B

Miesięczny ryczałt – 490,00 brutto

Dezynsekcja w 1 lokalu mieszkalnym lub użytkowym (w budynku do 5 lokali)
– 1,00 zł brutto.

Rg za roboty dodatkowe – 50,00 zł brutto.

4. Pogotowie techniczne – roboty elektryczne:

Wybrano ofertę:

Instalatorstwo Elektryczne Ryszard Andrzejewski, 11-200 Bartoszyce,
ul. Nowowiejskiego 36, za sumę 2.019,60 zł brutto

Pogotowie techniczne – roboty instalacyjne:

Wybrano ofertę:

Firma Sanitarno-Budowlana Jan-Bud Jan Jaroszewski, 11-200
Bartoszyce, ul. Kętrzyńska 50, na sumę 2.019,60 zł brutto.

5. Zaproszenie do składania ofert na „Wykonanie usług w zakresie
utrzymania czystości w zasobach komunalnych mieszkalno-użytkowych
administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o.”

Wybrano ofertę:

EL-MOP Elżbieta Lipka, Spytajny 25A, 11-200 Bartoszyce

- Cena usługi za 1 m-c – 18.435,89 zł brutto
6. Zaproszenie do składania ofert na dostawę oleju opałowego Ekoterm.
Wybrano ofertę:
Stacja Benzynowa „PAMI” A. Pawłowicz Spółka Jawna, Połęczce 55, 11-200 Bartoszyce, za cenę – 3,36 zł brutto za 1 litr.
 7. Wybrano oferty na roczny przegląd budynków komunalnych:
 - a) przegląd ogólnobudowlany – Zakład Remontowo-Budowlany „MIERZBUD” Jan Mierzwa, Wiewiórki 6, stawka 20,91 zł brutto za 1 lokal.
 - b) przegląd instalacji gazowej – Instalatorstwo Wod.-Kan., C.O., Gaz Władysław Kokojejko, ul. Szarych Szeregów 16, stawka 16,00 zł brutto za 1 lokal.
 8. Wybrano oferenta na wykonanie technicznej obsługi kotłowni gazowej przy ul. Wolskiego 3.
Przeprowadzone postępowania przetargowe w 2019 roku – budynki wspólnot mieszkaniowych:
 1. Zaproszenie do składania ofert na wymianę WLZ, oświetlenia klatki schodowej i piwnic w budynku ul. Wajdy 6, Pl. Konst. 3 Maja 33-34-35, Poniatowskiego 6, Krótka 2, Traugutta 17-18, Warszawska 15-17.
 2. Wykonanie instalacji odgromowej wraz z uziemieniem budynku przy ul. Pułaskiego 1-2.
 3. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie projektu budowlanego wewnętrznej instalacji c.o. i c.w. przyłącza i sieci w budynkach przy ul. Grota Roweckiego 3-4 ,11 Listopada 8, 11 Listopada 9.
 4. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie instalacji c.w. w budynkach przy ul. Poniatowskiego 17A, ul. Poniatowskiego 18 A, ul. Warszawska 12.
 5. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie wewnętrznej instalacji c.o., c.w., cyrkulacji węzła cieplnego i przyłącza w budynkach przy Pl. Konst. 3 Maja 2A ,Pl. Konst. 3 Maja 2, ul. Poniatowskiego 19, Mazurska 23, 11 Listopada 8 , 11 Listopada 9, Grota Roweckiego 3-4.
 6. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie remontu dachu w budynkach ul. Prusa 2, Wybrzeża 1, Pułaskiego 1-2, Szewców 1, Kopernika 10 – Kętrzyńska 8.
 7. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie konserwacji (4 zadania: roboty ogólnobudowlane, elektryczne, stolarskie i instalacyjne).
 8. Wybór oferenta na wykonanie rocznych przeglądów budynków wspólnot mieszkaniowych (przegląd ogólnobudowlany, przegląd instalacji gazowej).
 9. Wybór oferenta na wykonanie „zaprojektuj i wybuduj” przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej budynku ul. Poniatowskiego 1.
 10. Wykonanie projektów wewnętrznej instalacji gazowej budynków ul. Bema 6, Pl. Konst. 3 Maja 29.
 11. Zaproszenie do składania ofert na utrzymanie czystości w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
 12. Wybór oferenta na wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynkach przy ul. Piłsudskiego 1, Brzeszczyńskiego 4.
 13. Izolacja termiczna stropu i ścian w budynku przy ul. Wajdy 8.
 14. Wybór oferenta na nadzór w budynkach przy ul. Grota Roweckiego 7, Kopernika 10 – Kętrzyńska 8.
 15. Zaproszenie do składania ofert na remont elewacji w budynkach przy ul. Grota Roweckiego 7, Poniatowskiego 6, Słowackiego 30.

