

**INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI
BUDYNKÓW KOMYNALNYCH W WIELENIU WRAZ Z
INFORMACJĄ O ZASOBACH MIESZKANIOWYCH ZA
ROK 2024**

1. CEL I DZIAŁANIE ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W WIELENIU

Administracja Budynków Komunalnych jest samorządowym zakładem budżetowym Gminy Wielen i działa w oparciu o uchwalony statut tj. administruje budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność lub współwłasność gminy.

Zakład został utworzony z dniem 13 grudnia 1990 r. na podstawie uchwały nr 65/IX/90 Rady Miejskiej w Wieleniu. Podstawą prawną działania zakładu stanowi zarządzenie Ministra Finansów z 29 maja 1989r. w sprawie zakładów budżetowych, natomiast przedmiotem działalności zakładu jest całokształt zadań związanych z administracją budynków stanowiących własność komunalną gminy Wielen.

Ustawa o finansach publicznych przewiduje działalności ABK w **formie samorządowego zakładu budżetowego**. Zastosowanie formy samorządowego zakładu budżetowego jest więc możliwe tylko tam, gdzie istnieje odpłatność za świadczone usługi i osiągnięte przychody pozwalają na pokrycie całości lub części kosztów działalności zakładu, wg art. 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023r., poz.1270 ze zm.) wskazuje, że samorządowy zakład budżetowy charakteryzuje się szczególnym reżimem prawnym i finansowym. W szczególności nie ma odrębnej osobowości prawnej, jest tzw. ułomną osobą prawną, tzn. że w obrocie prawnym działa samodzielnie, lecz w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez gminę, w której imieniu podejmowane są czynności prawne i która ponosi odpowiedzialność prawną za zobowiązania samorządowego zakładu budżetowego. Samorządowy zakład budżetowy może być tworzony tylko w celu wykonywania zadań własnych Gminy (art. 14 u.f.p.), i to zadań niewykraczających poza zadania o charakterze użyteczności publicznej (art. 7 ustawy o gospodarce komunalnej i art. 14 u.f.p.).

Administracja Budynków Komunalnych działa zgodnie z opracowanym programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026. Program przedstawia zapewnienie lokali mieszkalnych rodzinom i osobom o niskich dochodach, zamieszkałych w warunkach przegęszczenia, wielkość zasobu mieszkaniowego, monitorowanie potrzeb mieszkaniowych, analizę oraz plan remontów budynków wynikających ze złego stanu technicznego. Ma on na celu działania, które pozwolą poprawić ściągalność czynszu, sposoby i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym przekazanym w zarząd w oparciu o źródła gospodarki mieszkaniowej gminy Wielen.

Zadaniem Administracji Budynków Komunalnych jest min.:

1. Tworzenie lokali w ramach najmu socjalnego, tymczasowego i komunalnego,
2. Remont budynków i lokali mieszkalnych zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, przyjęty Lokalny Program Rewitalizacji gminy Wieleń oraz w oparciu o przeprowadzane przeglądy techniczne budynków,
3. Poprawa funkcjonalności lokali,
4. Poprawa estetyki i bezpieczeństwa budynków gminnych oraz zarządzanych budynków Wspólnot Mieszkaniowych
5. Ewidencja mieszkaniowego zasobu gminy Wieleń.

Właściwym budżetem z którym zakład się rozlicza jest budżet gminy Wieleń.

Źródłami przychodów są;

- wpływy z opłat za najem lokali w postaci opłat czynszowych,
- dotacja przedmiotowa,
- dotacja celowa budżetu centralnego,
- opłaty za zarząd wspólnot mieszkaniowych,

