



Sprawozdanie z działalności
Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Myszkowie
za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.

Myszków, 11.08.2025 r.

Spis treści

1. WIZYTÓWKA JEDNOSTKI.....	2
1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.....	2
1.2 ORGANY JEDNOSTKI.....	2
2. ZAKRES DZIAŁANIA.....	2
3. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE.....	3
3.1 ZATRUDNIENIE.....	3
3.2 WYNAGRODZENIA I ŚWIADCZENIA SOCJALNE.....	3
4. REMONTY I USŁUGI POZOSTAŁE.....	3-16
5. FINANSOWANIE.....	16-19
6. PODSUMOWANIE.....	19

1. Wizytówka jednostki

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie jest gminną jednostką organizacyjną w formie jednostki budżetowej od dnia 01.01.2015 r.

Siedzibą i obszarem działania KZGM jest gmina Myszków.

1.1 Przedmiot działalności KZGM

Według PKD – przedmiot działalności jednostki został sklasyfikowany jako: 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Przedmiotem działalności KZGM w Myszkowie jest eksploatacja, administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Myszków, w tym lokalami stanowiącymi własność gminy znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1.2 Organa KZGM w Myszkowie:

Organami KZGM w Myszkowie są:

- Rada Miasta w Myszkowie
- Burmistrz Miasta Myszkowa

Od 01.06.2022 r. funkcję kierownika pełni Pani Żaneta Nowak.

2. Zakres działania.

Na dzień do 30.06.2025r. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie zarządzał i administrował 23 budynkami w których znajdują się 154 lokale – w tym 97 lokali socjalnych, 57 lokale komunalne oraz 2 pomieszczenia tymczasowe - stanowiące własność Gminy Myszków tj. Folwarczna 6, 8, 10, 12, Szpitalna 13, Okrzei 65, 1-go Maja 45, 1-go Maja 3, Pułaskiego 70, Kościuszki 2, 2a, 4, 6, 243 oraz Kopernika 80a, Millenium 32/1,2, Millenium 32/3,4, Millenium 32a/5,6, Millenium 32a/7,8, Millenium 32/9,10, Millenium 32/11,12, Millenium 32/13,14, Millenium 32/ 15,16 oraz 10 lokali użytkowych i 112 garaży Pozostałe 342 lokale komunalne znajdują się we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez podmioty prowadzące działalność na terenie miasta Myszkowa,.

3. Personel i świadczenia socjalne.

3.1 Zatrudnienie

Stan zatrudnienia na dzień 30.06.2025 r. wynosił 5 pracowników.

Utworzone miejsca pracy w jednostce to 5 etatów.

- Kierownik KZGM w Myszkowie
- Główny Księgowy 3/4 etatu
- Inspektor ds. czynszów
- Referent ds. egzekucji i windykcacji
- Inspektor ds. technicznych

3.2 Wynagrodzenia i świadczenia socjalne.

Na dzień 30.06.2025r. obowiązują w zakresie organizacyjnym oraz w zakresie wynagrodzeń Regulamin organizacyjny oraz Regulamin wynagradzania. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto na dzień 30.06.2025r. dla pracowników wynosi 6 908,00 zł. Pracownicy korzystają z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który tworzony jest poprzez odpis podstawowy na ten cel na podstawie obowiązującej ustawy o ZFŚS.

4. Remonty i usługi pozostałe.

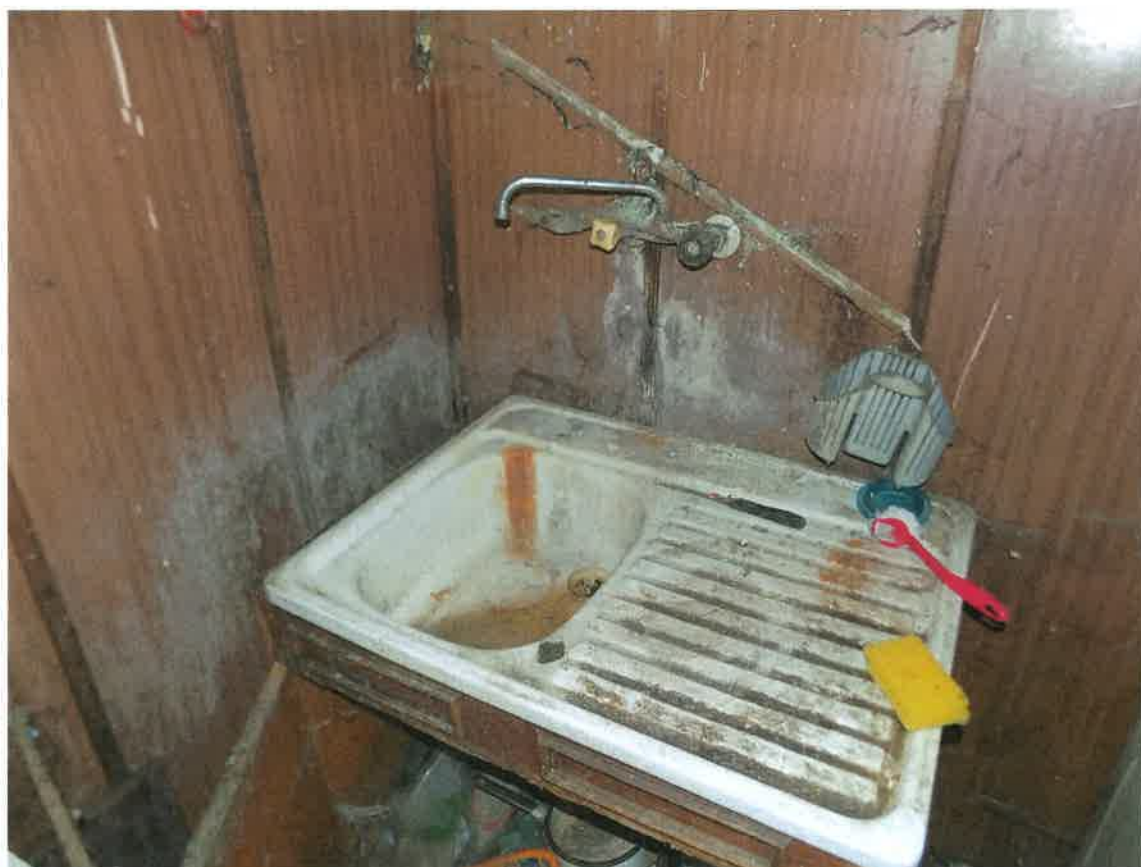
W przyjętym planie budżetowym na 2025 r. wydatki z tytułu zakupu usług remontowych (§ 4270) zaplanowano w kwocie 200 000,00 zł.

