

**MOGILEŃSKIE DOMY**  
ul. Marszałka Piłsudskiego 1  
88-300 Mogilno  
Tel. 52 315 24 98  
NIP 557-166-54-16, REGON 340418880  
L.Dz.MD.....<sup>909</sup>...../2026



Mogilno, 11.05.2026r.

WBRM

**Szanowny Pan**  
**Paweł Molenda**  
**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**w Mogilnie**  
**ul. Narutowicza 1**  
**88-300 Mogilno**

Samorządowy Zakład Budżetowy Mogileńskie Domy przekazuje sprawozdanie z działalności zakładu za 2025 rok.

Do wiadomości:

a/a

  
DYREKTOR  
Mogileńskie Domy  
Tomasz Hołowczak

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**MOGILEŃSKICH DOMÓW**  
**ZA ROK 2025**





## Spis treści

I.	Stan organizacyjny .....	3
1.	Status prawny .....	3
2.	Działalność statutowa .....	3
II.	Zatrudnienie .....	4
1.	Stan zatrudnienia i fluktuacja kadr .....	4
2.	Podnoszenie kwalifikacji pracowników - szkolenia i kursy .....	5
III.	Zasoby oraz obszar działania Mogileńskich Domów .....	5
1.	Podstawy prawne .....	5
2.	Zasoby- wielkość i stan techniczny.....	6
2.1.	Skład zasobu nieruchomości, którymi zarządzają Mogileńskie Domy .....	6
2.2	Sprawy sądowe dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym .....	11
3.	Realizacja zadań .....	11
3.1.	Gospodarka lokalowa .....	11
3.2	Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi .....	14
3.3	Utrzymanie i opieka nad Parkiem Miejskim w Mogilnie .....	16
3.4	Inwestycje realizowane przez Mogileńskie Domy w 2025 roku. ....	17
3.5	Usługi wykonywane w ramach zleceń.....	18
IV.	Budżet jednostki.....	18
1.	Działalność zakładu.....	18
2.	Sytuacja finansowa Mogileńskich Domów .....	18
V.	Windykacja.....	21
1.	Zadłużenie użytkowników lokali znajdujących się w zasobach samorządowego zakładu budżetowego.....	21
2.	Postępowanie windykacyjne dotyczące spraw użytkowników lokali:.....	22
3.	Sposoby zapobiegania powstania zaległości wśród najemców.....	23
VI.	Podsumowanie .....	23



## I. Stan organizacyjny

### 1. Status prawny

Mogileńskie Domy są jednostką organizacyjną Gminy Mogilno, nieposiadającą osobowości prawnej, prowadzoną w formie samorządowego zakładu budżetowego.

Zakład został utworzony na podstawie Uchwały nr XV/132/08 podjętej przez Radę Miejską w Mogilnie z dnia 30 stycznia 2008 r. Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności zakładu jest jego Statut, który został przyjęty Uchwałą nr XVI/149/08 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 27 lutego 2008 rok, zmieniony w 2023 r. Uchwałą nr XLVII/519/23 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 26 kwietnia 2023 r. oraz zmieniony w 2024 r. Uchwałą nr II/19/24 Rady Miejskiej w Mogilnie z 22 maja 2024r. i Uchwałą nr V/62/24 Rady Miejskiej w Mogilnie z 4 września 2024r.

### 2. Działalność statutowa.

Przedmiotem działalności zakładu jest gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym, który stanowią: mieszkaniowy zasób gminy oraz lokale o innym przeznaczeniu będące własnością albo współwłasnością gminy Mogilno. Od 2023 roku została rozszerzona działalność zakładu o bieżące utrzymanie oraz opiekę nad Parkiem Miejskim w Mogilnie wraz z terenami wokół Jeziora Mogileńskiego, obejmującymi nieruchomości położone na obszarze gminy Mogilno, w obrębie geodezyjnym nr 0001 Mogilno.

W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zakładu należy w szczególności:

1. prowadzenie ewidencji budynków, budowli, lokali oraz związanej z nim infrastruktury,
2. sprawowanie nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i stanem technicznym budynków, budowli, lokali i związanej z nim infrastruktury, a także nieruchomości, na których znajdują się obiekty,
3. planowanie i nadzorowanie realizacji remontów,
4. reprezentowanie Gminy Mogilno we wspólnotach mieszkaniowych,
5. wynajmowanie lokali oraz zawieranie innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali określonych w pkt 1,
6. organizowanie pracy własnej ekipy remontowo- budowlanej.