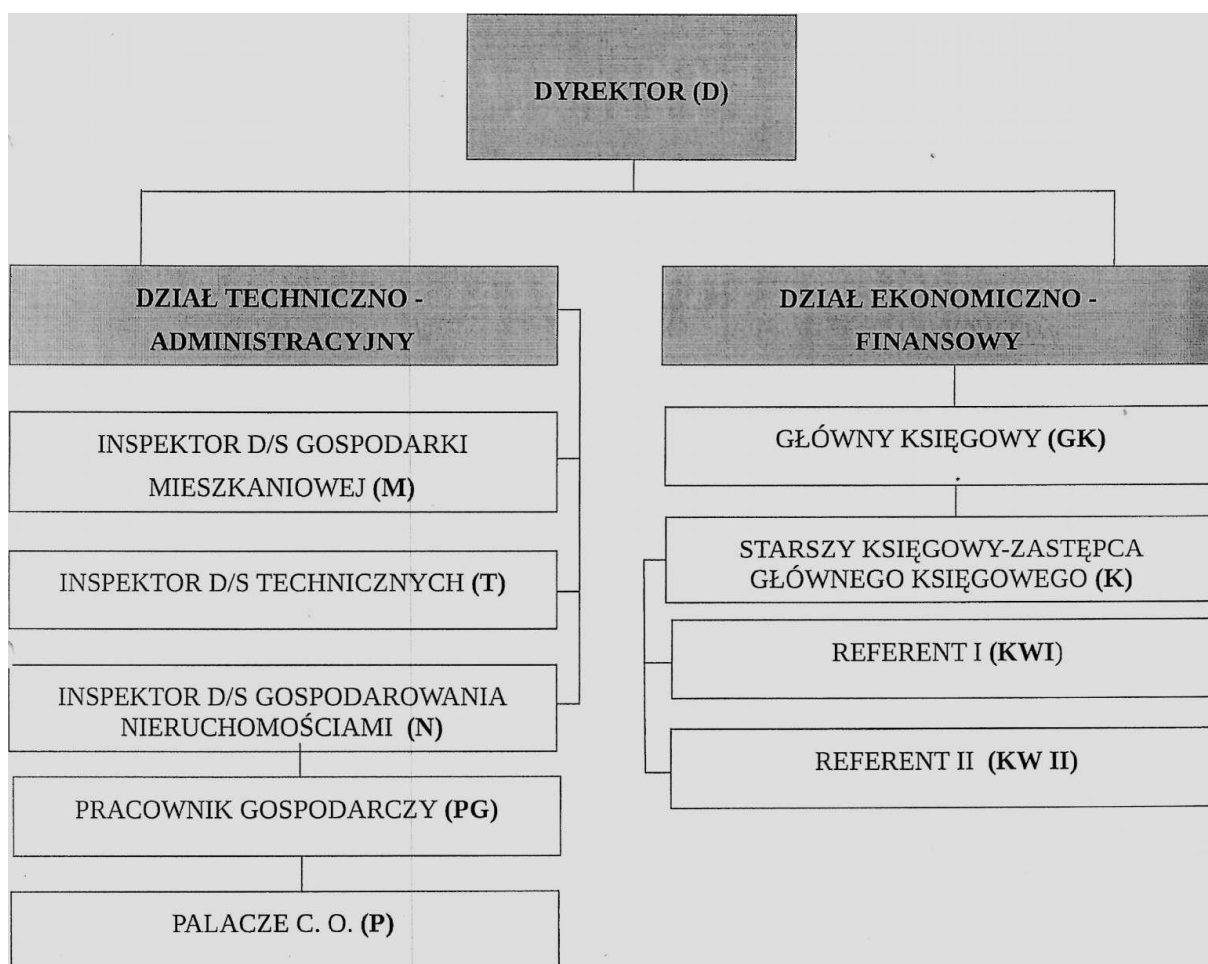
1. STRUKTURA ORGANIZACYJNA ABK

Zgodnie z załącznikiem nr 1 zarządzenia nr 4 /2019 Dyrektora Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu z dnia 26.09.2019 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu oraz zatwierdzenia struktury organizacyjnej Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu struktura zatrudnienia w zakładzie przedstawia się następująco:

Wykaz stanowisk pracy (obecny) w ABK

Lp.	Stanowisko służbowe	Ilość etatu
1	Dyrektor	1
2	Główny Księgowy (EF)	1
3	St. Inspektor ds. Technicznych AF	1
4	Inspektor ds. mieszkaniowych (K.I)	1
5	Referent ds. gospodarowania nieruchomościami (M.G.)	1
6	Starszy Księgowy – za-gł. księgowego (IS)	1
7	Referent ds. księgowości Wspólnot Mieszkaniowych (MM)	1
	RAZEM	7

Struktura ABK wg Statutu zakładu



W celu uzyskania oszczędności zakład obecnie od dwóch lat nie zatrudnia palaczy c.o., na podstawie umowy o pracę. W zakładzie podpisana jest umowa na obsługę kotłowni z firmą zewnętrzną. Pozwala to uzyskać oszczędności w wyniku braku kosztów takich jak: składki ZUS, ekwiwalent urlopowy, odzież roboczą, wstępne badania lekarskie, uprawnienia do obsługi kotłów, ew. wynagrodzenie chorobowe. Obecnie w zakładzie zatrudnionych jest 7 osób. Brak obsadzonych dwóch stanowisk stwarza dodatkowe obciążenie dla obecnych pracowników oraz problemy kadrowe podczas zwolnień chorobowych oraz zaprzestania świadczenia pracy.

2. STAN MIENIA KOMUNALNEGO NA DZIEŃ 31.12.2024 r.

Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu posiadała na dzień 31.12.2024 r.

Środki trwale o wartości inwentarzowej brutto – 5.870.065,79

Wartość umorzeń środków trwałych wynosiła – 4.645.251,42

Wartość netto środków trwałych wynosiła – **1.224814,34**

Z czego budynki i budowle stanowią:

- wartość inwentarzową brutto - 5.465.529,48
- wartość umorzenia - 4.241.024,59
- wartość netto - **1.224.504,89**

W okresie sprawozdawczym wartość środków trwałych uległa zmianie (spadek wartości) w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach:

- przy ulicy Czarnkowskiej 2
- przy ulicy Błonie 9
- przy ulicy Mickiewicza 10
- przy ulicy Kościelna 14

Zakład zarządza 90 budynkami mieszkalnymi (w tym 3-ma Ośrodkami Zdrowia) z czego :

- 30 budynków to 100% udziału gminy,

- 50 budynki stanowią wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy.