Na dzień 30.06.2025 r. zrealizowano wydatki z tytułu zakupu usług remontowych w kwocie 70 227,45 zł.

W I półroczu 2025 r. w ramach posiadanych środków w budżecie wykonane zostały następujące prace:

- modernizacja instalacji elektrycznej, ul. Kościuszki 6/3,
- remont pomieszczeń gospodarczych oraz lokalu ul. Kościuszki 2a/19,
- bramy garażowej, ul. Spółdzielcza 10,
- czyszczenie i konserwacja rynien, ul. Kościuszki 2, 4, ul. Spółdzielcza,
- remont kompleksowy mieszkania, ul. Kościuszki 70a/14,

Mieszkanie przed remontem





Niżej pokazane mieszkanie przy ul Kościuszki 70a/14 po remoncie





w wyremontowanym lokalu położono nową instalację elektryczną, pomalowano wymieniono drzwi pokojowe jedynie pozostał tylko montaż armatury przez hydraulika.

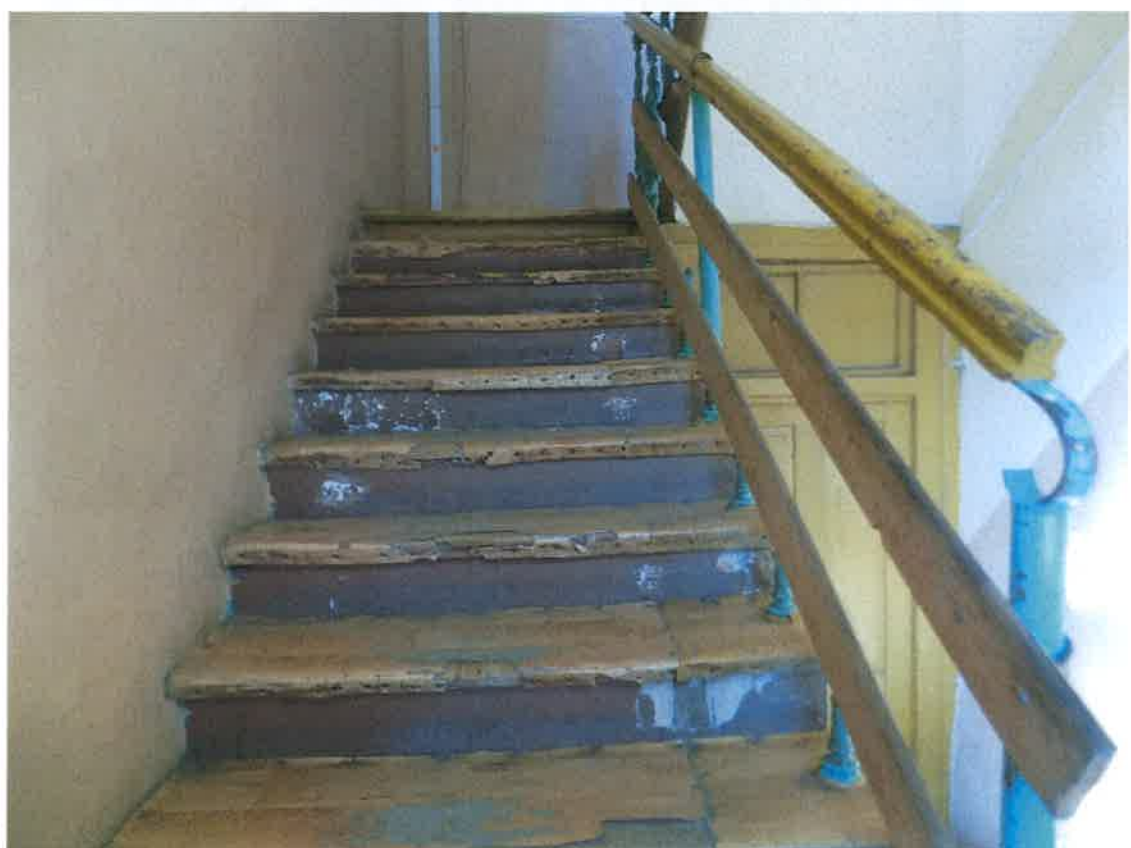
- rozbiórka pieca, ul. Wolności 27/12/3
- pozostałe - remont drukarki do obsługi petentów w biurze KZGM.
- opróżnienie lokalu z pozostawionych rzeczy, który został przekazany z Myszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Sikorskiego 12/56, w lokalu została wymieniona instalacja elektryczna, uzupełnione wszystkie ubytki po położonej instalacji oraz lokal jest w trakcie malowania i wymiany armatury
 - ul. Kościuszki 6/1A – lokal zamieszkały
 - ul. Kościuszki 2/9A – lokal został zaproponowany
- Niżej wymienione lokale są remontowane
 - ul. Kopernika 80A/3 – jest w trakcie realizacji
 - ul. Kopernika 80A/11 – jest w trakcie realizacji
 - ul. Kopernika 80A/12 – jest w trakcie realizacji
 - ul. Kopernika 80A/17 – jest w trakcie realizacji,

we wszystkich remontowanych lokalach położono nową instalacji elektryczną, która umożliwia zmianę sposobu ogrzewania z ogrzewania węglowego na ogrzewanie elektryczne.