Do zadań Zakładu w zakresie utrzymania oraz opieki nad Parkiem Miejskim należy w szczególności:



1. współpraca z jednostkami organizacyjnymi oraz osobami prawnymi i fizycznymi w zakresie utrzymywania w należyłym stanie Parku Miejskiego w Mogilnie,
2. utrzymywanie porządku oraz czystości na terenie Parku Miejskiego w Mogilnie,
3. ochrona funkcjonalna i kompozycyjna zieleni Parku Miejskiego w Mogilnie, w szczególności poprzez zachowanie ekspozycji dziedzictwa kulturowego i krajobrazu układu urbanistycznego,
4. bieżące utrzymywanie zieleni, dokonywanie prac pielęgnacyjnych drzewostanu oraz nasadzenia uzupełniające,
5. ochrona przyrody, walorów krajobrazowych oraz wartości historycznych i kulturowych,
6. edukacja ekologiczna w zakresie przyrody, flory i fauny, mająca na celu zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców oraz poprawy środowiska naturalnego,
7. ochrona bioróżnorodności oraz pozostałej zieleni na terenie Parku Miejskiego w Mogilnie.

## II. Zatrudnienie

### 1. Stan zatrudnienia i fluktuacja kadr

Stan zatrudnienia przedstawia poniższa tabela:

Zatrudnienie w etatach	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
Ogółem, w tym	23,75	26
pracownicy umysłowi	11,75	12
pracownicy fizyczni	12	14

Tabela 1. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty wg stanu na koniec 2024 roku i 2025 roku.

W 2025 r. średnioroczne zatrudnienie w zakładzie wyniosło 26 etatów. W 2025 roku w ramach aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych na staż przyjęto 3 osoby oraz w ramach prac interwencyjnych zatrudniono 5 osób na umowę o pracę na czas określony. W ramach dofinansowania z Powiatowego Urzędu Pracy z tytułu prac interwencyjnych w 2025 r. zakład pozyskał 76.236,62 zł.

Z uwagi na potrzeby zakładu do realizacji zadań było prowadzone zatrudnienie w ramach umów zlecenie. Liczba zawartych umów zlecenie w 2025 roku to 11 umów.



## 2. Podnoszenie kwalifikacji pracowników - szkolenia i kursy

Zakład dbając o rozwój kompetencji pracowników finansował szkolenia oraz kursy dla pracowników umysłowych jak i fizycznych. Na ten cel wydatkowano kwotę 6.440,80 zł.

Zakład finansował niezbędne uprawnienia (przykładowo kurs energetyczny wraz z egzaminem) do wykonywania powierzonych zadań a w szczególności przeglądów rocznych budynków i lokali mieszkalnych. Ponadto pracownicy podnosili kwalifikacje w takich obszarach jak:

- a) Specjalista ds. płac,
- b) Naliczenia wynagrodzeń za pracę pracowników samorządowych,
- c) Specjalista ds. gospodarki nieruchomościami,
- d) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- e) Fundusz remontowy w spółdzielni i wspólnocie mieszkaniowej 2025,
- f) Zamówienia publiczne,
- g) Kurs energetyczny.

Zakład w trosce o pracowników i rzetelne wykonywanie zadań w miarę możliwości wychodzi naprzeciw zgłaszanym przez pracowników wnioskom o podnoszenie kwalifikacji w ramach ich zakresu obowiązków.

Większość szkoleń prowadzona jest zdalnie. W tym celu zakład wykorzystuje dostępne uwarunkowania techniczne i organizacyjne, aby jak największa liczba pracowników mogła skorzystać z dostępnych szkoleń.

## III. Zasoby oraz obszar działania Mogileńskich Domów

### 1. Podstawy prawne

Zarządzanie zasobem lokali mieszkalnych, użytkowych i terenami należącymi do Gminy Mogilno jak również do osób fizycznych (nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym) Mogileńskie Domy wykonują na podstawie Porozumienia w sprawie zarządzania mieniem gminnym i mieniem o nieuregulowanym stanie prawnym podpisanym z Burmistrzem Mogilna. Zarządzanie świetlicami wiejskimi jest realizowane na podstawie Porozumienia w sprawie zarządzania mieniem gminnym z Burmistrzem Mogilna.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządzanie nieruchomościami wspólnymi Mogileńskie Domy sprawują na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych na zebraniach rocznych w lutym i marcu 2025 r.



## 2. Zasoby- wielkość i stan techniczny

### 2.1. Skład zasobu nieruchomości, którymi zarządzają Mogileńskie Domy

W skład zasobu nieruchomości, którymi zarządzają Mogileńskie Domy wchodzi:

- a) Budynki będące w 100% własnością gminy na terenie miasta i wsi.
- b) Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy na terenie miasta i wsi.
- c) Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców.
- d) Lokale przejęte od Zespołu Obsługi Szkół i Przedszkoli w Mogilnie.
- e) Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w zarządzie powierniczym.
- f) Lokale w nieruchomościach w 100% wykupionych.
- g) Pozostałe nieruchomości: garaże komunalne, pomieszczenia gospodarcze, tereny będące własnością gminy.