W budynkach mieszkalnych znajduje się 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni wydzierżawionej 1.331,16 m², szczegółowy wykaz lokali użytkowych przedstawia tabela 1:

Tabela 1. Wykaz lokali użytkowych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JED m.	MIASTO	WIEŚ
1	2	3	4	5
1	Jana Pawła 27 gabinet lekarski	m ²	123,67	
2	Jana Pawła 27 gabinet lekarski	m ²	31,31	
3	Jana Pawła 27 pracownia krawiecka	m ²	22,37	
4	Jana Pawła 27 gabinet położniczy	m ²	51,43	
5	Chopina 7 gabinet lekarski	m ²	128,98	
6	Chopina 7 gabinet lekarski	m ²	35,18	
7	Powst. Wlkp. 23, Rosko gabinet stomatologiczny	m ²		32,36
8	Powst. Wlkp. 23, Rosko gabinet lekarski	m ²		112,40
9	Kościuszki 50, sklep „Pasja”	m ²	112,40	
10	Lipowa 3 – Izba Pamięci Ziemi Wieleńskiej	m ²		
11	Fabryczna 2 Miały pustostan – (SAO)	m ²		133,33
12	MOPS Folsztyn 18	m ²		29,80
13	CIS Arka Jana Pawła II 27 (garaż)	m ²		
14	LZS „Noteć Rosko”	m ²		68,28
15	Sala wiejska Herbutowo 19A - pustostan	m ²		41,26
16	Sala wiejska Gieczynek	m ²		85,34
17	Sala wiejska Biała 61	m ²		96,65
18	Sala wiejska Kuźniczka 2	m ²		80,39
19	ABK – biuro Lipowa 3	m ²	77,59	
	razem		641,48	689,68
				1.331,16

Tabela 2. Wykaz nieruchomości gminnych przekazanych w zarząd

LP	ADRES	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
----	-------	--------------	--------------------------

1.	Rosko , Podgórna 5	2	140,11
2.	Chopina 7	4	346,26
3.	Drawska 9	5	228,01
4.	Wybickiego 15	6	306,51
5.	Jana Pawła II 27	9	453,97
6.	Kościuszki 2	1	59,44
7.	Gieczynek	1	85,34
8.	Lipowa 3	7	294,59
9.	Łąkowa 4	4	180,45
10.	Międzyleska 13	8	308,43
11.	Nowe Miasto 17	3	148,42
12.	Pilska 13	5	250,86
13.	Powstańców Wlkp.2	4	195,41
14.	Staszica 5	6	273,89
15.	Szkolna 3	6	262,13
16.	Biała 61	6	270,45
17.	Dzierżąno 80	3	136,92
18.	Dzierżąno M. 5	3	134,00
19.	Folsztyn 18	4	248,95
20.	Herburtowo 19	5	250,61
21.	Kocień Wielki 17	6	352,43
22.	Ko cień Wielki 19	1	38,31
23.	Kuźniczka 2	3	171,64
24.	Mężyk 2	2	206,76
25.	Miały Fabryczna 2	5	358,23
26.	Miały Fabryczna 4	7	285,10

27.	Rosko Powstańców Włkp. 23	5	306,31
28.	Nowe Dwory 78	1	84,84
29.	Nowe Dwory 99	3	122,75
30.	Nowe Dwory 101	5	252,50

Tabela 3. Wykaz wspólnot mieszkaniowych

LP	ADRES	ILOŚĆ LOKALI	Udział Gminy w %
1.	Błonie 9	4	47,00
2.	Chopina 1	3	25,00
3.	Daszyńskiego 9	2	43,00
4.	Kasprzaka 8-9, Sienkiewicza 1	4	17,00
5.	Kasprzaka 10	2	68,00
6.	Kościuszki 1	1	10,00
7.	Kościuszki 3	5	52,00
8.	Kościuszki 9	2	29,00
9.	Kościuszki 12	1	14,00
10.	Kościuszki 22-23	6	51,00
11.	Kościuszki 28	8	78,00
12.	Kościuszki 39	2	40,00
13.	Kościuszki 41	1	28,00
14.	Kościuszki 47	4	44,00
15.	Kościuszki 50	1	31,00
16.	Kościuszki 52	0	0,00
17.	Kościuszki 66	1	35,00
18.	Kościuszki 73	8	57,00
19.	Mickiewicza 5	1	28,00
20.	Mickiewicza 10	4	69,00

21.	Nowe Miasto 13	3	42,00
22.	Nowe Miasto 34	1	35,00
23.	Pl. Powstańców Wlkp. 1	2	43,00
24.	Pl. Powstańców Wlkp. 3	9	67,00
25.	Pl. Powstańców Wlkp.5	0	0,00
26.	Pl. Powstańców Wlkp.6	1	16,00
27.	Pl. Powstańców Wlkp.7	9	96,00
28.	Pl. Powstańców Wlkp. 9	1	7,00
29.	Pl. Powstańców Wlkp. 13	3	35,00
30.	Pl. Powstańców	4	40,00
	Wlkp. 14		
31.	Jana Pawła II 19	5	66,00
32.	Pl. Powstańców Wlkp. 19 - Miały	5	74,00
33.	Przemysłowa 5	3	66,00
34.	Pl. Zwycięstwa 8-10	8	38,00
35.	Strzelecka 1	1	12,00
36.	Sienkiewicza 22	0	0,00
37.	Fabryczna 1	4	72,00
38.	Fabryczna 6	1	18,00
39.	Fabryczna 8	1	15,00
40.	Zielonawo 29	3	45,00
41.	Mężykowska 2,3,4 w Miałach	1	2,00
42.	Folsztyn 35	1	27,00
43.	Czarnkowska 2	3	32,00
44.	Wybickiego 10	3	59,00
45.	Wybickiego 11	2	40,00
46.	Błonie 45	3	80,00
47.	Drawska 3	1	30,00