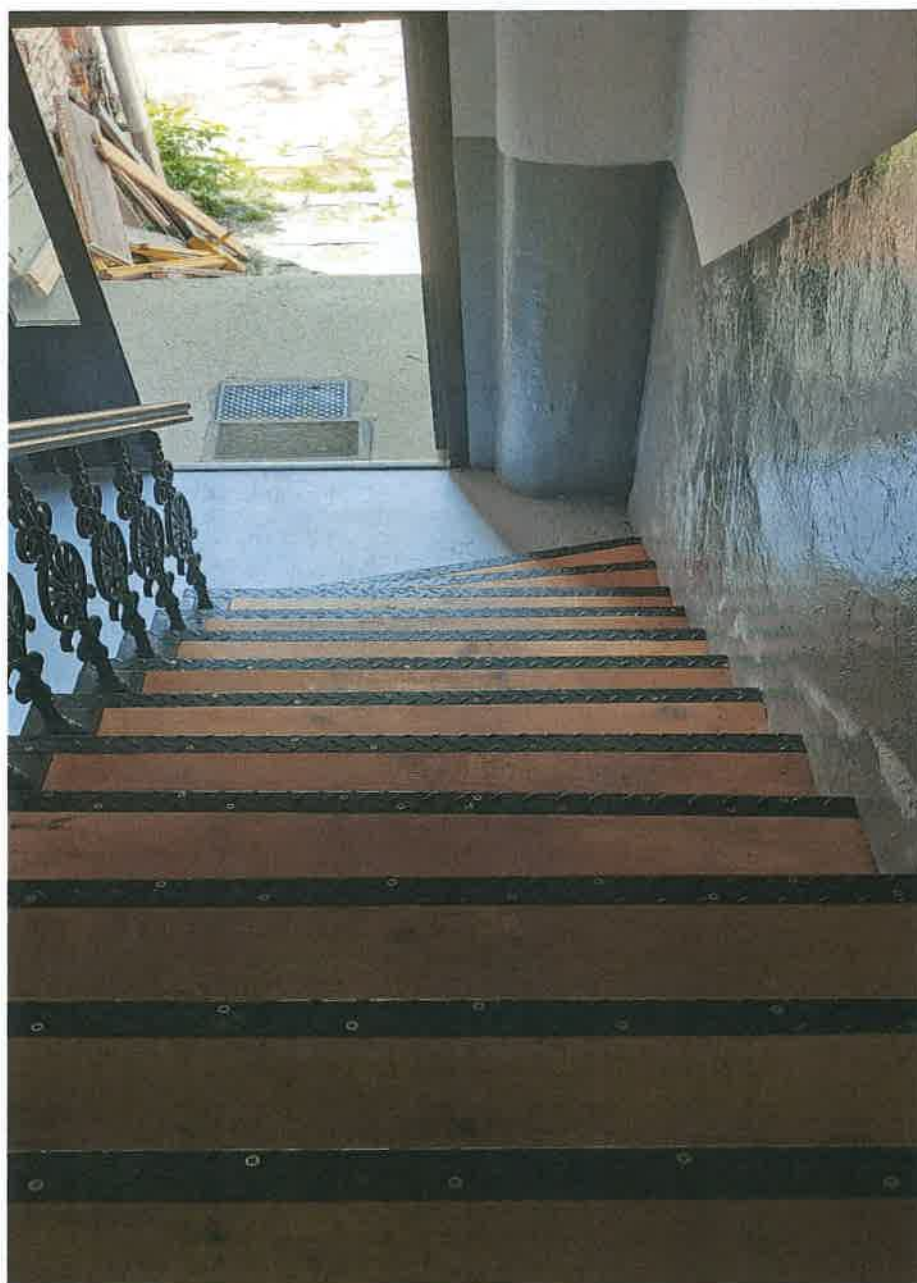
- Zakończył się remont zabytkowego budynku położonego przy ul. Kościuszki 6 w Myszkowie, w trakcie remontu zostały odnowione wszystkie drzwi na klatce schodowej, schody wraz poręczami i tralkami, położono nowy dach wraz z więźbą naprawiono strop na poddaszu oraz na poddaszu zostały wyremontowane trzy lokale mieszkalne Kościuszki 6/7, Kościuszki 6/8, Kościuszki 6/9

Klatka schodowa przed remontem





Klatka schodowa po remoncie w budynku przy ul. Kościuszki 6 w Myszkowie.







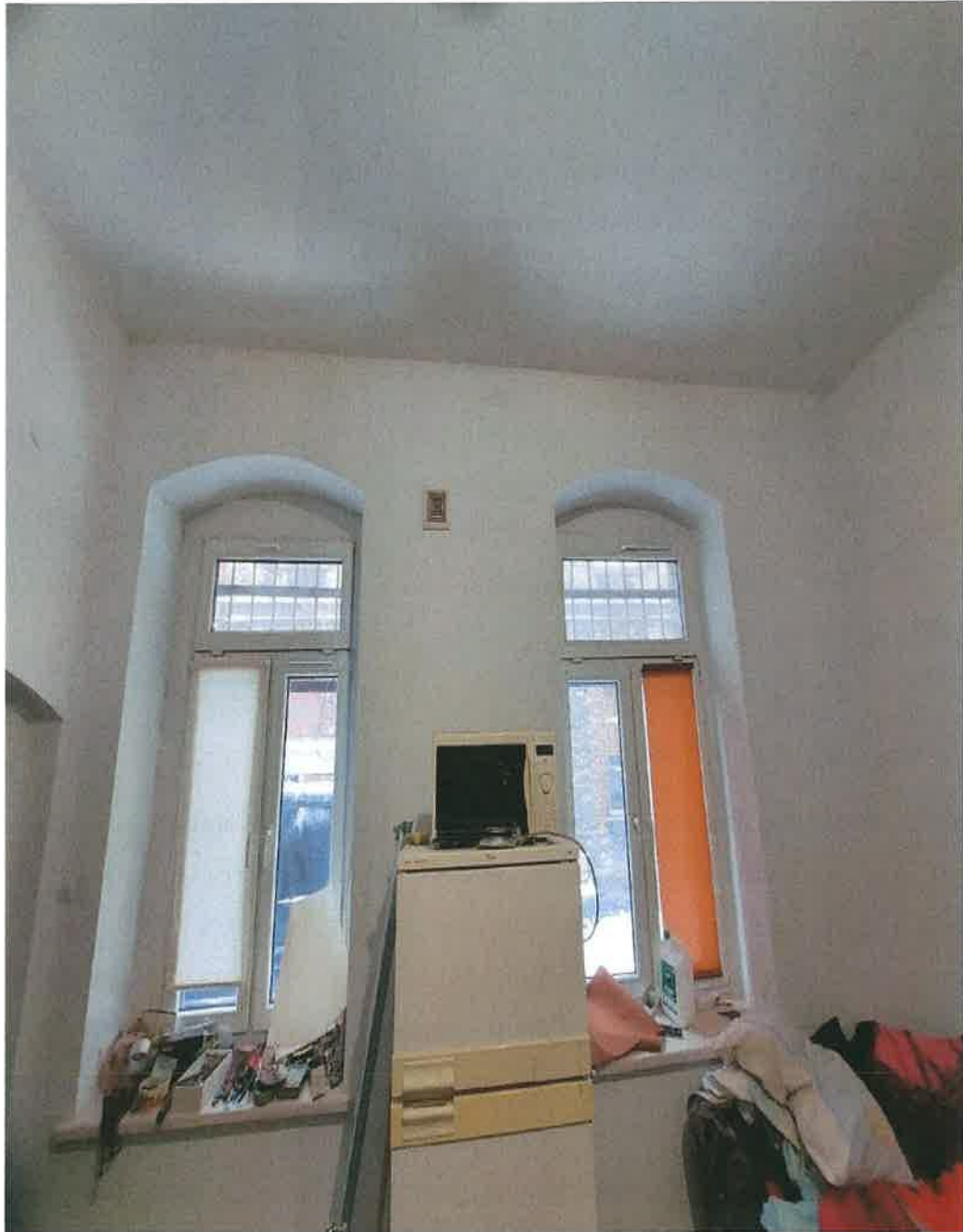
Na zakup usług pozostałych (§ 4300) jednostka w I półroczu br. wydatkowała kwotę 101 048 24 zł między innymi na:

- usługi asenizacyjne;
- usługi montażu wodomierzy w lokalach we wspólnotach;
- deratyzacja wszystkich budynków w administracji;
- pielęgnacja zieleni i koszenie trawy;
- odśnieżanie osiedli w okresie zimowym;
- obsługa prawna i informatyczna,
- czyszczenie i udrożnienie przewodów kominowych
- wszystkie usługi związane z naprawami awarii hydrauliczno- kanalizacyjnych
- wszystkie naprawy związane z energią elektryczną
- usługi pozostałe – ogłoszenia o przetargach w prasie, montaż i demontaż flag narodowych, oklejanie tablic i znaków drogowych.