#### A. Wykaz nieruchomości stanowiących własność gminy na terenie miasta i wsi

Lp	Budynki gminne	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych
1.	Budynki 100% własność gminy miasto	12	29	1.283,77 m <sup>2</sup>	12	485,50 m <sup>2</sup>
2.	Budynki 100% własność gminy wieś	19	76	3.572,14 m <sup>2</sup>	2	36,37 m <sup>2</sup>
3.	Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy – miasto	31	150	6.793,40 m <sup>2</sup>	15	560,26 m <sup>2</sup>
4.	Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy - wieś	12	48	2.089,90 m <sup>2</sup>	-	-
5.	ZOSiP miasto	-	1	80,81 m <sup>2</sup>	-	-

<i>Lp</i>	<i>Budynki gminne</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych komunalnych</i>	<i>Powierzchnia lokali mieszkalnych</i>	<i>Ilość lokali użytkowych</i>	<i>Powierzchnia lokali użytkowych</i>
6.	ZOSiP wieś	-	16	870,61m <sup>2</sup>	-	-
7.	Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w zarządzie powierniczym	4	22	1.188,35 m <sup>2</sup>	8	444,29 m <sup>2</sup>
8.	Dotyczy pomieszczeń gospodarczych, garaży, terenów pod garażami, terenów pod budynkami gospodarczymi, terenów pod ogródkami warzywnymi, terenów rekreacyjnych	-	-	-	-	23.008,04 m <sup>2</sup>
9.	Budynki wspólnot mieszkaniowych miejskich w obcym zarządzie	17	86	3.726,09 m <sup>2</sup>	2	172 m <sup>2</sup>
10.	Budynki wspólnot mieszkaniowych wiejskich w obcym zarządzie	1	2	70,38 m <sup>2</sup>	1	6,66 m <sup>2</sup>
11.	Nieruchomości lokalowe w małej wspólnocie mieszkaniowej zarządzane przez Mogileńskie Domy – wieś	5	5	217,05 m <sup>2</sup>	1	91,08 m <sup>2</sup>
12.	Nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową - miasto	1	1	47,65m <sup>2</sup>	-	-
13.	Nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową - wieś	1	16	558,10 m <sup>2</sup>	-	-



<i>Lp</i>	<i>Budynki gminne</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych komunalnych</i>	<i>Powierzchnia lokali mieszkalnych</i>	<i>Ilość lokali użytkowych</i>	<i>Powierzchnia lokali użytkowych</i>
14.	Świetlice wiejskie	27	-	-	-	-

Tabela 2. Wykaz nieruchomości- stan na 31.12.2025r.

**B. Wykaz nieruchomości – ze 100% wykupem zarządzanych przez Mogileńskie Domy:**

Miasto:

- a) ul. Mickiewicza 28A – 4 lokale mieszkalne,
- b) ul. Narutowicza 2 – 4 lokale mieszkalne,
- c) ul. Hallera 9 – 5 lokali mieszkalnych,
- d) ul. 900-lecia 19B – 2 lokale mieszkalne oraz 1 lokal użytkowy,
- e) ul. Narutowicza 4 – 4 lokale mieszkalne,

Wieś:

- a) Zbytowo 1 – 5 lokali mieszkalnych,
- b) Gozdanin 25 – 4 lokale mieszkalne.

Łączna ilość lokali we wspólnotach 100% wykupionych, którymi zarządza zakład to 29 lokali.

**C. Lokale przejęte od Zespołu Obsługi Szkół i Przedszkoli w Mogilnie od dnia 1 listopada 2008 r. zarządzane przez Mogileńskie Domy :**

1. Miasto:

- a) ul. Powstańców Wielkopolskich 33a – 1 lokal mieszkalny.

2. Wieś:

2.1. Lokale mieszkalne:

- a) Gębice, ul. Rynek 11 – 5 lokali,
- b) Padniewo 55 – 1 lokal,
- c) Strzelce 15 – 1 lokal,
- d) Strzelce 16 – 2 lokale,
- e) Wszedzień 7 – 2 lokale,
- f) Wylatowo 66 – 1 lokal,
- g) Wylatowo 30 – 3 lokale,
- h) Kwieciszewo 45 – 1 lokal,

2.2 Lokale użytkowe – 16 sztuk.



W 2025 r. Gmina Mogilno sprzedała siedem lokali mieszkalnych, a w tym 5 lokali na terenie miasta Mogilno (ul. Jana Pawła II 6, ul. Kasztanowa 1, ul. 900-lecia 19, ul. 900-lecia 23, ul. Narutowicza 4) i 2 na terenie wiejskim (Żabno 24, Dębno 5).

