

Drawno, 03-09-2025 r.

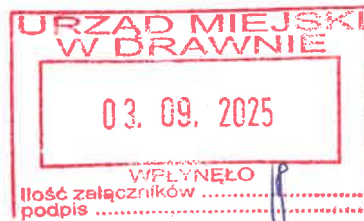
**KOMUNALNY ZAKŁAD
USŁUGOWO-HANDLOWY Sp. z o.o.**
ul. Kolejowa 7, 73-220 Drawno
tel./fax 95 768 2201, NIP: 594-000-10-38
KRS 0000192149, BDO 000100789

Rada Miejska w Drawnie

Za pośrednictwem

Burmistrza Drawna
Wojciecha Wiśniowskiego

ul. Kościelna 3
73-220 Drawno.



L.dz.: 637 / 2025r

Informacja Zarządu Komunalnego Zakładu Usługowo-Handlowego Sp. z o.o. w Drawnie z działalności w roku 2024.

Komunalny Zakład Usługowo-Handlowy Sp. z o.o. w roku obrachunkowym 2024 jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Skarbu Gminy Drawno działa już 33 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 Rościn (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 (6 szt.) na kwotę 10.323,54 zł
- konserwację kanalizacji deszczowej
- 1 przyłączy kanalizacyjne na kwotę 1.499,09 zł

Wynik brutto w 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: 203 045,99 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 2024r., 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 2024 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

Wynik: Zysk: 114 773,44 zł

Wiejskie:

Wynik: Strata: -96 104,99 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 2024:

- koszty badań jakościowych wody wyniosły 59 876,42 zł
- podatek od budowli 41 121,15 zł
- opłata do Wód Polskich za pobór wody i odprowadzanie
ścieków (popłuczyny) 14 895,00 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: 13 623,99 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 2024 odnotowano podobną w stosunki do 2023r 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 rozpoczęto w 2024r prace modernizacji miejskiej oczyszczalni ścieków w Drawnie, przepompowni głównej na ul. Kolejowej. Wykonano nowy rurociąg tłoczny DN225 w ulicy Polnej zabezpieczając się przed występowaniem stałych awarii na tym odcinku sieci. W 2024r 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:

Wynik:Strata: -176 839,15 zł

- W roku 2024 koszty badania ścieków wyniosły 12 440,00 zł
- opłata do Wód Polskich za wprowadzanie ścieków 10 365,00 zł
- podatek od budowli 96 805,56 zł

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

Wynik:Strata: -275 927,53 zł

Wnioski końcowe

- Wynik Spółki brutto ogółem za 2024r.: -: - 217 428,26 zł
- Podatek..... 0,00 zł
- Wynik Spółki netto ogółem za 2024r.: -: - 217 428,26 zł

W 2024 r. odnotowano w stosunku do 2023 r, zwiększony o 28% przychód netto ze sprzedaży tj. o kwotę 573.292,12 zł, zwiększone o 5% koszty z działalności operacyjnej tj. o kwotę 130.337,47 zł co było związane głównie ze wzrostem kosztów wynagrodzeń (16%) i ubezpieczeń społecznych oraz pozostałych świadczeń (16%). Odnotowano spadek o 5% kosztów związanych ze zużyciem materiałów i energii tj. o kwotę 26.764,95 zł. Doszło do zwiększenia przychodów operacyjnych o 5% tj. o kwotę 7.534,49 zł z jednoczesnym zmniejszeniem pozostałych kosztów operacyjnych o 66% tj. o kwotę 252.363,86 zł. Przychody finansowe zwiększyły się o 81% tj. o kwotę 9.700,87 zł a koszty finansowe zwiększyły się o 13% tj. o kwotę 3.006,13 zł.

Rok 2024 był pierwszym okresem obowiązywania nowych stawek za wodę i ścieki. Zaczęły one obowiązywać od połowy lutego. Pomimo ich wzrostu i zdecydowanego zmniejszenia straty finansowej wykazywanej w Rachunku Zysków i Strat (w 2023r strata wynosiła -926.976,00 zł a 2024r zamknął się stratą na poziomie -217.428,26 zł) zakład dalej odnotowuje stratę i wpływ na to ma 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 płace minimalne ponownie wzrosły skokowo i to również nie miało swojego odzwierciedlenia w kalkulacji taryf przeprowadzonych w 2023. Wzrost poziomu płac jaki uwzględniono dla roku 2024 to 19%, ale liczony dla kosztów pracy z zamkniętego roku obrachunkowego 2022 r. (4300/3600 gdzie 4300 zł poziom płacy minimalnej od 1-lipca 2024r a 3600 zł to poziom płacy minimalnej od 1-lipca 2023r). W stosunku do poziomu płac z 2022r wskaźnik wzrostu powinien wynieść 43% (4300/3010) by można było pokryć przewidywane koszty płacy w 2024 r. Niestety w świetle obowiązujących przepisów nie można tego było zrobić stąd nowe taryfy (choć i tak wysokie) nie mogły tego kosztu płacowego pokryć.

Konsekwencją wzrostu taryf było to, że znacząco zmalały przychody ze sprzedaż wody i z odbioru ścieków. Mieszkańcy mocno ograniczyli zużycia co też odbiło się na przychodach spółki z powodu założenia zużycia wody i odbioru ścieków na poziomach z lat poprzednich.

Konieczny przychód spółki wynikający z kosztów jej działalności (kosztów związanych jedynie z działalnością na rzecz dostarczania wody i odbiorem ścieków z wyłączeniem innych

kosztów pozostałych) dzielony jest przez prognozowane zużycie i jeśli zużycie jest mniejsze to ceny jakie powinien stosować zakład za sprzedaż wody i odbiór ścieków powinny być większe.

Strata spółki spowodowana zużyciem wody mniejszym o 12 tys m³ w stosunku do 2022 r. (i podobnie do 2023r) to 77 tys zł. Strata na przychodach z odbioru ścieków spowodowana wyżej wykazany mniejszym zużyciem to 98 tys zł.

Razem to 175 tys utraconego przychodu wynikające jedynie ze zmniejszonego zużycia.

Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2024r należy podjąć działania w celu wyeliminowania rozbieżności kosztów i przychodów wynikające z nieplanowanego w taryfach wzrostu kosztów płacy i jednocześnie mniejszego zużycia. Jedynym możliwym rozwiązaniem będzie opracowanie nowych taryf i przedłożenie ich Wodom Polskim do zatwierdzenia wraz z wnioskiem o skrócenie obecnie obowiązujących. Jeśli do tego nie dojdzie rozbieżność w 2025r będzie większa przez co i wynik finansowy gorszy w stosunku do 2024r.

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.

W świetle powyższego strata zakładu na poziomie 217 tys złotych jest doskonałym wynikiem i gdyby nie wyżej wymienione czynniki najprawdopodobniej za 2024 r. spółka odnotowałaby zysk.

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
- wykonaniu, wszystkich koniecznych prac związanych z gospodarką osadową, odbiorem nieczystości płynnych, dostarczaniem wody a mianowicie:
 - ✓ wyłączenie z eksploatacji oczyszczalni ścieków w Chomętowie i uruchomienie transportu ścieków do oczyszczalni w Drawnie
 - ✓ zakończenie prac remontowo-modernizacyjnych w oczyszczalni ścieków w Drawnie

- ✓ zakończenie prac modernizacyjnych głównej przepompowni ścieków w Drawnie na ul. Kolejowej
- ✓ remonty i modernizacje ujęć wody
- ✓ remont i modernizacja sieci wodociągowej w ul. Choszczeńskiej w Drawnie
- ✓ przyłączenie do kanalizacji aglomeracji miejscowości Konotop
- ✓ modernizacja ujęcia wody i hydroforni w Dominikowie
- ✓ modernizacja i remont hydroforni w Drawnie
- ✓ konieczne prace zapewniające należyłą jakość wody w miejscowości Sieniawa


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Albert Polarczyk