16. Wybór oferenta na remont balkonów przy ul. Wyszyńskiego 5.
17. Zaproszenie do składania ofert na wykonanie remontu klatki schodowej, remontu pomieszczeń użytkowych w budynkach przy ul. Warszawska 10, Andersa 2, Poniatowskiego 12 A, Krótka 3, Kętrzyńska 37, montaż poręczy schodowych w budynkach przy ul. Słowackiego 28, Krótka 3.
18. Wybór oferenta na wykonanie projektu elewacji budynku przy ul. Warszawska 13.

W 2019 roku zawarto 56 umów na roboty w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 17 umów na roboty w budynkach komunalnych.

Uwagi końcowe

Podsumowując sprawozdanie należy zaznaczyć, iż jednym z podstawowych zadań Spółki było i jest efektywne zarządzanie nieruchomościami wynikające z zawartych umów z Gminą Miejską Bartoszyce oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Realizując zadania Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz.741 z późniejszymi zmianami) dążymy do podejmowania wszelkich decyzji i dokonujemy wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zarządzane nieruchomości poprzez sporządzanie planów gospodarczych dla poszczególnych wspólnot.

Pomimo znacznych naszym zdaniem sukcesów rzeczywistość często daleka jest od ideału i często spotykamy skrajne zachowania niektórych właścicieli, które komplikują bądź uniemożliwiają podejmowanie decyzji istotnych dla sprawnego zarządzania wspólną nieruchomością. Właściciele albo rezygnują ze swoich uprawnień (pomimo, że nie grożą im z tego tytułu żadne konsekwencje) albo korzystają z nich z nadmiernym zapałem. W tym właśnie widzimy cel swoich dalszych działań, zmierzających do uświadomienia wszystkich właścicieli (nie tylko zarządów) o ich wielkiej roli, jaką mają do spełnienia, mogąc w pełni decydować o przyszłości swoich nieruchomości, o ich stanie technicznym, a co za tym idzie o bezpieczeństwie mieszkańców, oraz o ich estetycznym wyglądzie zewnętrznym. Poprzez sugerowanie wykonania odpowiednich inwestycji w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Spółka oddziałuje na wygląd Miasta (remonty elewacji, powierzchni dachowych) oraz na ochronę środowiska (eliminacja tradycyjnych metod ogrzewania nieruchomości).

Wszystkie plany Zarządu Spółki zostały zrealizowane w 2019 roku. Projekt wdrożenia internetowego programu podglądu w naszym systemie zarządczym swojej kartoteki przez najemców komunalnych został uruchomiony w czerwcu 2019r., zakończono remont placu manewrowego z ogrodeniem i montażem bramy wjazdowej na posesję Spółki wartość prac to kwota 17.253,43 zł. ogółem prace inwestycyjne wykonane przy modernizacji nieruchomości zamknęły się kwotą 460.755,78 zł..

W 2019 roku programy RODO zostały zmodyfikowane i dostosowane do dzisiejszych wymogów. Wdrożono nowe procedury zabezpieczające dane osobowe w naszym systemie, wprowadzono nowy uaktualniony regulamin korzystania z programów Spółki przez jej pracowników, a także przeszkolono załogę w zakresie ustawy o ochronie danych osobowych zakończonych egzaminem i podpisanie oświadczeń o ochronie danych osobowych. Przeprowadzono szkolenie i podpisano odpowiednie dokumenty na co

rocznych spotkaniach sprawozdawczych ze wspólnotami mieszkaniowymi z zakresu stosowania przepisów RODO:

- dla wszystkich właścicieli została przedłożona klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych,
- wszystkie wspólnoty podjęły uchwały związane z RODO, oraz podpisały umowy powierzenia przetwarzania danych.