48	Sienkiewicz 20	3	68,00
49.	Kościelna 14	4	69,00
50.	Drawska 2	2	89,00

Tabela 4 Wykaz garaży

Lp.	Adres	Powierzchnia m ²
1	Wieleń, ul. Szkolna 3	18,8
2	Wieleń, ul. Drawska 9/3	26,65
3	Miały, ul. Chopina 7/1	32,16
4	Wieleń, ul. Chopina 7/2	15,51
5	Wieleń, ul. Kościuszki 22/1	12,6
6	Wieleń, Pl. Powstańców Wlkp. 7/2	10,1
7	Wieleń, Pl. Powstańców Wlkp. 7/6	12
8	Wieleń, Pl. Powstańców Wlkp. 7/9	15
9	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27	28
10	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/1	15
11	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/4	13,2
12	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27	15
13	Miały, ul. Fabryczna 4/2	19,89
14	Miały, ul. Fabryczna 4/3	19,38
15	Miały, ul. Fabryczna 4/5	16
16	Miały, ul. Fabryczna 6/2	18
17	Miały, ul. Fabryczna 1/6	13,5
18	Miały, ul. Mężykowska 3/1	12,82
19	Rosko, ul. Powstańców Wlkp. 23/1	26,56

20	Rosko, ul. Powstańców Wlkp. 23/2	21,75
21	Folsztyn 18/1	20,9
22	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/5	15
23	Wieleń, ul. Drowska 2/1	9,1
	Razem	411,37

Ogółem zasób mieszkaniowy gminy wynosi na koniec roku 2024 - **255 lokale** mieszkalne o łącznej powierzchni **12.041,62 m²**, z tego:

- **183** lokali mieszkalnych o powierzchni 8.519,48 m² znajduje się na terenie miasta,
- **72** lokali o powierzchni 3.522,14 m² znajduje się na terenach wiejskich.

Ponadto zakład zarządza 8 kotłowniami c.o., które ogrzewają 2.932,12 m² powierzchni użytkowej, z czego:

- W mieście ogrzewanych jest 19 lokali mieszkalnych o powierzchni 971,54 m² oraz 7 lokali użytkowych o powierzchni 395,74 m²,
- Na wsi 23 lokale mieszkalne o powierzchni 1.193,94 m² oraz 6 lokali użytkowych o powierzchni 341,20 m².

Z wyżej wymienionych 90 budynków mieszkalnych – 7 stanowią budynki, które zostały wybudowane w okresie powojennym, natomiast pozostałe 83 stanowią budynki wbudowane przed 1945 rokiem.

Budynki wybudowane w okresie powojennym to:

- 2 Ośrodki Zdrowia znajdujące się w Wieleniu przy ul. Jana Pawła II nr 27, w Rosku Powstańców Wlkp. 23,
- 2 budynki położone w Wieleniu przy ulicach Międzyleskie nr 13 i Strzeleckiej nr 1.

**3. WYKONANIE PLANU PRZYCHODÓW Z PODZIAŁEM NA PARAGRAFY
KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ:**

PRZYCHODY	PLANOWANE	WYKONANE
Przychody ogółem	3 552 895,00	2 977 605,96
w tym:		
§ 0470 wpływy z opłat za zarząd	306 868,00	302 156,46
§ 0830 wpływy z usługi	2 225 368,00	1 816 992,45
§ 0920 odsetki	181 647,00	120 163,00
§ 0970 inne dochody	280 177,00	183 503,01
§ 2650 dotacja przedmiotowa	558 835,00	554 791,04

Wykonanie planu niektórych kosztów z podziałem na paragrafy klasyfikacji budżetowej:

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
§ 3020 wydatki osobowe nie zaliczane do wynagrodzeń <i>paragraf ten zawiera zakup środków czystości dla pracowników zgodnie z zasadami BHP, ekwiwalent za pranie i zakup odzieży roboczej</i>	2 000,00	230,00	11,50
§ 4010 wynagrodzenia osobowe pracowników <i>paragraf ten zawiera koszty ujęte w ewidencji księgowej wynagrodzeń pracowniczych wynikających z umowy o pracę oraz nagroda jubileuszowa</i>	570 926,00	522 502,28	91,52