W II półroczu 2025r. planowana jest:

- wymiana 22 szt okien dla lokali występujących w zasobach Wspólnot mieszkaniowych,
- montaż nowego pieca piątej klasy na ekogroszek w budynku przy ul. Szpitalnej 13, który ogrzewać będzie 4 lokale mieszkalne, stary piec jest przepalony.
- Wymiana 30 szt. liczników energii elektrycznej w garażach położonych przy ul. Słowiańskiej w Myszkowie, liczniki do energii elektrycznej są z lat 60 oraz należy wykonać przegląd techniczny instalacji elektrycznej, przegląd techniczny zabudowań garażowych.

W ostatnich dniach zwrócono nam mieszkanie, które lokatorka zadłużyła i porzuciła, mieszkanie wyremontowane otrzymała w grudniu 2022 r w takim stanie jak poniżej:



Lokal po odebraniu wygląda następująco ponownie nadaje się do remontu





5. Finansowanie

KZGM w Myszkowie, jako jednostka budżetowa, pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu gminy, a dochody odprowadza na rachunek dochodów budżetu gminy. Jednostka pobiera w imieniu gminy i odprowadza na rachunek budżetu gminy dochody uzyskane m.in. z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wpływy z tytułu opłat za media, odsetki i inne dochody z tytułu różnych opłat i rozliczeń z lat ubiegłych.

Ponadto KZGM w Myszkowie zajmuje się prowadzeniem spraw związanych z przydziałem mieszkań z zasobów gminy oraz windykacją należności.

W okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. jednostka dokonała wydatków (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa) na kwotę 1 644 584,48 zł, co stanowi 49,31% założonego planu budżetowego, z tego:

Rozdział 70004 - Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej: kwotę 340 736,62 zł (m.in. na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń, PPK, zakup materiałów, usług zdrowotnych, usług pozostałych, odpis na ZFŚS, szkolenia pracowników);

Rozdział 70007 - Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy: kwotę 1 644 584,48 zł (m.in. na wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i pochodne od tych wynagrodzeń, zakup materiałów, zakup energii, usług remontowych, usług pozostałych i telekomunikacyjnych oraz opłaty czynszowe za lokale we wspólnotach mieszkaniowych, podatki od nieruchomości, VAT, opłata z tytułu trwałego zarządu, a także odszkodowania wypłacane osobom fizycznym i koszty postępowania sądowego).

W okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. jednostka wykonała i przekazała na rachunek gminy dochody w kwocie **1 513 479,29 zł co stanowi 56,48%** w tym:

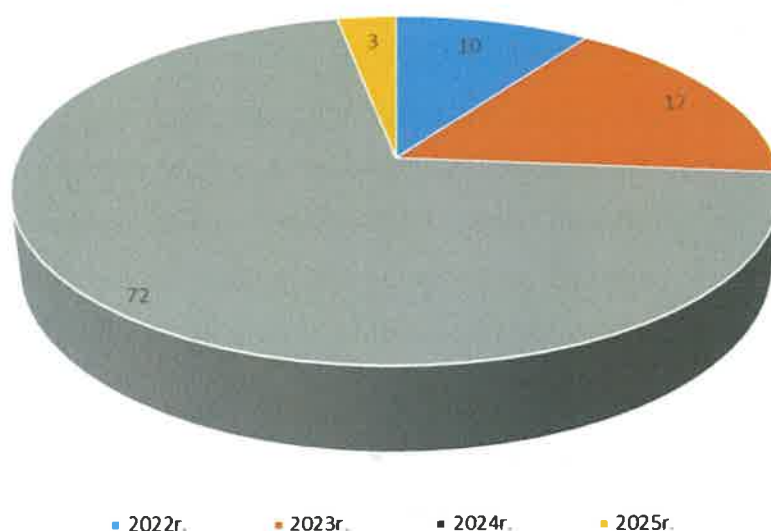
- zwrot kosztów poniesionych na windykację zaległości 3 130,20 zł,
- wpływy z czynszu mieszkalnego i dzierżawnego 832 555,55 zł
- odsetki z tytułu wpłat po terminie czynszów oraz mediów 18 749,38 zł,
- rozliczenie zaliczek za utrzymanie części wspólnych oraz mediów od Wspólnot mieszkaniowych za 2025 r. 16 265,93zł,
- zwrot kosztów z tytułu czynszu, opłat sądowych oraz mediów z lat ubiegłych 0,00 zł,
- odsetki na rachunkach bankowych 3 551,83 zł.
- wpływy z tytułu opłat za media 635 781,14 zł,

Stan zaległości na dzień 30.06.2025 r. wynosił 426 038,92 zł, w tym: 293 090,25 zł - należność główna (czynsze, media), naliczone odsetki 64 770,71 zł, koszty sądowe 68 177,96 zł.

Do komorników sądowych skierowano łącznie 4 wnioski o wszczęcie egzekucji, w tym 0 wniosków eksmisyjnych, 3 wnioski o zapłatę należności oraz 1 wniosek o doręczenie korespondencji.

Ilość wniosków złożonych do Kancelarii Komorniczych w latach 2022-2025r. przedstawiona w wykresie poniżej.

Ilość złożonych wniosków do kancelarii komorniczych



Do Sądu Rejonowego w Myszkowie I Wydziału Cywilnego nie skierowano żadnych pozwów o eksmisję oraz żadnych pozwów o zapłatę zaległości.