Dużym sukcesem Spółki zakończyły się negocjacje na prowadzenie rachunków bankowych Spółki i Wspólnot Mieszkaniowych z bankiem PKO BP. Utrzymano wszystkie koszty związane z prowadzeniem rachunków na tym samym poziomie.

W konkluzji niniejszego sprawozdania z prac Zarządu należy zauważyć, iż wszystkie w/w tematy były przedstawiane i omawiane regularnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2019 roku. Sposoby ich rozwiązywania i podejmowane metody działania uzyskiwały pełną aprobatę Rady Nadzorczej Spółki. Trafność podejmowanych przez Zarząd decyzji i rozwiązań doprowadziła do znaczącego zmniejszenia kosztów własnych Spółki i wypracowania zysku w wysokości 9.684,53 zł mimo prowadzonych inwestycji. Postawione przed Zarządem Spółki cele zarządcze na 2019 rok zostały w całości zrealizowane przez Prezesa Spółki.

- uzyskano dodatni wynik finansowy za 2019 rok,
- złożone zostały terminowo sprawozdania za rok 2019,
- sprawozdania za 2019 rok będą rekomendowane przez RN o ich przyjęcie na ZZW w 2020 roku,
- RN będzie rekomendowała dla ZZW o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2020.

Poprawność działań Zarządu Spółki potwierdza pozytywne sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok zał. Nr.10-11 przeprowadzone przez Firmę Consultingowo-Uslugową Biegłych Rewidentów „Doradztwo” z Elbląga.

W dniu 16 czerwca 2020 2019 roku na posiedzeniu Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „LOKUM” Sp. z o. o. Właściciel Spółki Burmistrz Miasta Bartoszyce uznając zaangażowanie Spółki w wykonywanie statutowych obowiązków oraz pozytywne wyniki finansowe za 2019 rok zatwierdził uchwałami Nr 01/06/2020, 02/06/2020 i 03/06/2020 sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej. Na wniosek Prezesa Zarządu i opinii Rady Nadzorczej uchwałą Nr 04/06/2020 zatwierdził podział wypracowanego zysku w wysokości 9.684,53 zł z przeznaczeniem na kontynuację remontu budynku Spółki w zakresie tylnej elewacji i remontu z dociepleniem stropodachu nad częścią użytkowaną przez pracowników administracji. Właściciel Spółki uchwałą Nr 05/06/2020 udzielił absolutorium Prezesowi Spółki - Bogdanowi Popławskiemu za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. oraz na wniosek Rady Nadzorczej uchwałą 06/06/2020 przyznał nagrodę roczną dla Prezesa Zarządu. Ponadto podjął uchwały Nr 07/06/2020, 08/06/2020, 09/06/2020 udzielające absolutorium członkom Rady Nadzorczej za rok 2018.

Dodatkowo została podjęta uchwała nr 10/06/2020 określająca nowe zasady wynagrodzenia zmiennego Prezesa Spółki na 2020 rok. Podjęcie

powyższej uchwały obliguje Ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016r. poz. 120).

15 czerwca 2020 roku skończyła się trzy letnia kadencja Rady Nadzorczej Lokum Sp. z o.o.

Właściciel Spółki Burmistrz Miasta Bartoszyce podejmując uchwały nr. 11/06/2020; 12/06/2020; 13/06/2020 powołał na członka Rady Nadzorczej Pana Romana Kopańskiego; Panią Halinę Marcinkiewicz oraz Panią Monikę Katarzynę Rejf na nową 3-letnią kadencję Rady Nadzorczej z dniem 16 czerwca 2020 roku.