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
<p>§ 4040 dodatkowe wynagrodzenie roczne <i>koszty dodatkowego wynagrodzenia rocznego realizacja przechodzi na I kwartał następnego roku</i></p>	46 809,00	41 164,03	87,94
<p>§ 4110 składki na ubezpieczenie społeczne <i>stanowią naliczenia od wynagrodzeń brutto pracowników składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i wypadkowe stanowiące koszt zakładu</i></p>	110 000,00	97 666,60	88,79
<p>§ 4120 składki na Fundusz Pracy <i>koszty tego paragrafu stanowią naliczenia w wysokości 2,45% wynagrodzenia brutto</i></p>	16 000,00	10 066,15	62,91
<p>§ 4170 wynagrodzenia bezosobowe <i>paragraf ten obejmuje wynagrodzenia, które dotyczyły zawartych umów cywilno-prawnych, umów zleceń i o dzieło (w szczególności wynagrodzenie radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego)</i></p>	38 000,00	34 268,50	90,18
<p>§ 4210 zakup materiałów i wyposażenia w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - węgiel - miał węglowy - drewno opałowe - olej opałowy - pozostałe materiały i sprzęt 	329 160,00	217 867,34	66,19

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
§ 4260 zakup energii w tym: - energia elektryczna, - energia cieplna, - woda	200 000,00	161 227,90	80,61
§ 4270 zakup usług remontowych w tym: - usługi remontowo-budowlane - usługi dekarские - usługi zduńskie - usługi elektryczne - usługi wodno-kanalizacyjne - pozostałe usługi remontowobudowlane - odpis na fundusz remontowy	1 250 000,00	829 648,07	66,37
§ 4280 zakup usług	1 000,00	150,00	15,00
§ 4300 zakup usług pozostałych w tym: - usługi bankowe - usługi pocztowe - wywóz nieczystości - usługi kominiarskie - czynsze i dzierżawy - pozostałe usługi (nadzór oprogramowaniem, porządkowe, windyacyjne), - udział gminy w kosztach wspólnot	650 000,00	638 162,93	98,18

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
§ 4360 opłaty z tytułu zakupu usług telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej	6 000,00	4 513,95	75,23
§ 4410 podróże służbowe krajowe <i>Paragraf ten obejmuje wydatki na podróże służbowe oraz zwrot kosztów za używanie przez pracownika własnego pojazdu do celów służbowych</i>	6 000,00	4 830,38	80,51
§ 4430 ubezpieczenie majątkowe <i>Paragraf ten obejmuje wydatki z tytułu składek na ubezpieczenia majątkowe (budynki), podatki i opłaty</i>	180 000,00	175 104,99	97,28
§ 4440 odpis na ZFŚS <i>paragraf ten obejmuje wydatki zgodnie z przepisami ustawy z 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1996 Nr 70, poz. 335, z późn. zm.</i>	24 000,00	22 962,86	95,68
§ 4480 podatek od nieruchomości	55 000,00	50 282,00	91,42
§ 4600 wpłacane kary i odszkodowania – <i>paragraf ten dotyczy wydatków z tytułu opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska (emisja pyłów, pobór wody podziemnej)</i>	5 000,00	2 591,00	51,82

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
§ 4610 koszty sądowe <i>paragraf ten obejmuje w szczególności wydatki dotyczące kosztów egzekucji komorniczej, kosztów sądowych (egzekucja należności z tytułu czynszu i innych opłat)</i>	50 000,00	46 063,34	92,13
§ 4700 szkolenia pracowników	8 000,00	1.712,60	21,41

4. ANALIZA FINANSOWA ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH – ŚCIĄGALNOŚĆ CZYNSZU

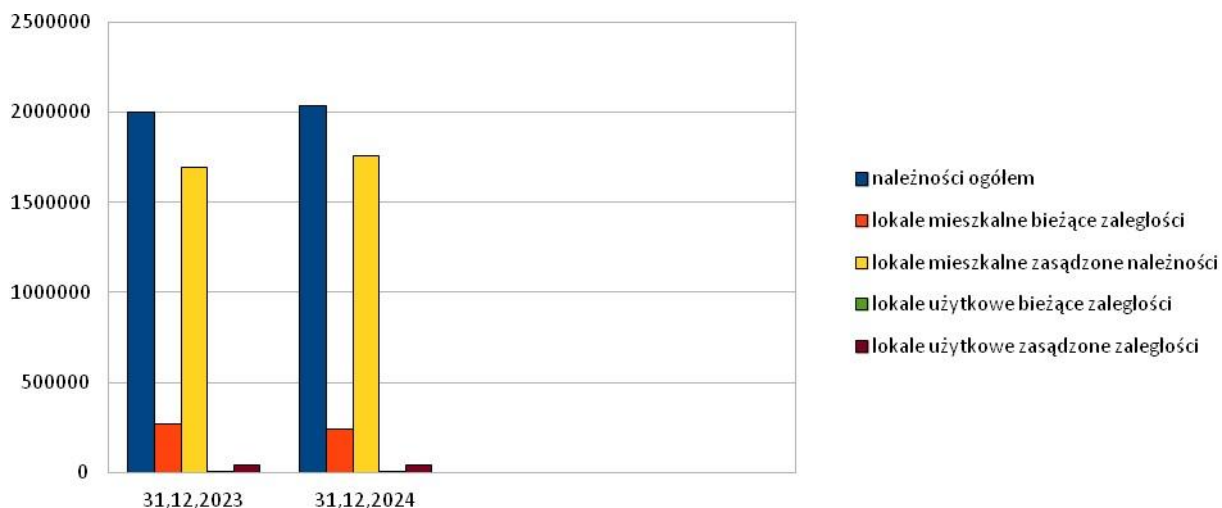
Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu informuje, że na dzień 31.12.2023 r. wskaźnik ściągłości czynszów wynosił: 100,89 %, natomiast na dzień 31.12.2024 106,09 % Średni miesięczny wymiar za lokale komunalne wynosi 164 503,63 zł.

Tabela 1: Struktura wartościowa należności z tytułu opłat czynszowych na dzień 31.12.2024

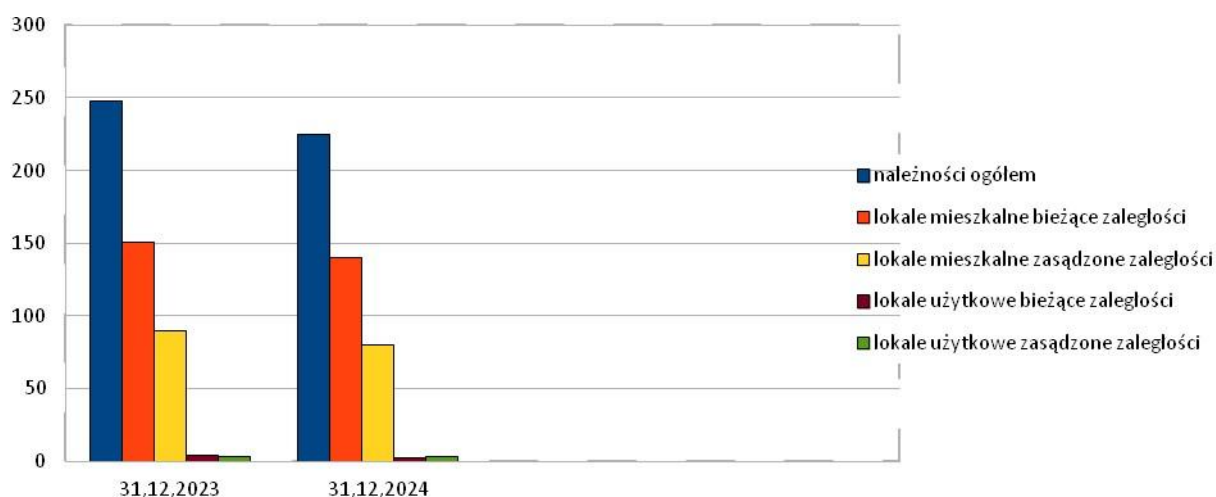
Zaległości czynszowe w przedziale wartościowym	Ilość dłużników
2000,00 zł - 5000,00 zł	10
5001,00 zł - 10000,00 zł	17
10001,00 zł - 15000,00zł	14
15001,00 zł - 20000,00 zł	6
Powyżej 20000,00 zł	38

Średni miesięczny wymiar za lokale komunalne wynosi 164 503,63zł
Średnio wpływy z czynszu za okres od stycznia do grudnia 2024 r. Wynoszą 106,09 %

Wykres 1: Stan zaległości czynszowych w okresie od 31.12.2023 do 31.12.2024



Wykres 2: Ilość dłużników w okresie od 31.12.2023 do 31.12.2024 r



Prowadzone są na bieżąco czynności egzekucyjne w postaci zasądzonych pozwołów sądowych, których w tym roku zostało złożonych ponad 70 sztuk oraz w toku postępowania komorniczego wszczęto ponad 700 nakazów sądowych w celu wyegzekwowania należnych należności. W przypadku bezskutecznej ścigalności Administracja Budynków Komunalnych złożyła w roku 2024 złożyła pozew o eksmisję w stosunku do 9 najemców. W przypadku

5 najemców posiadamy wyrok do wykonania postępowania eksmisyjnego, natomiast 4 pozwy są w trakcie postępowania sądowego w celu skutecznego wyegzekwowania lokalu mieszkalnego. Wykonanie zasądzonych prawomocnym wyrokiem eksmisji ABK planuje w 2025 roku.

5. SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA

Burmistrz Wielenia na bieżąco realizuje obowiązek zapewnienia społecznej kontroli procesu przyznawania mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Praca komisji mieszkaniowej działa na podstawie Zarządzenia Nr 120/2024 z dnia 01.07.2021 w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzenia Regulaminu Pracy Komisji Mieszkaniowej oraz na podstawie Uchwały Nr 107/VII/2019 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 11 września 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wielień.

Realizacja wymogu z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o zasobie, tj. poddaniu społecznej kontroli spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali została w Gminie zrealizowana poprzez powołanie na mocy zarządzenia Burmistrza Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W skład społecznej komisji wchodzi obecnie 5 członków w tym m.in.: jeden radny, dwóch pracowników ABK i dwóch pracowników MGOPS w Wieleniu. Do zadań komisji należy m.in. wydawanie opinii w sprawie złożonych wniosków o przydział mieszkania lub lokalu socjalnego. W ostatnim roku zmniejszyła się liczba osób kwalifikowanych do przydziału lokali komunalnych z uwagi na niskie dochody wnioskujących co daje skutek zapotrzebowania na większą ilość lokali socjalnych. Społeczna

Komisja Mieszkaniowa działa przy Administracji Budynków Komunalnych, która w obecnym roku przeprowadziła 4 posiedzenia. Do Komisji Mieszkaniowej wpłynęło 17 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, które zostały rozpatrzone pod względem formalnym. Podczas przeprowadzonych posiedzeń zakwalifikowano 10 wniosków pozytywnie. Zostało podpisanych 5 umów najmu na lokal mieszkalny oraz odrzucono 5 złożonych przez gminę ofert najmu. Obecnie na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego widnieje łącznie 5 rodzin z gminy Wielień.

Wg stanu na 31 lipca 2024r., - 3 gospodarstwa domowe oczekiwały na przyznanie mieszkania komunalnego, 2 gospodarstwa oczekiwały na przydział lokalu socjalnego a 0 – na pomieszczenie tymczasowe.

Wg stanu na 31 grudnia 2024 r. w zasobach zarządzanych przez ABK znajdowało się

13 pustostanów (w tym 11 mieszkań z przeznaczeniem na najem komunalny i dwa lokale z przeznaczeniem na najem socjalny) spośród których było w złym stanie technicznym kwalifikującym do generalnego remontu 9 lokali. Natomiast dwa budynki są całkowicie wyłączone z eksploatacji z ilością lokali 10. Budynki posiadają ekspertyzę wyłączającą je z eksploatacji potwierdzającą zagrożenie życia i zdrowia oraz posiadają decyzję nadzoru budowlanego o zakazie użytkowaniu i nakazie wykwaterowaniu najemców.

6. PRZEPROWADZONE REMONTY W ZARZĄDZANYM ZASOBIE

Finansowe aspekty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zgodnie z Wieloletnim Programem wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy zaplanowane zostały w wysokości 1.540.000 zł w 2024 r. oraz w wysokości 1.550.000 w 2025r. W roku 2024 wydatki na utrzymanie zasobu ponoszone były w ramach dochodów własnych ABK wskazanych m.in. w Wieloletnim Programie (przychody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, a także opłaty z tytułu reklam i szyldów). Środki wydatkowane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, nie pozwoliły na zrealizowanie przez ABK wszystkich remontów zasobu mieszkaniowego, zalecanych w wyniku okresowych przeglądów budynków.

W roku 2024 Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu wykonała remonty w zarządzanym zasobie na kwotę 829 648,07 zł w tym:

- usługi remontowo budowlane na kwotę – 275 953,64 zł;
- usługi dekarские – 124 984,87 zł;
- usługi zduńskie 122 654,73 zł;
- usługi elektryczne 48 844,76 zł;
- usługi wodno – kanalizacyjne – 42 946,29 zł;
- odpis na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych – 214 353,78 zł

W budynkach komunalnych wykonane zostały m.in. takie remonty jak: wymiana pokrycia dachowego na budynku komunalnym w Nowych Dworach 99. W tym samym budynku wykonano nowy zbiornik na nieczystości płynne wraz z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz remont schodów zewnętrznych. Remont pokrycia dachowego na budynku

przy ul. Jana Pawła 27 w Wieleniu, który polegał na wymianie nieuszczelnego pokrycia papowego na nową papę termozgrzewalną. Ponadto z pokrycia dachowego został usunięty maszt antenowy, wymieniono deskowanie i opierzenia dachu na nowe, uzupełniono i naprawiono orywnowanie budynku. Budynek w Miałach przy ul. Fabrycznej 2 - została wykonana nowa elewacja ściany szczytowej. Wykonano remont balkonu, nowe obrzeża balkonu oraz wejście do budynku. Uzupełniono orywnowanie na poziomie nowej elewacji.

Na budynku sali wiejskiej w Gieczynku 14 został przemurowany pion kominowy z uwagi na jego zły stan techniczny. Zostały wykonane remonty lokali mieszkalnych w lokalach przy ul. Kościuszki 47 i przy ul. Kościuszki 28. W lokalu przy ul. Kościuszki 47 wykonano generalny remont w celu pełnienia funkcji lokalu zamiennego, do którego przekwaterowano lokatora z lokalu z zagrożeniem budowlanym. Remont polegał min. na wymianie podłogi w całym lokalu, wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, stolarki drzwiowej i okiennej. Szpachlowanie, gipsowanie ścian i sufitów, malowanie ścian i sufitów, wykonanie nowej łazienki i instalacji centralnego ogrzewania. W lokalu przy ul. Kościuszki 28 wykonano remont podłogi i izolacji wraz z dociepleniem ścian oraz nową instalację centralnego ogrzewania. Wymieniono instalacje wodno-kanalizacyjną i elektryczną oraz stolarkę drzwiową. Zostały wyszpachlowane i wygipsowanie ściany i sufity. W lokalu socjalnym Kuźniczka 2 zostało zerwane odeskowanie stropowe z uwagi na jego zły stan techniczny. Założono izolację podłóg i wykonano nowy strop drewniany wraz z jego odeskowaniem. Został wykonany remont instalacji elektrycznej oraz naprawiono ogrzewanie. Wymieniono częściowo stolarkę drzwiową i okienną. Przygotowano pomieszczenie łazienki w celu położenia glazury przez najemcę.

Ponadto Administracja Budynków Komunalnych w miarę możliwości systematycznie wymienia stolarkę okienną, która jest w złym stanie technicznym, wykonuje remonty instalacji elektrycznej oraz instalację grzewczą w lokalach gminnych wraz z montażem wkładów kominowych jeśli wynikają z zaleceń kominiarskich. W roku 2024 zostało wyremontowanych 10 piecy kaflowych, wymieniono instalację elektryczną na nową w 7 lokalach oraz zostało wymienionych 24 okien.

Budynek komunalny remont elewacji frontowej – po remoncie i przed



Budynek komunalny Nowe Dwory 99 po remoncie dachu



Budynek Jana Pawła II 27 w Wieleniu – remont pokrycia dachowego po i przed remontem



Montaż osadnika Nowe Dwory 99



Oprócz wykonywanych prac budowlanych, które pozwalają utrzymywać budynki w stanie niepogorszonym zakład zleca wykonanie corocznych przeglądów kominiarskich, elektrycznych, gazowych, budowlanych.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych takich jak budynek przy ul Kościuszki 28 został wykonany remont elewacji, Plac Powstańców 1 remont pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej na blachę trapezową wraz z przemurowaniem kominów i wymianą orynowania i rur spustowych, Plac Zwycięstwa 8-10 wykonano ogrodzenie wraz z zadaszeniem na pojemniki z odpadami komunalnymi oraz montaż wkładów kominowych. W budynku przy ul. Pl. Powstańców Wlkp. 9 został wykonany remont schodów zewnętrznych, Daszyńskiego 9 – remont pomieszczenia gospodarczego, Kasprzaka 8-9, Sienkiewicza 1 montaż wkładów kominowych i kominów wentylacyjnych, Plac Powstańców Wlkp. 14 – remont pokrycia dachowego ma budynku gospodarczym, Sienkiewicza 20 – remont pokrycia dachowego i montaż bramy wraz z ogrodzeniem, Mickiewicza 10 montaż bramy i ogrodzenia. W budynku przy ul. Wybickiego 10 zostały przemurowane kominy z cegły klinkierowej, wykonane opierzenia oraz remont klatki schodowej, Mężykowska 2,3,4 – wymiana komina stalowego. W budynku Zielonowo 29 wykonano remont osadnika bezodpływowego wraz z wymianą instalacji kanalizacyjnej. Natomiast w budynku Kościuszki 9 wykonano remont elewacji i pokrycia dachowego.

Budynek Kościuszki 28 po i przed remontem elewacji



Budynek Kościuszki 9 po i przed remontem elewacji i dachów



Pomimo licznych remontów w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych Administracja Budynków w Wieleniu na przełomie ostatniego roku wykonała szereg drobnych napraw dotyczących konserwacji bieżącej na terenie zarządzanych budynków.

7. PRZEPROWADZONE ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

W roku bieżącym Administracja Budynków Komunalnych przeprowadziła zamówienia publiczne w postaci przetargów nieograniczonych na:

- **Zakup węgla** - wygrała firma: Przedsiębiorstwo Produkcyjno- Usługowo- Handlowe "Factum", 85-010 Bydgoszcz, ul. Dworcowa 106-108/400 Nip 5540315968.
- **Wykonanie robót remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych w budynkach komunalnych będących w zarządzie zamawiającego- roboty budowlane (roboty murowo - tynkowe, roboty zduńskie, wymiana kotłów i instalacji centralnego ogrzewania).** wygrała firma: Zakład Ogólnobudowlany, Agroturystyka Szlen-Bud Grażyna Szlendak, ul. Warsztatowa 24, 64-761 Krzyż Wlkp., Nip 763147610.
- **Zakup i dostawa oleju (zapytanie ofertowe) - MAC-BENZ** Maciej i Barbara Kłaczekiewicz Sp. Jawna, ul. Lipowa 72A 64-500 Szamotuły NIP 787-000-66-68.
- **Wykonanie robót elektrycznych w budynkach komunalnych będących w zarządzie Zamawiającego** – Mirosław Melka, ul. Wojska Polskiego 10, 64-730 Wieleń, NIP 763-154-48-36.
- **Wykonanie robót wodno-kanalizacyjnych w budynkach komunalnych będących w zarządzie Zamawiającego** - Zakład Ogólnobudowlany , Agroturystyka SZLEN-BUD Grażyna Szlendak, ul. Warsztatowa 24, 64- 761 Krzyż Wlkp. NIP 7631476106.
- **Wywóz nieczystości płynnych w budynkach zarządzanych przez ABK w Wieleniu**
Firma Handlowo-Usługową Grzegorz Jeżewski - Rosko, ul. Jarzębinowa 8, NIP 763-126-70-70.
- **Wymiana z obróbką stolarki okiennej, parapetów wewnętrznych i zewnętrznych na potrzeby budynków komunalnych będących w zarządzie ABK**
- Andrzej Dyl prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Firma HandlowoUsługowa DYLEX, ul. Bydgoska 74, 78-600 Wałcz, NIP 7651589948.
- **Modernizacja pokrycia dachowego budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Nowe Dwory 99 na potrzeby budynków komunalnych będących w zarządzie ABK**
- Zakład Ogólnobudowlany , Agroturystyka SZLEN-BUD Grażyna Szlendak, ul. Warsztatowa 24, 64- 761 Krzyż Wlkp. NIP 7631476106.