W I półroczu 2025 r. zawartych zostało 5 porozumień z osobami zadłużonymi względem Gminy Myszków - Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie dotyczących dobrowolnej spłaty zaległości w ratach. Porozumienia są zawierane na podstawie § 5 oraz § 7 ust. 3 Uchwały Nr IV/31/24 Rady Miasta Myszkowa z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie *określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłat oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Myszków oraz jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną a także wskazania organu do tego uprawnionego.*

Dla porównania przedstawiam działania wykonane i koszty za ostatnie 3 lata

Rok	Stan zaległości	Poniesione koszty sądowe	Ilość złożonych wniosków do kancelarii komorniczych	Ilość złożonych wniosków o eksmisję	Ilość złożonych wniosków o zapłatę	Ilość wniosków o doręczenie korespondencji
2022	426.939,48	60.381,00	10	2	8	0
2023	434.714,91	65.480,72	17	2	14	1
2024	405.108,46	67.770,05	72	2	65	5

Na podstawie wniosków złożonych do kancelarii komorniczych KZGM pozyskał niżej wymienione kwoty w poszczególnych latach 2023-30.06.2025r., kwoty przedstawione w tysiącach



6. Podsumowanie

Jak wynika z przedstawionych powyżej informacji Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie sukcesywnie się rozwija, kontynuuje minimalizację kosztów przy jednoczesnym podnoszeniu standardów lokali mieszkaniowych. Przyjęta przez KZGM w Myszkowie polityka przynosi oczekiwane rezultaty. Postawiony na początku działalności jednostki cel poprawy warunków bytowych mieszkańców zasobów gminnych oraz poprawa infrastruktury otoczenia jest sukcesywnie realizowany.

Kierownik
Komunalnego Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej
w Myszkowie
Żaneta Nowak

Myszków, dn. 11.08.2025 r.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej**Wykonanie do 30. 06. 2025r.****PLAN 2 392 000,00****I. DOCHODY OGÓŁEM: WYKONANIE 1 513 479,29**

§ 0690	Wpływy z różnych opłat	3 130,20
	* zwrot kosztów sądowych/procesowych	
	* zwrot kosztów komorniczych	
§ 0750	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych	832 555,55
	* wpływy z czynszu mieszkalnego i dzierżawnego	832 555,55
§ 0920	Wpływy z pozostałych odsetek	18 749,38
	* odsetki z tytułu wpłat po terminie czynszów i mediów	18 749,38
§ 0940	Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	13 382,26
	* wpływy z rozliczenia mediów za 2024 rok	13 382,26
	* wpływy z rozliczenia eksploatacji za 2024 rok	666,08
§ 0970	Wpływy z różnych dochodów	645 661,90
	* odsetki z kapitalizacji rachunków bankowych	3 551,83
	* wpływy z tytułu naliczeń za media dla lokali mieszkalnych	642 047,07
	*wynagrodzenie z tyt. terminowej wpłaty podatku dochodowego za 2025r.	63,00

II.WYDATKI OGÓŁEM:

PLAN	3 335 250,00
WYDATKI OGÓŁEM: WYKONANIE	1 644 584,48
Rozdział 70004 Wykonanie	340 736,62
§ 3020 Wydatki osobowe niezaliczone do wynagrodzeń	-
§ 4010 Wynagrodzenia osobowe pracowników	239 043,86
*wynagrodzenia	234 183,86
*jubileusz	4 860,00
§ 4040 Dodatkowe wynagrodzenie roczne	30 170,04
§ 4110 Składki na ubezpieczenia społeczne	45 269,67
*składki społeczne pracodawcy od umów o pracę	45 048,02
*składki społeczne pracodawcy od umów zlecenie	221,65
§ 4120 Składki na Fundusz Pracy	6 342,30
§ 4170 Wynagrodzenia bezosobowe	5 450,00
*inspektor ochrony danych osobowych	1 800,00
*informatyk	2 400,00
*sprzątaczką	1 250,00
§ 4210 Zakup materiałów i wyposażenia	2 073,75
*materiały biurowe	1 823,06
*inne, np. pieczątki, baterie	250,69
§ 4280 Zakup usług zdrowotnych	-
*badania lekarskie pracowników	-
§ 4300 Zakup usług pozostałych	387,00
*wyrobiecie nowych pieczętek i tuszownic	387,00
§ 4440 Odpisy na zakł. fundusz świadczeń socjalnych	12 000,00
§ 4700 Szkolenia pracowników niebędących czł. korpusu sł. cywilnej	-

§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	1 959,15
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	23 188,66
	*wynagrodzenie pracowników na umowie zlecenie	
	- 3 umowy na utrzymanie czystości na zasobach	6 850,00
	- 2 umowy na obsługę kotłowni	3 670,66
	- 1 umowa na usuwanie bieżących awarii na zasobach	6 825,00
	- umowa na roznoszenie korespondencji do lokatorów	3 243,00
	- umowa na remonty zwolnionych lokali	2 600,00
§ 4210	Zakup materiałów i wyposażenia	32 756,86
	*zakup opału	15 360,00
	*zakup oświetlenia LED ul. Szpitalna 13	892,32
	*zakup materiałów hydraulicznych, wodomierzy, plomb	9 612,50
	*zakup materiałów budowlanych, drzwi zewnętrzne	3 151,58
	*zakup czujników tlenu węgla	787,21
	*zakup środków czystości i sprzętu do sprzątania	488,15
	*zakup dalmierza laserowego do mierzenia kubatury	333,31
	*zakup wyposażenia łazienki, Skłodowskiej 8/17	1 127,00
	*zakup środka grzybobójczego , Skłodowskiej 8/17	196,03
	*zakup kosi spalinowej z wyposażeniem, Okrzei 65	808,76
§ 4260	Zakup energii	631 844,62
	*energia elektryczna, woda, odpady komunalne, zaliczki na media wnoszone do wspólnot	631 844,62
§ 4270	Zakup usług remontowych	70 227,45
	*remonty kominiarskie: ul. Kościuszki 4	12 870,00
	*remonty instalacji elektrycznej ul. Kościuszki 6/3	4 860,00
	*remonty hydrauliki	21 024,99
	*remonty pom. gospodarczych, garaży ul. Kościuszki 2a/19, Spółdzielcza 10	3 046,00
	*remonty, wymiana drzwi ul. Kościuszki 6, Kościuszki 70a/14	2 639,23
	*konserwacja rynien: ul. Kościuszki 2, 4, Spółdzielcza	1 750,00
	*remont kompleksowy mieszkania ul. Kościuszki 70a/14	21 816,00
	*rozbiórka pieca ul. Wolności 27/12/3	975,24
	* remont drukarki w biurze KZGM	1 245,99