Podsumowując ZZW za 2019 rok analizowano przyszłość Spółki w kontekście rozszerzenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Ponadto rozpatrywano metody poprawy windykacji w kontekście odpracowywania długów przez najemców komunalnych.

Właściciel spółki podsumowując dyskusję pogratulował pracownikom, Zarządowi i Radzie Nadzorczej osiągniętych wyników w 2019 roku. Wyraził nadzieję, iż w budżecie Miasta Bartoszyce na 2020-2021 rok znajdzie się więcej środków finansowych na remonty i konserwację zasobów komunalnych.

Stwierdził, że trafność podejmowanych przez Zarząd decyzji i rozwiązań doprowadziła do znaczącego zmniejszenia kosztów własnych Spółki i wypracowania zysku w wysokości 9.684,53 zł mimo prowadzonej inwestycji poprawiającej stan techniczny budynku oraz rocznej inflacji. Stałe podnoszenie kwalifikacji pozwala Spółce utrzymywać wzrost profesjonalizmu we współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi i zdecydowanie poprawia jakość świadczonych usług w zakresie administracji i zarządzania nieruchomościami. Świadectwem poprawności działania Spółki było przyznanie w ostatnich pięciu latach Certyfikatu: Firma Godna Zaufania – Członkostwo Elitarne przyznawane jest przedsiębiorstwom cechującym się nienaganną opinią wśród klientów i kontrahentów, które uczestniczą w projekcie co najmniej jeden rok. Proces certyfikacji polega na niewykryciu negatywnych opinii na temat danego podmiotu w oprogramowaniu Wskaźnika Opinii przy zastosowaniu danych Fraz Wrażliwych oraz podpisanie umów z czterema wspólnotami mieszkaniowymi umów o zarządzanie.

Zarząd „LOKUM” Spółki z o. o. wnosil do Zgromadzenia Wspólników, aby wypracowany zysk za 2019 rok w wysokości 9.684,53 zł przeznaczyć na kontynuację remontu budynku Spółki w zakresie tylnej elewacji i remontu z dociepleniem stropodachu nad częścią użytkowaną przez pracowników administracji.

W ostatnich miesiącach 2019 roku Spółka przygotowywała się w działach administracji i księgowości do nowelizacji ustawy o własności lokali wchodzącej do życia z dniem 1 stycznia 2020 roku. W dziale księgowości wprowadzamy zmiany kwalifikacji wydatków eksploatacyjnych takich jak: wynagrodzenie inspektorów, administratorów, księgowych itp., które były kosztami Spółki zawarte w stawce wynagrodzenia za zarządzanie. Wg nowych standardów, które Spółka jest zobowiązana stosować, w/w wydatki będą księgowane stosunkiem wartości do powierzchni danej wspólnoty, a nie w wynagrodzeniu. Z tego też względu zmniejszamy stawkę

wynagrodzenia zarządcy z 0,85 zł. w 2019 roku na stawkę 0,55 zł. od 1 kwietnia 2020 roku, a różnicę w wysokości 0,30 zł. dodamy do zaliczki na koszty eksploatacyjno-konserwacyjne. Wartość tych wydatków w 2019 roku średnio wynosiła 0,30 zł. Dział administracji przygotował umowy o zarządzanie dla małych wspólnot mieszkaniowych, które mają więcej niż 3 lokale, stają się dużymi wspólnotami.

Wszystkie powyższe plany mimo trudności związanych z panującą pandemią koronawirusa Covid-19 zostały zrealizowane.

Prezes Zarządu poinformował ZZW, iż jest to jego ostatni rok pracy w Spółce w związku z przejściem na emeryturę z dniem 31 grudnia 2020 roku, stwierdzając ponadto, iż Spółka jest w dobrym stanie finansowym i jest przygotowana na wszelkie zmiany.

Nawiązując do aktualnej sytuacji związanej z panującą pandemią koronawirusa w kraju należy zaznaczyć, że nie wpłynęła ona na majątek i wynik finansowy Spółki „LOKUM” za 2020 rok oraz na pracę poszczególnych działów.

Bartoszyce 20-08-2020r.

Sporządził: