



**Funkcjonowanie i ocena finansowa
Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
w Gryfowie Śląskim**

Otoczenie prawne funkcjonowania samorządowych zakładów budżetowych •

- ▶ Od 1 stycznia 2010 r. funkcjonowanie zakładów budżetowych zostało zarezerwowane wyłącznie dla sfery związanej ściśle z zadaniami własnymi jednostek samorządu terytorialnego. Samorządowy zakład budżetowy jest komunalną jednostką organizacyjną sektora finansów publicznych bez osobowości prawnej, utworzoną, w celu realizacji określonych zadań gospodarczych na zasadzie odpłatności, przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego, które mogą tworzyć, łączyć, przekształcać w inną formę organizacyjno-prawną i likwidować samorządowe zakłady budżetowe zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.
- ▶ Zakład budżetowy jest szczególną formą, wyodrębnioną zarówno finansowo, jak i organizacyjnie, która łączy w sobie cechy podmiotu gospodarczego i cechy jednostki realizującej zadania publiczne. Wybór formy zakładu budżetowego jest zasadny w tych warunkach, kiedy przychody z prowadzonej działalności w dużym stopniu pokrywają koszty tej działalności, lecz ze względów społecznych nie mogą być one maksymalizowane. Zakres działania zakładów budżetowych wykonujących zadania własne jednostki samorządu terytorialnego jest wskazany w ustawie o finansach publicznych w katalogu zamkniętym w art. 14:

Wykonywanie zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego przez samorządowe zakłady budżetowe

- ▶ Zadania własne jednostki samorządu terytorialnego, które moga być wykonywane przez samorządowe zakłady budżetowe:
 - ▶ gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi,
 - ▶ dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
 - ▶ wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
 - ▶ lokalnego transportu zbiorowego,
 - ▶ targowisk i hal targowych,
 - ▶ zieleni gminnej i zadrzewień,
 - ▶ kultury fizycznej i sportu, w tym utrzymywania terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
 - ▶ pomocy społecznej, reintegracji zawodowej i społecznej oraz rehabilitacji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych,
 - ▶ utrzymywania różnych gatunków egzotycznych i krajowych zwierząt, w tym w szczególności prowadzenia hodowli zwierząt zagrożonych wyginięciem, w celu ich ochrony poza miejscem naturalnego występowania,
 - ▶ cmentarzy

Gospodarka finansowa samorządowego zakładu budżetowego opiera się na rocznym planie finansowym, który stanowią przychody oraz koszty zakładu. Zakład wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając, co do zasady, koszty swojej działalności przychodami własnymi. Dodatkowo źródłem finansowania działalności samorządowego zakładu budżetowego mogą być:

1. dotacje przedmiotowe
2. dotacje celowe na zadania bieżące finansowane z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o finansach publicznych
3. dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji.

Najczęstszą formą dotowania samorządowych zakładów budżetowych jest dotacja przedmiotowa, kalkulowana według stawek jednostkowych i definiowana jako dopłata do określonych rodzajów wyrobów i usług. Należy jednak zaznaczyć, że dotacje przedmiotowe nie mogą przekroczyć 50% kosztów działalności zakładu.

I. Zadania Zakładu Budżetowego W Gryfowie Śląskim

► Zakład wykonuje swoje zadania w oparciu o statut przyjęty Uchwałą nr XXIV/124/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 20 września 2016 roku.

Według § 3 statutu zadania można podzielić na trzy obszary:

- gospodarki wodno-ściekowej
- gospodarki nieruchomościami
- gospodarki komunalnej

zakres gospodarki wodno-ściekowej:

- ▶ eksploatacja sieci wodociągowych i kanalizacyjnych
- ▶ eksploatacja stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, przepompowni wody i ścieków
- ▶ ustalanie taryf zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków i przedkładanie ich celem zatwierdzenia do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
- ▶ wywóz nieczystości płynnych
- ▶ zawieranie umów oraz prowadzenie rozliczeń z odbiorcami usług w wymienionym obszarze;

Sieci wodociągowa i kanalizacja

► sieć wodociągowa - rurociągi L=74,6 km

- Stalowe - 4,45 km lata około 1950r.
- Żeliwne - 9,70 km lata do 1950r.
- PVC - 13,15 km lata 1994r. - 2000r.
- PE - 47,28 km lata 2000r. - 2025r.

► sieć kanalizacyjna - rurociągi L=48,2 km

- Kamionka 10,39 km lata około 1970r.
- Betonowa 2,1 km lata około 1970r.
- PVC 23,89 km lata 1985r. - 2025r.
- PP 1,63 km lata 2010r. - 2018r.
- PE 10,19 km lata 2000r. - 2018r.

Obiekty i urządzenia wodno-kanalizacyjne

- ▶ ZBGKiM posiada 3 Stacje Uzdatniania Wody
 - ▶ SUW w miejscowości Proszówka - grudzień 2000r.
 - ▶ SUW w Gryfowie Śl. ul. Jeleniogórska nr 6 - grudzień 2015r.
 - ▶ SUW w Gryfowie Śl. ul. Jeleniogórska nr 1 - rok 1934(poniemiecki) - po częściowej modernizacji
 - ▶ 2 Przepompownie wody uzdatnionej w Rząsinach
- ▶ Przepompownie ścieków:
 - ▶ 8 przepompowni strefowych w Gryfowie Śląskim
 - ▶ 1 Główna przepompownia ul. Za Kwisą
 - ▶ 5 przepompowni strefowych w sołectwach (Wieża- 3 szt., Proszówka 1 szt. Krzewie wlk -1 szt.)
 - ▶ 5 przepompowniami przydomowymi
- ▶ Oczyszczalnia ścieków ul. Widokowa
- ▶ ZBGKiM posiada monitoring:
 - ▶ przepompowni strefowych, i przepompowni głównej
 - ▶ SUW ul. Jeleniogórska 1
 - ▶ Oczyszczalni ścieków
- ▶ ZBGKiM posiada studnie wodomierzowe na sieciach

Obecnie ceny wody i ścieków nie uwzględniają kosztów amortyzacji, Zakład Budżetowy nie gromadzi środków na odtworzenie lub rozbudowę majątku, nie posiada także osobowości prawnej i nie może zaciągać kredytów i pożyczek na finansowanie budowy nowych sieci lub modernizacji starych, tym samym zadania te realizowane są bezpośrednio z budżetu Gminy.

Zadaniem bezpośrednio związanym z odprowadzaniem ścieków jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, która jest włączona do sieci kanalizacji ogólnospławnej. W momencie wyłączenia, czyli od 2018 roku, wód opadowych i roztopowych z definicji ścieków, wody te nie są przedmiotem taryfy zbiorowego odprowadzania ścieków i od tej pory Zakład pokrywa koszty ich odprowadzania nie mając ich pokrycia w przychodach.

Ilości ścieków w oczyszczalni ścieków

LATA	Ilość ścieków dopływających do OŚ	Ilość ścieków sprzedanych (zgodnie z fakturami)	Ilość ścieków dowożonych wozami asenizacyjnymi	Ilość ścieków średnio na dobę dopływających do OŚ $Q_{dśr}$	Ilość ścieków maksymalnych dobowych dopływających do OŚ Q_{dmax}
	[m ³ /rok]	[m ³ /rok]	[m ³]/rok	[m ³ /d]	[m ³ /d]
2023	470 696	202 371	1421	1289	1977
2024	443 552	198 550	1729	1215	2096
2025	476 979	196 976	1450	1306	2238

Ilość wody

lata	Woda zakupiona	Woda pobrana z ujęć własnych	Woda zużyta przez odbiorców		Woda cele technologiczne		Straty	
[m-c]	[m ³]	[m ³]	Zakupiona [m ³]	Własne ujęcia [m ³]	Zakupiona [m ³]	Własne ujęcia [m ³]	Zakupiona [m ³]	Własne ujęcia [m ³]
2023	25 569	404 624	15 474,00	224 662,81	790	13 624	9 305,00	166 337,19
2024	26 675	423 170	15 909,00	219 294,52	795	13 370	9 971,00	190 505,48
2025	25 812	393 883	15 701,00	218 135,10	793	12 154	9 318,00	163 593,90

Zakres gospodarki nieruchomościami

- ▶ wynajem lokali mieszkaniowych komunalnych i socjalnych po przydzieleniu ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową
- ▶ wynajem lokali użytkowych komunalnych
- ▶ wykonywanie remontów substancji będącej własnością gminy
- ▶ wykonywaniem przeglądów technicznych budynków, przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych, przeglądów instalacji gazowej i elektrycznej z częstotliwością i zakresem określonymi w art. 62 prawa budowlanego
- ▶ wydzierżawianie terenów pod ogrody przydomowe
- ▶ użyczanie pomieszczeń lub budynków gospodarczych znajdujących się w otoczeniu lokali komunalnych
- ▶ zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi zarejestrowanymi i niezarejestrowanymi, w których gmina posiada udziały
- ▶ zawieranie umów oraz prowadzenie rozliczeń z odbiorcami usług w wymienionym obszarze

Zestawienie lokali

Lp.	Nazwa	Ilość
1.	Lokale komunalne	175
2.	Lokale socjalne	29
3.	Lokale użytkowe	10
4.	Lokale tymczasowe	8

Adres –lokale niezamieszkałe	Roboty do wykonania
ul. Felczerska 12/1 47,59 m ²	Lokal do kapitalnego remontu, po oględzinach do zamiany (w zamian za lokal przy ul. Partyzantów 36/15 o pow. 40,80 m ²)
ul. Lubańska 27/1 45,30 m ²	remont kapitalny lokalu mieszkalnego; bez ogrzewania, zawilgocony, konieczna wymiana instalacji elektrycznej (ostatni lokal gminny w budynku należy rozważyć sprzedaż)
ul. Młyńska 21/1 20,29 m ²	lokal do opróżnienia, do kapitalnego remontu; ostatni gminny w budynku, należy rozważyć sprzedaż
ul. Młyńska 36/1 37,32 m ²	remont kapitalny lokalu mieszkalnego
ul. Młyńska 36/3-4 37,05 m ²	remont kapitalny lokalu mieszkalnego
ul. Partyzantów 1A/2 29,84 m ²	lokal do odświeżenia i ewentualnego najmu
ul. Plac Kościelny 3/5 26,94 m ²	remont lokalu mieszkalnego
ul. Sanatoryjna 10/6 31,80 m ²	lokal odświeżony – gotowy do zamieszkania
ul. Sanatoryjna 11/4 32,13 m ²	lokal odświeżony – wymaga nakładów na remont
ul. Strzelnicza 10/2 32,53 m ²	remont lokalu mieszkalnego
ul. Strzelnicza 10/5 31,60 m ²	lokal odświeżony – możliwy do zasiedlenia
ul. Zaulek 2/1 20,73 m ²	lokal do remontu, wymieniona stolarka okienna, piec akumulacyjny (ostatni lokal gminny w budynku należy rozważyć sprzedaż)
Krzewie Wielkie 83/2 69,00 m ²	remont kapitalny lokalu mieszkalnego

Budynki administrowane przez ZBGKiM - własność Gmina

Forma własności	Gmina i Miasto 100%							
Adres	ilość lokali mieszkalnych komunalnych	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	ilość lokali socjalnych	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	ilość pomieszczeń tymczasowych	powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych w m ²	Ogółem ilość lokali	Ogółem powierzchnia użytkowa lokali w m ²
Krzewie Wielkie 83	2	125					2	125
Lwowska 30	1	104,38					1	104,38
Młyńska 36	3	125,43					3	125,43
Partyzantów 1a	4	179,66					4	179,66
Partyzantów 1b	1	60					1	60
Plac Kościelny 3	4	136,74					4	136,74
Sanatoryjna 5a	1	73,8					1	73,8
Strzelnicza 7	6	201,48	2	64,8			8	266,28
Strzelnicza 8	6	194,01	2	68,6			8	262,61
Strzelnicza 9	6	192,15	2	69,96			8	262,11
Strzelnicza 10	3	99,49	4	128,4	1	32,53	8	260,42
Wojska Polskiego 7	1	62,79					1	62,79
Wojska Polskiego 53	1	41,05					1	41,05
Kolejowa 60a					7	69,5	7	69,5
Ubocze 301			20	830,94			20	830,94
Ogółem	39	1 595,98	30	1 162,70	8	102,03	77	2 860,71

Zestawienie budynków i stan techniczny

Adres	Rok budowy	Średnie zużycie	Stan techniczny najbardziej zużytych elementów budynku		
			Zły (71% - 100% zużycia)	Liche (51% - 70% zużycia)	Średni (31% - 50% zużycia)
Kolejowa 60a	1900	40%	elewacja		
Lwowska 30	1920	24,80%	stolarka okienna drewniana		podwórko betonowe
Młyńska 36	1850	45,85%	stolarka okienna i drzwiowa drewniane, elewacja	kominy, obróbki blacharskie	ściany konstrukcji budynku
Partyzantów 1a	1890	45,85%	pokrycia dachowe, stolarka okienna, obróbki blacharskie	stolarka drzwiowa drewniana, elewacja	kominy
Partyzantów 1b	1920	54,45%	pokrycia dachowe, stolarka drzwiowa, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku		ściany konstrukcji budynku
Plac Kościelny 3	1856	32,80%	stolarka okienna drewniana, obróbki blacharskie	elewacja budynku	
Sanatoryjna 5a	1890	26,15%		pokrycia dachowe, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku	
Strzelnicza 7	1963	34,35%	stolarka okienna drewniana, obróbki blacharskie	elewacja budynku	
Strzelnicza 8	1963	36,30%	stolarka okienna i drzwiowa drewniane	obróbki blacharskie, elewacja budynku	
Strzelnicza 9	1963	26,55%	stolarka okienna drewniana	elewacja budynku	
Strzelnicza 10	1963	26,55%	stolarka okienna drewniana	elewacja budynku	
Wojska Polskiego 7	1862	52,10%	stolarka okienna i drzwiowa drewniane, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie	elewacja budynku	ściany konstrukcji budynku, konstrukcja więźby dachowej, pokrycie dachowe
Wojska Polskiego 53	1822	46,85%	pokrycie dachowe, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku		ściany konstrukcji budynku, konstrukcja więźby dachowej
Ubocze 301	1970/2019	9,05%			

zakres gospodarki komunalnej

- ▶ letnie i zimowe Utrzymanie miasta
- ▶ prowadzenie PSZOK
- ▶ sprzątanie boksów śmietnikowych
- ▶ eksploatacja cmentarzy komunalnych
- ▶ obsługa targowiska miejskiego.



Powierzchnie dróg i terenów zielonych

I.p.	Nazwa	Ilość [m2]	Powierzchnia na sezon [m2]
1	Tereny zielone - miasto	78 625	607 594
2	Drogi gminne miasto	74 452	1 285 224
3	Chodniki	34 015	856 248
4	żywopłoty	998 mb	6 487
5	Tereny do plewienia	1244	4 976

Cmentarze

Nazwa Cmentarza	Ilość grobów stan na 20.02.2026r.	Ilość pogrzebów 2023r.	Ilość pogrzebów 2024 r.	Ilość pogrzebów 2025r.	Ilość wolnych miejsc
Cmentarz Komunalny Gryfów Śląski	1674	59	40	46	1239
Cmentarz Komunalny Młyńsko	93	4	1	1	172
Cmentarz Komunalny Ubocze	334	8	8	13	917
Cmentarz Komunalny Krzewie Wielkie	108	2	1	1	141

II. Organizacja Zakładu

1. Zatrudnienie i jego struktura

Lata	2024	2025
wg stanu na:	31.12.	31.12.
Pracownicy na stanowiskach robotniczych, w tym:	20	23
gospodarka wodno-ściekowa	14	12
gospodarka lokalowa	2	2
gospodarka komunalna	4	9
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	10	10
stanowiska kierownicze	2	2

- ▶ W 2025r. Zakład podpisał umowę z PUP na prace interwencyjne-2 osoby oraz na roboty publiczne-3 osoby
- ▶ W 2025 roku 2 osoby odeszły na emeryturę, 2 osoby Wypowiedziały umowę, Rozwiązanie umowy przez pracodawcę bez zachowania okresu wypowiedzenia (zwolnienie dyscyplinarne) - 5 osób

2. Regulamin pracy i wynagradzania.

- ▶ W Zakładzie obowiązuje równoważny system pracy z okresem rozliczeniowym trwającym 1 miesiąc
- ▶ Pracownicy Zakładu są pracownikami samorządowymi
 - dodatek za wieloletnią pracę (strażowe do 20%)
 - Nagrody jubileuszowe
 - Dodatkowe wynagrodzenie roczne tzw. 13
- ▶ przy właściwym wypełnianiu powierzonych obowiązków pracownik może otrzymać premię do wysokości 10% wynagrodzenia
- ▶ W przypadku wykonywania zadań spoza zakresu obowiązków pracownik może otrzymać nagrodę

III. Majątek Zakładu

grupa rodzajowa i nazwa	2024 na 31.12.		2025 na 31.12.	
	wartość			
	początkowa	umorzenie	początkowa	umorzenie
0-- grunty	3 436 010,50	0,00	3 436 010,50	0,00
1 - budynki	12 407 318,51	5 979 878,49	12 613 987,60	6 200 925,24
2 - budowle	31 272 389,69	18 057 983,26	31 341 484,17	19 110 070,26
3 - kotły i maszyny energetyczne	29 263,17	24 019,34	29 263,17	25 311,20
4 - maszyny, aparaty ogólnego zastosowania	233 186,55	230 406,81	233 186,55	232 491,69
5 - maszyny i urządzenia specjalnego zastosowania	267 149,06	252 520,83	267 973,16	259 406,68
6 - urządzenia techniczne	11 307 058,44	8 390 349,69	11 307 058,44	9 390 936,65
7 – środki transportu	302 461,35	298 245,49	304 117,35	294 363,60
8 - wyposażenie	59 064,02	54 564,07	59 064,02	54 564,07
pozostałe środki trwałe	270 674,61	270 674,61	292 105,64	292 105,64
wartości niematerialne i prawne	85 685,81	84 947,93	85 685,81	85 501,49
razem	59 670 261,71	33 643 590,52	59 969 936,41	35 945 676,52
wartość netto majątku	26 026 671,19		24 024 259,89	

- ▶ Umorzenie majątku stanowi 60% jego wartości.
- ▶ Zgodnie z ustawą o rachunkowości majątek trwały jest umarzany. Wartość umorzenia wynosi od 1,5% do 20% w zależności od grupy rodzajowej, natomiast pozostałe środki trwałe (tzn. środki o wartości nieprzekraczającej 10.000 zł) podlegają w całości umorzeniu w momencie przyjęcia ich na stan. Umorzeniu nie podlegają grunty.
- ▶ Roczna wartość umorzenia obecnie wynosi około 2.300.000 zł. Taka kwota powinna być każdego roku inwestowana w odnowienie majątku.

Majątek ZBGKiM

- ▶ oczyszczalnia ścieków - 1 szt.
- ▶ Przepompownie ścieków - 19 szt.
- ▶ Przydomowe przepompownie ścieków - 3 szt.
- ▶ Sieć kanalizacji sanitarnej - 48,2 km
- ▶ Stacje uzdatniania wody - 3 szt.
 - SUW w miejscowości Proszówka - grudzień 2000r.
 - SUW w Gryfowie Śl. ul. Jeleniogórska nr 6 - grudzień 2015r.
 - SUW w Gryfowie Śl. ul. Jeleniogórska nr 1 - rok 1934 (poniemiecki) - po częściowej modernizacji
- ▶ Przepompownie Wody - 3 szt.
- ▶ sieci wodociągowe - 74,6 Km
- ▶ Zakład zarządza 13 budynkami komunalnymi mieszkalnymi, 212 mieszkaniami i 10 Lokalami użytkowymi.

IV. Przychody i koszty działalności zakładu oraz wynik finansowy

► 1. Przychody Zakładu i ich struktura

► tabela przedstawia wielkość przychodów w okresie objętym niniejszym opracowaniem

Rodzaj przychodu	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12.
gospodarka nieruchomościami, w tym:	960 194,11	1 121 647,86
wpływy z najmu lokali mieszkalnych komunalnych	718 936,65	858 438,64
wpływy z lokali wykupionych	24 541,69	39 340,25
wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży, dzierżawy ogrodów	95 635,89	97 585,23
zarządzanie wspólnotami	121 079,88	126 283,74
gospodarka wodno-ściekowa, w tym:	3 390 592,99	3 637 284,89
zbiorowe zaopatrzenie w wodę	1 681 858,36	1 816 590,25
zbiorowe odprowadzanie ścieków	1 535 993,39	1 652 973,57
wywóz nieczystości płynnych	172 741,24	167 721,07
gospodarka komunalna, w tym:	632 647,97	784 964,25
Cmentarze	62 310,00	70 760,00
PSZOK	41 529,84	43 953,24
oczyszczanie miasta letnie i zimowe, zieleń	151 237,20	393 819,55
targowisko, szaleń	6 112,05	6 384,51
pozostałe usługi	371 458,88	270 046,95
razem działalność podstawowa	4 983 435,07	5 543 897,00
pozostałe przychody, w tym:	2 293 398,52	2 557 096,13
Amortyzacja	2 164 937,30	2 294 135,41
dotacja do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków	0	0,00
pozostałe przychody finansowe	55 691,00	66 613,35
pozostałe przychody operacyjne	72 770,22	196 347,37
razem zakład	7 276 833,59	8 100 993,13

przychody z zadań zleconych przez Gminę

Tytuł zlecenia	2024	2025
Sprzątanie miasta	135 853,77	136 000,00
Zimowe utrzymanie miasta	57 579,80	103 000,00
Zieleń		150 500,00
Targowisko	6 112,05	5 832,15
PSZOK	41 529,84	43 953,24
Sprzątanie kosztów ulicznych	6 000,00	0,00
Czyszczenie wpustów kanalizacyjnych	7 411,33	10 798,48
Sprzątnie boksów śmietnikowych	4 311,30	4 103,96
Plac zabaw – przeglądy, remonty, wymiana piasku	800,00	900,00
Popowodziowe sprzątanie i wywóz nieczystości płynnych	7 053,74	
Szkoła SP2 wymiana przyłącza i wywóz nieczystości	39 647,94	
Budowa sieci i przyłączy	72 936,18	29 248,38
Szkoła SP1 usunięcie awarii	441,42	
Żłobek wymiana wodomierza	616,55	
Żłobek wymiana piasku	100,00	
Naprawa nawierzchni	350,00	950,00

C.d. przychody z zadań zleconych przez Gminę z podziałem na zlecenia stałe i pozostałe

Tytuł zlecenia	2024	2025
Usunięcie awarii w przedszkolu	710,28	
Montaż znaku Plac Kościelny	142,00	
Wywóz liści z przedszkola	1 981,16	1 300,00
Koszenie pasa zieleni ulica Lipowa	500,00	
Usługa WUKO Strzelnicza 7-8	494,00	
Bioodpady ulica Uczniowska i cięcie żywopłotu na ulicy Ogrodowej	1 003,46	
Likwidacja dzikiego wysypiska śmieci	380,00	3 698,70
Ubocze 300 wymiana instalacji	800,00	
Naprawy studzienek, włączów	3 150,00	
Szalet	551,30	552,36
Woda dla informacji turystycznej	120,26	
Sadzenie kwiatów		3 900,00
Remont ulica Młyńska		9 800,00
Koszenie terenu w żłobku		4 100,00
Szkoła SP2 naprawa instalacji C.O.		1 919,18
Razem	390 576,38	510 556,45

2. Koszty funkcjonowania i ich struktura

koszty zgodnie z danymi zawartymi w sprawozdaniach Rb – 30 z uwzględnieniem klasyfikacji budżetowej

Rodzaj kosztu	2022	2023	2024	2025
według stanu na	31.12.	31.12	31.12	31.12
wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń, w tym:	2 062 189,15	2 275 889,01	2 539 671,06	3 093 862,49
nagrody jubileuszowe	32 787,06	48 356,39	59 562,29	93 137,42
odprawy emerytalne	25 824,36	87 490,97	66 893,46	72 455,32
świadczenia na rzecz pracowników	83 765,31	86 431,60	98 985,95	123 318,06
Zakup materiałów	371 443,14	395 888,06	444 320,66	453 554,58
Zakup energii	503 271,19	611 974,38	598 642,44	472 073,06
Zakup usług remontowych	243 416,75	342 620,21	320 729,34	305 557,11
Zakup usług pozostałych	705 112,92	759 591,69	904 715,32	923 782,85
Podatki i opłaty	182 812,13	199 464,07	214 904,45	241 165,71
koszty postępowania sądowego	15 958,38	12 511,30	13 405,06	7 313,96
odsetki zapłacone	4 947,91	10 836,02	5 157,74	1 717,52
zakupy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	11 475,00
razem	4 231 528,30	4 831 053,70	5 041 546,07	5 510 502,28

tabela przedstawia koszty w podziale na rodzaj działalności prowadzonej przez Zakład.

Rodzaj kosztu	2022	2023	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.
gospodarka nieruchomościami, w tym:	839 226,98	924 911,14	895 633,37	997 126,68
koszty eksploatacji lokali mieszkalnych komunalnych	683 448,09	785 799,48	755 773,40	836 205,97
koszty eksploatacji lokali wykupionych	37 816,09	23 025,31	21 415,83	24 767,33
koszty eksploatacji lokali użytkowych	38 340,80	29 132,71	24 340,17	31 668,14
zarządzanie wspólnotami	79 622,00	86 953,64	94 103,96	104 485,24
gospodarka wodno-ściekowa, w tym:	2 812 195,64	3 227 930,54	3 438 239,61	3 700 212,20
zbiorowe zaopatrzenie w wodę	1 413 212,33	1 521 729,13	1 726 256,14	1 826 234,78
zbiorowe odprowadzanie ścieków	1 290 635,61	1 482 459,08	1 500 253,39	1 614 914,59
wywóz nieczystości płynnych	35 015,14	140 148,61	139 512,75	164 910,22
wody opadowe	73 332,56	83 593,72	72 217,33	94 152,61
gospodarka komunalna, w tym:	498 066,30	607 078,85	611 834,52	790 580,30
cmentarze	95 390,14	131 856,28	153 680,44	150 013,32
PSZOK	41 400,00	29 800,44	38 738,38	39 274,86
oczyszczanie miasta letnie i zimowe, zieleni	222 893,58	157 367,43	189 352,70	461 759,56
targowisko, szalet	12 005,08	2 832,46	3 186,42	4 579,71
pozostałe usługi	126 377,50	285 222,24	226 876,58	134 952,85
razem działalność podstawowa	4 149 488,92	4 759 920,53	4 945 707,50	5 487 919,17
amortyzacja	2 219 381,50	2 221 097,98	2 160 561,70	2 290 129,27
pozostałe koszty finansowe	90 695,29	-7 342,04	-515,19	13 852,38
pozostałe koszty operacyjne	120 774,51	22 342,25	86 430,19	-978,01
razem zakład	6 580 340,22	6 996 018,72	7 192 184,20	7 790 922,81

Wody opadowe za lata 2018 - 2025								
Rodzaj kosztu	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	wartość							
energia elektryczna	35 889,49	32 039,67	44 709,11	48 113,73	34 797,04	44 453,64	39 086,28	36 694,84
remonty pomp na przepompowniach		1 378,31	7 085,90	6 315,03	6 914,83	0,00	0,00	13 075,56
zawartość piaskowników	8 426,06	5 388,30	8 539,22	10 616,65	8 789,12	7 536,58	10 384,49	14 566,64
opłaty zmienne	17 293,97	17 017,09	14 178,51	13 399,56	10 552,18	11 432,28	9390,56	11 604,64
opłata stała	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	1768,26
koszty zarządu	12 757,10	11 600,07	15 338,15	16 122,79	10 202,68	10 172,93	13 198,00	16 443,26
razem	74 524,62	67 581,44	90 008,89	94 725,76	71 413,85	73 753,43	72 217,33	94 152,61
ilość ścieków oczyszczonych w m ³	501 000	495 000	556 000	534 000	476 000	470 696,00	436 852,00	476 973
ilość ścieków sprzedanych w m ³	211 000	211 000	208 000	205 000	201 711	202 371,30	199 688,72	196 976,2
ilość wód opadowych w m ³	290 000	284 000	348 000	329 000	274 288	268 324,70	237 163,28	279 996,80
% wód opadowych w ściekach	57,88	57,37	62,59	61,61	57,62	57,01	54,29	58,70
cena 1 m ³ wód opadowych	0,26	0,24	0,26	0,29	0,26	0,27	0,30	0,33

Wody opadowe rok 2024-2025		
koszt	2024	2025
energia elektryczna	39 086,28	36 694,84
remonty pomp na przepompowniach	0,00	13 075,56
zawartość piaskowników	10 384,49	14 566,64
opłaty zmienne	9390,56	11 604,64
opłata stała	158,00	1768,26
koszty zarządu	13 198,00	16 443,26
razem	72 217,33	94 152,61
ilość ścieków oczyszczonych w m ³	436 852,00	476 973,00
ilość ścieków sprzedanych w m ³	199 688,72	196 976,20
ilość wód opadowych w m ³	237 163,28	279 996,80
% wód opadowych w ściekach	54,29	58,70
cena 1 m ³ wód opadowych	0,30	0,33

Rozliczenie			
	2018 - 2023	2024-2025	razem
utraczone przychody z tytułu odprowadzania wód opadowych	472 007,99	166 369,94	638 377,93
wartość umorzonego podatku od nieruchomości	191 637,13	128 295,00	319 932,13
wartość do rozliczenia	280 370,86	38 074,94	318 445,80

Prace i remonty wykonane w mieszkaniach i budynkach gminnych w latach 2023-2025

	2023	2024	2025
Kwota wszystkich prac i remontów	77 240,73 zł	44 800,90 zł	70 502,24 zł

Adres	Zakres prac	Wartość
2023		
Garncarska 6/1a	Opróżnienie lokalu, wywóz odpadów wielkogabarytowych, wymiana podłóg, tynkowanie i malowanie ścian	5 037,76
Grodzka 11/2	Opróżnienie lokalu, gruntowanie i malowanie ścian	4 813,38
Plac Kościelny 3/1	Skucie starej i wykonanie nowej posadzki z betonu	5 540,87
Rzeczna 20/1	Wymiana c.o.	11 700,00
Wojska Polskiego 11/1	Usuwanie pleśni, odkażanie ścian, malowanie	1 679,16
Wojska Polskiego 63/2	Przygotowanie dokumentacji projektowej instalacji gazowej, wykonanie instalacji gazowej, wykonani wkładu kominowego	21 658,00
Ubocze 301/13	Rozwiercenie zamka	1 335,26
Strzelnicza 8/7	Opróżnienie lokalu, wymiana drzwi wejściowych do lokalu, naprawa instalacji wodnej, gruntowanie i malowanie ścian	1 410,52
Strzelnicza 7/6	Częściowa wymian i przerobienie instalacji wodnej pod montaż wodomierza przedpłatowego	1 823,68
Strzelnicza 7/2	Wymiana instalacji wodnej	1 262,36
Strzelnicza 10/4	Wymiana instalacji elektrycznej	558,09
Rynek 10/1	Naprawa pieca	909,33
Plac Kościelny 3/2	Opróżnienie lokalu mieszkalnego, wywóz odpadów wielkogabarytowych	1 580,16
Kolejowa 37/5	Wymiana wewnętrznej instalacji gazowej	2 800,00
		62 108,57

Adres	Zakres prac	Wartość
2024		
Lubańska 12/2	Wymiana instalacji wodnej z wodomierzem	1 801,35
Lubańska 43/3	Wymiana instalacji wodne	1 338,46
Partyzantów 1b	Tynkowanie ścian, naprawa dachu papowego	1 079,85
Partyzantów 36/12	Wymiana instalacji gazowej	6 040,00
Plac Kościelny 3/1	Wymiana posadzki, wykonanie izolacji, wyk. wylewki betonowej, częściowa wymiana tynków	4 436,10
Plac Kościelny 3/2	Wymiana drzwi wejściowych, szpachlowanie bruzd, wykonanie instalacji c.w.u.	2 038,40
Ubocze 301/12	Opróżnienie lokalu, wymiana zamków drzwi, ponowny montaż ościeżnic drzwi wejściowych i łazienki, wymiana WC	3 299,28
Ubocze 301/18	Wymiana zamków drzwi, przygotowanie lokalu do zasiedlenia	1311,05
Sanatoryjna 5A	Naprawa dachu ceramicznego	1006,62
Strzelnicza 10	Naprawa dachu papowego, udrożnienie inst.kan., sprzątnięcie piwnicy po zalaniu	1609,30
Strzelnicza 8	Udrożnienie inst.kan. WUKO	1275,15
Strzelnicza 7	Udrożnienie inst.kan WUKO	1059,60
Plac Kościelny 3	Naprawa inst.wodnej, usuwanie sopli, naprawa dachu papowego	1748,34
Ubocze 301	Czyszczenie rur spustowych, sprzątnięcie dachu	1744,86
Strzelnicza 9	Udrożnienie inst.kan WUKO, naprawa dachu papowego	1248,60
		31 036,96

Adres	Zakres prac 2025	Wartość
Garncarska 1-1a/2	Zakup mat. na wym. podłogi, wymiana inst. wodnej, wymiana łącznika rury dymowej	1855,63
Lubańska 10/7	Wymiana inst. wod-kan., naprawa tynków	1027,00
Lubańska 12/2	Wykonanie instalacji wentylacyjnej, wymiana drzwi wejściowych	3772,84
Lubańska 15/2	Opróżnianie lokalu	9437,60
Lubańska 27/1	Opróżnianie lokalu	3427,56
Lubańska 43/1	Wymiana instalacji kan., posadzki wraz z ociepleniem, tynkowanie ścian	7189,17
Lubańska 43/3	Wymiana instalacji wod., drzwi lokalowych	1337,80
Plac Kościelny 3/5	Opróżnianie lokalu	2462,40
Rynek 10/5	Wymiana instalacji elek. i kanalizacyjnej, drzwi wejściowych	3555,81
Strzelnicza 10/5	Opróżnienie lokalu, wym. drzwi lokalowych	3628,80
Uczniowska 7/3	Wymiana drzwi wejściowych, przygotowanie i obróbka tynk.	3046,90
Strzelnicza 10	Naprawa dachu papowego	3537,25
Partyzantów 1A	Zabezpieczenie dachu, wymiana okien, obróbka tynkarska, dokumentacja projektowa	12437,15
		58 213,27

3. Wynik finansowy

Gospodarka nieruchomościami

Rodzaj działalności	2022	2023	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12	31.12	31.12
gospodarka nieruchomościami, w tym:	10 670,36	-76 567,43	64 560,74	124 521,18
eksploatacja lokali mieszkalnych komunalnych	-25 225,17	-145 310,04	-36 836,75	22 232,67
eksploatacja lokali wykupionych	-62,89	22 862,28	2 405,54	14 572,92
lokale użytkowe, garaże, dzierżawa ogrodów	35 958,42	49 893,78	72 016,04	65 917,09
zarządzanie wspólnotami	0,00	-4 013,45	26 975,92	21 798,50

Gospodarka wodno-ściekowa

Rodzaj działalności	2022	2023	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12	31.12	31.12
gospodarka wodno-ściekowa, w tym:	-263 621,80	-420 090,82	-47 646,62	-62 927,31
zbiorowe zaopatrzenie w wodę	-14 481,79	-94 436,20	-44 397,78	-9 644,53
zbiorowe odprowadzanie ścieków	-219 080,34	-216 160,89	35 740,00	38 058,98
wywóz nieczystości płynnych	43 272,89	-25 900,01	33 228,49	2 810,85
wody opadowe	-73 332,56	-83 593,72	-72 217,33	-94 152,61

Gospodarka komunalna

Rodzaj działalności	2022	2023	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12.	31.12	31.12
gospodarka komunalna, w tym:	139 484,69	198 160,36	20 813,45	-5 616,05
cmentarze	-15 740,14	-52 136,28	-91 370,44	-79 253,32
PSZOK	0,00	12 199,56	2 791,46	4 678,38
oczyszczanie miasta letnie i zimowe, zieleń	5 105,62	67 142,14	-38 115,50	- 67 940,01
targowisko, szalet	6 118,87	5 680,54	2 925,63	1 804,80
pozostałe usługi	144 000,34	165 274,40	144 582,30	135 094,10

Razem zakład

Rodzaj działalności	2022	2023	2024	2025
wg stanu na	31.12.	31.12	31.12.	31.12.
gospodarka nieruchomościami	10 670,36	-76 567,43	64 560,74	124 521,18
gospodarka wodno-ściekowa	-263 621,80	-420 090,82	-47 646,62	-62 927,31
gospodarka komunalna	139 484,69	198 160,36	20 813,45	-5 616,04
razem działalność podstawowa	-113 466,75	-298 497,89	37 727,57	55 977,83
amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe przychody finansowe	11 850,50	51 158,30	56 206,19	52 760,97
pozostałe przychody operacyjne	-16 688,46	227 888,59	-9 284,37	201 331,52
Zysk brutto	-118 304,71	-19 451,00	84 649,39	310 070,32
Zysk netto	-118 304,71	-19 451,00	84 649,39	68 639,85

Jak wynika z powyższej tabeli od 2022 do 2023 roku na działalności podstawowej Zakład generował straty. Lata 2024-2025 wyróżniają się wynikiem dodatnim, wpływ na taki stan rzeczy ma po części nowa taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Gryfów Śląski obowiązująca od dnia 18.01.2024r.

Przyczyna Strat

Głównym źródłem strat jest działalność w zakresie:

- **odprowadzania wód opadowych,**
- **utrzymania cmentarzy komunalnych,**
- **letniego i zimowego oczyszczanie miasta.**

V. Należności i zobowiązania

Należności zostały przedstawione w głównych grupach oraz z podziałem na wymagalne i bieżące.

Tytuł należności	2022	2023	2024	2025
według stanu na:	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.
czynsze	520 689,36	576 004,75	605 857,53	663 139,41
woda i kanalizacja	183 001,19	183 894,11	206 738,04	189 698,65
pozostałe	55 604,21	117 596,96	93 007,22	61 919,67
razem, z tego:	759 294,76	877 495,82	905 602,79	914 757,73
wymagalne:	716 005,99	764 270,93	643 187,59	741 851,07
czynsze	520 689,36	576 004,75	428 052,89	526 400,59
woda i kanalizacja	156 372,82	147 256,25	171 736,51	175 314,94
pozostałe	38 943,81	41 009,93	43 398,19	40 135,54

- **83% należności za czynsze objętych jest wyrokami sądowymi z których w 95% nie będą odzyskane**
- **W 2025 r nie było pomieszczeń tymczasowych**
- **dłużnicy to również osoby starsze, schorowane, bądź rodziny posiadające małe dzieci**
- **dłużnicy posiadają po kilka sądowych nakazów płatniczych**
- **Dłużnicy którzy trwale unikają płacenia za wodę i ścieki, dostawa wody została odcięta lub założony został wodomierz przedpłatowy wraz z umową regulującą spłatę zadłużenia.**
- **Obecnie również telefonicznie przypomina się o zadłużeniu.**
- **należności dotyczą również:**
 - **sprzątania boksów śmietnikowych,**
 - **wywozu nieczystości płynnych,**
 - **wymiany wodomierzy**

Windykacja

	2022	2023	2024	2025
Czynsze				
wezwania do zapłaty	207	348	239	257
kwota na wezwaniach	600 693,21	652 525,08	257 165,76	364 519,26
sprawy sądowe	22	14	14	11
kwota	87 784,40	62 755,95	27 645,10	51 749,30
należności objęte wyrokami sądowymi i komorniczymi	425 403,41	498 174,01	587 832,65	556 455,68
woda i kanalizacja				
wezwania do zapłaty	188	141	100	112
kwota na wezwaniach	156 729,25	114 963,5	65 129,29	122 628,69
sprawy sądowe	2	0	0	0
kwota	789,63	0,00	0,00	0,00
należności objęte wyrokami sądowymi i komorniczymi	35 731,32	69 860,86	46 225,26	31 468,36
zamknięcia wody	4	14	18	7
wodomierze przedpłatowe	2	5	4	0
Odpady komunalne				
wezwania do zapłaty	99	122	124	112
kwota na wezwaniach	59 511,80	66 175,4	142 142,59	163 218,33
sprawy sądowe	6	1	0	3
kwota	9 613,00	894,37	0	9 286,42
pozostałe				
wezwania do zapłaty	115	126	97	89
kwota na wezwaniach	50 603,20	30 273,16	24 667,22	21 119,89
sprawy sądowe	0	1	0	0
kwota	0,00	13798,84	0,00	0

W poniższej tabeli przedstawiono wysokość zobowiązań ogółem i wymagalnych.

Zobowiązania	2022	2023	2024	2025
według stanu na:	31.12.	31.12	31.12	31.12
ogółem, w tym:	432 466,56	517 069,63	591 643,40	551 201,80
wymagalne:	159 131,23	241 774,26	270 562,14	158 722,65
podatek od nieruchomości	17 862,00	27 295,00	78 700,00	0,00
wspólnoty mieszkaniowe	100 400,81	147 882,65	153 929,70	133 508,25
pozostałe	40 868,42	66 596,61	37 932,44	25 214,40

WNIOSKI

Utrzymanie dotychczasowego sposobu realizowania zadań przez Zakład, bez dofinansowania działalności przynoszącej straty (wody opadowe i cmentarze), będzie skutkowało generowaniem straty, powstaniem zobowiązań wymagalnych i w konsekwencji spowoduje znaczne wydatki ze strony budżetu Gminy.

Największy koszt utrzymania cmentarzy jest związany z gospodarką odpadami. Opłaty wnoszone za miejsce na cmentarzu na 20 lat nie pokrywają od lat kosztów utrzymania cmentarzy w sołectwach. W sytuacji, gdy pochówków jest mniej zakład musi dokładać środki z innych źródeł (przychodów uzyskanych z dodatkowych wykonanych usług na rzecz osób zewnętrznych) na pokrycie kosztów cmentarzy.

W związku z powyższym zasadne jest uzupełnienie z budżetu Gminy straty Zakładu związanej z zarządzaniem cmentarzami komunalnymi.

Problem związany z finansowaniem kosztów odprowadzania tzw. deszczówki wielokrotnie był przez zakład przedstawiany Burmistrzowi i Radnym.

Zakład od lat odbiera wody deszczowe z ulic i budynków nieodpłatnie. Przez taki stan rzeczy Zakład boryka się z zatorami płatniczymi, które jest bardzo trudno zlikwidować, wobec braku finansowania między innymi tej usługi.

W związku z powyższym należy bezwzględnie pochylić się nad tematem wód deszczowych.