§ 4300	Zakup usług pozostałych	101 048,24
	*obsługa prawna	25 830,00
	*obsługa informatyczna	18 290,10
	*usługi hydrauliczne	11 770,78
	*usługi asenizacyjne	25 942,01
	*usługi kominiarskie, czyszczenie i uzupełnianie piecy	1 637,96
	*usługi transportowe i sprzątanie lokali po eksmisjach	5 463,88
	*deratyzacja	2 100,00
	*usługi pocztowe	3 416,70
	*utrzymanie terenów zielonych	4 270,00
	*usługi pozostałe – ogłoszenia o przetargach, montaż i demontaż flag narodowych, oklejanie tablic i znaków drogowych	1 656,45
	*koszty usług zarządzania - wspólnoty	670,36
§ 4360	Oplaty z tytułu zakupu usług telekomunikacyjnych	234,00
	*abonament za telefon stacjonarny	234,00
§ 4390	Zakup usług obejmujący wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	150,00
	*przegląd i wydanie opinii nt. Stanu kominów, Ul. Kościuszki 4	150,00
§ 4400	Oplaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	426 949,37
	*opłaty czynszowe za lokale we wspólnotach mieszkaniowych	426 949,37
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	3 523,73
	*delegacje pracowników oraz ryczałt za wykorzystanie samochodów prywatnych dla potrzeb służbowych:	
	1. Żaneta Nowak	2 002,79
	2. Michał Zimoński	1 520,94
§ 4430	Różne opłaty i składki	-
	*ubezpieczenie obowiązkowe zarządcy nieruchomości OC	-
§ 4480	Podatek od nieruchomości	589,00
§ 4520	Oplaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	504,93
	*opłata za trwały zarząd	504,93
§ 4530	Podatek od towarów i usług (VAT)	8 235,09
§ 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	-
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	2 636,76

Księgowa

Irena Pękała



Sprawozdanie z działalności
Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Myszkowie
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Myszków, 11.08.2025 r.

Spis treści

1. WIZYTÓWKA JEDNOSTKI.....	2
1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.....	2
1.2 ORGANY JEDNOSTKI.....	2
2. ZAKRES DZIAŁANIA.....	2
3. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE.....	2
3.1 ZATRUDNIENIE.....	2
3.2 WYNAGRODZENIA I ŚWIADCZENIA SOCJALNE.....	3
4. REMONTY.....	3-4
5. POLITYKA CZYNSZOWA.....	5
6. FINANSOWANIE.....	5-7
7. PODSUMOWANIE.....	7

1. Wizytówka jednostki

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie jest gminną jednostką organizacyjną w formie jednostki budżetowej od dnia 01.01.2015r.

Siedzibą i obszarem działania KZGM jest gmina Myszków.

1.1 Przedmiot działalności KZGM

Według PKD – przedmiot działalności jednostki został sklasyfikowany jako: 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Przedmiotem działalności KZGM w Myszkowie jest eksploatacja, administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Myszków, w tym lokalami stanowiącymi własność gminy znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1.2 Organa KZGM w Myszkowie:

Organami KZGM w Myszkowie są:

- Rada Miasta w Myszkowie
- Burmistrz Miasta Myszkowa

Organem kierującym jednostką jest Kierownik.

Od 03.03.2022r. do nadal - funkcję kierownika pełni Pani Żaneta Nowak.

2. Zakres działania.

W okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie zarządzał i administrował 23 budynkami w których znajdują się 154 lokale – w tym 97 lokali socjalnych, 57 lokale komunalne oraz 2 pomieszczenia tymczasowe - stanowiące własność Gminy Myszków tj. Folwarczna 6, 8, 10, 12, Szpitalna 13, Okrzei 65, 1-go Maja 45, 1-go Maja 3, Pułaskiego 70, Kościuszki 2, 2a, 4, 6, 243 oraz Kopernika 80a, Millenium 32/1,2, Millenium 32/3,4, Millenium 32a/5,6, Millenium 32a/7,8, Millenium 32/9,10, Millenium 32/11,12, Millenium 32/13,14, Millenium 15,16. oraz 10 lokali użytkowych i 82 garaże. Pozostałych 341 lokali komunalnych znajduje się we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez podmioty prowadzące działalność na terenie miasta Myszkowa.

3. Personel i świadczenia socjalne.

3.1 Zatrudnienie

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 6 pracowników, 5 pełnych etatów .

Utworzone miejsca pracy w jednostce to:

- Kierownik KZGM w Myszkowie
- Główny Księgowy ¼ etatu
- Księgowa ¾ etatu
- Inspektor ds. czynszów
- Inspektor ds. egzekucji
- Inspektor ds. technicznych

3.2 Wynagrodzenia i świadczenia socjalne

Na dzień 31.12.2024 r. obowiązują w zakresie organizacyjnym oraz w zakresie wynagrodzeń – Regulamin organizacyjny oraz Regulamin wynagradzania. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto na dzień 31.12.2024 r. dla pracowników wynosi 6 939,51 zł. Pracownicy korzystają z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który tworzony jest poprzez odpis podstawowy na ten cel na podstawie obowiązującej ustawy o ZFŚS.

4. Remonty i usługi

W przyjętym planie budżetowym wraz ze zmianami na 2024 r. wydatki z tytułu zakupu usług oraz zakupu usług remontowych (§ 4270 i § 4300) zaplanowano w kwocie 308 500,00 zł.

Na dzień 31.12.2024r. zrealizowano wydatki z powyższych tytułów w kwocie 304 514,59 zł. W ramach posiadanych środków i przesunięć w budżecie zostały wykonane następujące prace:

- we wszystkich administrowanych budynkach wykonano przeglądy techniczne obiektów oraz przeglądy przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych,
- wykonano wymianę stolarki okiennej z drewnianej na PCV w lokalach komunalnych administrowanych przez KZGM w Myszkowie oraz w lokalach komunalnych w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych:
 - ul. 11-Skłódowskiej 8 - 2 szt. oraz
 - ul. Skłódowskiej 15b - 1 szt.,
- wykonano opomiarowanie zużycia wody w mieszkaniach komunalnych we wspólnotach oraz wymianę wodomierzy w mieszkaniach gminnych z uwagi na upływający termin legalizacji tych urządzeń,

- we wszystkich budynkach przeprowadzono kompleksową deratyzację w ciągu roku oraz indywidualnie w miarę wystąpienia potrzeb,
- wykonano wymianę zużytych pieców grzewczych na nowe,
- wykonano czyszczenie oraz wymianę zniszczonych rynien na budynkach,
- wykonano koszenie traw oraz pielęgnację drzewostanu na osiedlach w miarę potrzeb w ciągu całego roku,
 - ul. Millenium,
 - Folwarczna,
 - Kościuszki.
- posprzątano lokale po eksmisjach oraz lokale pozyskane po byłych najemcach przy
 - ul. Kościuszki 6/9,
 - Kopernika 80a,
 - ul. Kopernika 80A/5.
- wykonano remonty elektryczne w lokalach mieszkalnych we wspólnotach,
 - ul. Folwarczna 8,
 - ul. Folwarczna 10,
 - ul. Kościuszki 4/11a,
 - ul. Kościuszki 2
- Wykonano remonty kominiarskie:
 - ul. Kościuszki 6,
 - ul. Kościuszki 243.
- sukcesywnie kupuje się czujniki dwutlenku węgla dla mieszkańców ze względu na ich bezpieczeństwo,
 - ul. Kościuszki,
 - ul. Kościuszki 2a
- wykonano kompletny remont łazienki z WC na I piętrze w budynku położonym przy ul. Kopernika 80a,

5. Polityka czynszowa

Polityka czynszowa powinna zmierzać do ukształtowania poziomu stawek czynszu zapewniających docelową samowystarczalność finansową zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków, a w przyszłości wpływających na znaczne zmniejszenie dopłaty z budżetu gminy do utrzymania posiadanego zasobu. Wpływy z tytułu czynszu najmu powinny systematycznie pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale także zapewniać pozyskiwanie środków na niezbędne remonty i modernizacje.

Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej lokalu maksymalna stawka bazowa czynszu za 1 m² na terenie Gminy Myszków mogłaby wynosić ok. 17,99 zł - biorąc pod uwagę statut mieszkańców lokali.

Stawkę bazową ustala każdorazowo Burmistrz Miasta Myszkowa w drodze zarządzenia. Obowiązująca w roku 2024 stawka bazowa ustalona została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 19.10.2021 r. Nr KZGM/231/2021 *w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 11/05/IM Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 04.02.2005 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne*, i wynosiła 2,16 zł/m², co stanowiło 0,39% wartości odtworzeniowej opublikowanej w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego z dnia 26.09.2024 r. *w sprawie ustalania wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice, na czwarty kwartał 2024 r. i pierwszy kwartał 2025 r.* (Dz. U. z 2023, Poz.7221).

W roku 2024 podwyższono stawkę bazową przyjętą dla zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków z 2,16 zł/m² na 3,20 zł /m². Ustalono również nowe, indywidualne stawki bazowe dla nowo wybudowanych i oddanych do użytku lokali mieszkalnych położonych przy ul. Millenium w Myszkowie (w zależności od usytuowania lokalu wynoszących 4,32 zł/m² lub 5,00 zł/m²). Zmieniona stawka bazowa zaczęła jednak obowiązywać w zasobie mieszkaniowym od dnia 01.01.2025r.

5. Finansowanie

KZGM w Myszkowie, jako jednostka budżetowa pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu gminy, a dochody odprowadza na rachunek dochodów budżetu gminy. Jednostka pobiera w imieniu gminy i na rachunek budżetu gminy dochody uzyskane m.in. z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowania za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego, odsetki

i inne opłaty. Ponadto KZGM w Myszkowie zajmuje się prowadzeniem spraw związanych z przydziałem mieszkań z zasobów gminy oraz windykacją należności.

W okresie 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. jednostka dokonała wydatków z podstawowej działalności (gospodarka mieszkaniowa) na kwotę 3 029 974,58 zł, co stanowi 98,12% założonego planu budżetowego.

W okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. jednostka wykonała i przekazała na rachunek gminy dochody na poziomie 99,78% planu w kwocie 2 386 805,07 zł, w tym:

- zwrot kosztów poniesionych na windykację zaległości 5 852,84 zł
- wpływy z czynszu mieszkalnego i dzierżawnego 1 106 684,47 zł
- odsetki z tytułu wpłat po terminie czynszów oraz mediów 17 229,57 zł
- rozliczenie zaliczek za utrzymanie części wspólnych oraz mediów od wspólnot mieszkaniowych za 2024 r.: 13 086,51 zł,
- wpływy z tytułu opłat za media: 1 237 742,41 zł,
- wpływy za media i odsetki - na podstawie wyroków sądowych: 705,59 zł,
- odsetki na rachunkach bankowych: 5 430,68 zł,
- wynagrodzenie z tyt. terminowej wpłaty podatku dochodowego za 2024r.: 73,00 zł.

Stan zaległości na dzień 31.12.2024 r. wynosił 405 108,46 zł, w tym: 273,315,09zł należność główna, 64 023,32 zł naliczone odsetki, koszty sądowe 67 770,05 zł.

W roku 2024 r. KZGM w Myszkowie kontynuowało działania windykacyjne i egzekucyjne. Do komorników skierowano łącznie 72 wniosków o wszczęcie egzekucji, w tym 2 wnioski eksmisyjne, 65 wniosków o zapłatę należności oraz 5 wniosek o doręczenie korespondencji. Z kolei do Sądu Rejonowego w Myszkowie 3 pozwy o eksmisję oraz 3 pozwów o zapłatę zaległości.

W 2024 r. zawartych zostało 9 porozumień dotyczących dobrowolnej spłaty zaległości w ratach. W całym roku 2024 zawartych zostało 9 porozumień z osobami zadłużonymi względem Gminy Myszków - Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie dotyczących dobrowolnej spłaty zaległości w ratach.

Porozumienia są zawierane na podstawie § 5 oraz § 7 ust. 3 Uchwały Nr IV/31/24 Rady Miasta Myszkowa z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie *określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłat oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Myszków oraz jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, a także wskazania organu do tego uprawnionego.*

Dla porównania przedstawiam działania wykonane i koszty za ostatnie 3 lata

Rok	Stan zaległości	Poniesione koszty sądowe	Ilość złożonych wniosków do komorników	Ilość złożonych wniosków o eksmisję	Ilość złożonych wniosków o zapłatę	Ilość wniosków o doręczenie korespondencji
2022	426.939,48	60.381,00	10	2	8	0
2023	434.714,91	65.480,72	17	2	14	1
2024	405.108,46	67.770,05	72	2	65	5

6. Podsumowanie

Jak wynika z przedstawionych powyżej informacji Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie sukcesywnie się rozwija, kontynuuje minimalizację kosztów przy jednoczesnym podnoszeniu standardów lokali mieszkaniowych. Przyjęta przez KZGM w Myszkowie polityka przynosi oczekiwane rezultaty. Postawiony na początku działalności jednostki cel poprawy warunków bytowych mieszkańców zasobów gminnych oraz poprawa infrastruktury otoczenia jest sukcesywnie realizowany.

Kierownik
Komunalnego Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej
w Myszkowie
Zaneta Krawak

Myszków, dn. 11.08.2025r.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej**Wykonanie za 2024r.****PLAN** **2 392 000,00****I. DOCHODY OGÓŁEM:** **2 386 805,07**

§ 0690	Wpływy z różnych opłat	5 852,84
	* zwrot kosztów sądowych/procesowych	1 582,60
	* zwrot kosztów komorniczych	4 270,24
§ 0750	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych	1 106 684,47
	* wpływy z czynszu mieszkalnego i dzierżawnego	1 106 684,47
§ 0920	Wpływy z pozostałych odsetek	17 229,57
	* odsetki z tytułu wpłat po terminie czynszów i mediów	17 229,57
§ 0940	Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	13 086,51
	* wpływy z rozliczenia mediów za 2023 rok	12 420,43
	* wpływy z rozliczenia eksploatacji za 2023 rok	666,08
§ 0970	Wpływy z różnych dochodów	1 243 951,68
	* wpływy za media i odsetki egzekwowane na podstawie wyroków sądowych	705,59
	* odsetki z kapitalizacji rachunków bankowych	5 430,68
	* wpływy z tytułu naliczeń za media dla lokali mieszkalnych	1 237 742,41
	*wynagrodzenie z tyt. terminowej wpłaty podatku dochodowego za 2024r	73,00

II. WYDATKI OGÓŁEM:

PLAN		3 088 278,00
Dział 700		3 029 974,58
Rozdział 70004		579 957,61
§ 3020	Wydatki osobowe niezaliczone do wynagrodzeń	664,00
§ 4010	Wynagrodzenia osobowe pracowników	422 070,76
	*wynagrodzenia	416 190,76
	*jubileusz	5 880,00
§ 4040	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	27 648,24
§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	79 287,43
	*składki społeczne pracodawcy od umów o pracę	78 803,23
	*składki społeczne pracodawcy od umów zlecenie	484,20
§ 4120	Składki na Fundusz Pracy	9 990,95
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	10 500,00
	*inspektor ochrony danych osobowych	3 600,00
	*informatyk	4 200,00
	*sprzątaczką	2 700,00
§ 4210	Zakup materiałów i wyposażenia	13 940,63
	*materiały biurowe	2 964,19
	*urządzenia	6 859,67
	*inne, np. tonery, wyposażenie biura	1 221,77
	*oprogramowanie MS Office	2 895,00
§ 4280	Zakup usług zdrowotnych	819,00
	*badania lekarskie pracowników	819,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	413,90
	*odnowienie podpisu kwalifikowanego	413,90
§ 4440	Odpisy na zakł. fundusz świadczeń socjalnych	12 965,55
§ 4700	Szkolenia pracowników niebędących czł. korpusu sł. cywilnej	1 180,00
§ 4710	Wpłaty na PPK finansowane przez podmiot zatrudniający	477,15

§ 4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	2 574,94
§ 4170	Wynagrodzenia bezosobowe	34 020,00
	*wynagrodzenie pracowników na umowie zlecenie	
	- 3 umowy na utrzymanie czystości na zasobach	11 970,00
	- 2 umowy na obsługę kotłowni	4 660,00
	- 1 umowa na usuwanie bieżących awarii na zasobach	14 040,00
	- pracownik korespondencji	3 350,00
§ 4210	Zakup materiałów i wyposażenia	65 730,15
	*zakup opału	25 440,00
	*zakup materiałów elektrycznych	10 128,90
	*zakup materiałów hydraulicznych	3 575,78
	*zakup materiałów budowlanych, drzwi	3 456,62
	*zakup materiałów do zabezpieczenia lokali- kłódki, klucze, zamki, stal do zabezpieczenia internatu, czujniki tlenu węglą	5 934,72
	*zakup środków czystości i sprzętu do sprzątania	1 545,38
	*zakup piecy 7szt.	4 092,98
	*zakup piasku, soli, łopat	1 021,38
	*zakup skrzynek pocztowych i mat. Montażowych, Millenium	2 354,89
	*zakup modułu księgowego do obsługi lokali	8 179,50
§ 4260	Zakup energii	1 151 796,57
	*energia elektryczna, woda, odpady komunalne, zaliczki na media wnoszone do wspólnot	
§ 4270	Zakup usług remontowych	47 710,76
	*remonty kominiarskie: ul. Kościuszki 243, ul. Kościuszki 6	17 096,00
	*remont muru klatki schodowej, Kościuszki 2	9 594,00
	*remonty parapetów zewnętrznych, Kościuszki 2a	1 445,00
	*remont łazienek, Kopernika 80A	9 987,51
	*wymiana stolarki okiennej, Skłodowskiej 15b/3	8 741,25
	*konserwacja rynien: ul. Okrzei 65,	847,00
§ 4300	Zakup usług pozostałych	256 803,83
	*obsługa prawna	44 280,00
	*obsługa informatyczna	18 499,20

	*usługi hydrauliczne	26 606,97
	*usługi asenizacyjne	56 064,32
	*usługi elektryczne	16 922,00
	*usługi kominiarskie – bieżące czyszczenie i udrażnianie:	7 916,00
	*usługi transportowe i sprząatanie lokali po eksmisjach	3 597,40
	*deratyzacja	13 150,00
	*usługi pocztowe	11 922,30
	*usługi dekarские, czyszczenie rynien	6 039,89
	*pielęgnacja zieleni	1 682,00
	*kontrole okresowe, przeglądy	17 207,00
	*prace porządkowe – demontaż zużytych ławek, przeniesienie wiat śmietnikowych, montaż i demontaż flag na budynkach, i inne	6 721,95
	*drobne remonty – naprawa kostki chodnikowej, rozbiórki piecy	2 560,50
	*usługa zabezpieczenia internatu	21 224,00
	*usługi pozostałe – ogłoszenie o przetargach w prasie, sporządzenie numeru na budynek, uruchomienie instalacji TV	2 410,30
§ 4360	Oplaty z tytułu zakupu usług telekomunikacyjnych	468,00
	*abonament za telefon stacjonarny	468,00
§ 4390	Zakup usług obejmujący wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	6 027,00
	*sprawdzenie stanu technicznego pod projekt gazowy Al. Wolności 27/3	3 075,00
	*świadczenie charakterystyki energetycznej ul. Folwarczna 8, 10, 12.	2 952,00
§ 4400	Oplaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	810 942,67
	*oplaty czynszowe za lokale we wspólnotach mieszkaniowych	810 942,67
§ 4410	Podróże służbowe krajowe	7 382,23
	*delegacje pracowników oraz ryczałt za wykorzystanie samochodów dla potrzeb służbowych:	
	1. Żaneta Nowak	3 795,00
	2. Michał Zimoński	3 587,23
§ 4430	Różne opłaty i składki	7 660,00
	*ubezpieczenie obowiązkowe zarządcy nieruchomości OC	7 660,00
§ 4480	Podatek od nieruchomości	499,00
§ 4520	Oplaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	570,53
	*opłata za trwały zarząd	570,53
§ 4530	Podatek od towarów i usług (VAT)	23 710,94

§ 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	27 500,00
§ 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	6 620,35


Księgowa
Irena Pękala