**E. Mogileńskie Domy na wniosek właścicieli lokali nie zarządzają wspólnotami mieszkaniowymi:**

Mogilno, ul. 900 lecia 19	od 01.09.2021 r.	Mogilno, ul. 900-lecia 31	od 01.04.2014 r.
Mogilno, ul. Ogrodowa 2	od 01.03.2021 r.	Mogilno, ul. Jana Pawła II 6	od 01.01.2014 r.
Mogilno, ul. 900-lecia 25	od 01.03.2020 r.	Świerkówiec 51	od 01.01.2014 r.
Mogilno, ul. 900 lecia 30	od 01.10.2019 r.	Mogilno, ul. 900-lecia 13	od 01.04.2013 r.
Mogilno, ul. Kasztanowa 1	od 01.07.2019 r.	Mogilno, ul. Konopnickiej 20	od 01.08.2013 r.
Mogilno, ul. Słowackiego 12	od 01.05.2018 r.	Mogilno, ul. 900-lecia 44	od 01.03.2012 r.
Mogilno, ul. Hallera 8	od 01.07.2017 r.	Mogilno, ul. Padniewska 21	od 01.08.2011 r.
Mogilno, ul. Plac Wolności 10	od 01.07.2017 r.	Mogilno, ul. Padniewska 25	od 01.08.2011 r.
Mogilno, ul. 22 – stycznia 5	od 01.05.2016 r.	Procyń 44	od 01.01.2010 r.
Mogilno, ul. 900-lecia 28	od 01.02.2016 r.	Mogilno, ul. Kościuszki 30	od 01.01.2006 r.

Tabela 3. Wspólnoty mieszkaniowe, które złożyły wniosek o zmianę zarządcy

**F. Lokale pozyskane po zmarłych, po opuszczeniu przez najemców i uzyskane w wyniku adaptacji lokali użytkowych w 2025r.**

**A. Lokale pozyskane w 2025r.:**

- ul. Jana Pawła II 1/2                      – powierzchnia 35,68m<sup>2</sup>,
- ul. Jana Pawła II 1/4                    – powierzchnia 47,62m<sup>2</sup>,



- ul. 900-lecia 13/13	- powierzchnia 37,68m <sup>2</sup> ,
- ul. Mickiewicza 28/4	- powierzchnia 19,70m <sup>2</sup> ,
- ul. Mickiewicza 30/4	- powierzchnia 74,72m <sup>2</sup> ,
- Żabno 24/7	- powierzchnia 36,10m <sup>2</sup> ,
- ul. Słowackiego 8/4	- powierzchnia 80,97m <sup>2</sup> ,
- Czarnotul 29/2	- powierzchnia 49,12m <sup>2</sup> ,
- Czarnotul 29/3	- powierzchnia 33,12m <sup>2</sup> ,
- Kwieciszewo 58/4	- powierzchnia 56,65m <sup>2</sup> ,
- Procyń 44/6	- powierzchnia 37,66m <sup>2</sup> ,
- ul. Jagiełły 4/3	- powierzchnia 91,55m <sup>2</sup> ,
- ul. Rynek 5/3	- powierzchnia 60,43m <sup>2</sup> ,
- ul. Pułaskiego 6/5	- powierzchnia 59,22m <sup>2</sup> ,

**B. Lokale zasiedlone w 2025r.:**

- ul. Hallera 6/2	- powierzchnia 23,78m <sup>2</sup> ,
- ul. Jana Pawła II 1/4	- powierzchnia 47,62m <sup>2</sup> ,
- ul. Betonowa 3/18	- powierzchnia 23,39m <sup>2</sup> ,
- ul. 900-lecia 28/14	- powierzchnia 34,02m <sup>2</sup> ,
- ul. 900-lecia 13/13	- powierzchnia 37,68m <sup>2</sup> ,
- ul. Mickiewicza 30/4	- powierzchnia 74,72m <sup>2</sup> ,
- ul. Plac Wolności 12/21	- powierzchnia 34,45m <sup>2</sup> ,
- ul. Rynek 10/4	- powierzchnia 34,84m <sup>2</sup> ,
- ul. Sądowa 19/8	- powierzchnia 25,52m <sup>2</sup> ,
- ul. Słowackiego 10/1	- powierzchnia 94,70m <sup>2</sup> ,
- ul. Słowackiego 18/6	- powierzchnia 49,61m <sup>2</sup> ,
- ul. 22 Stycznia 5/8	- powierzchnia 36,75m <sup>2</sup> ,
- Żabno 24/7	- powierzchnia 36,10m <sup>2</sup> ,
- Skrzyszewo 1/4	- powierzchnia 115,19m <sup>2</sup> ,
- Skrzyszewo 13/2	- powierzchnia 27,11m <sup>2</sup> ,
- Wszedzień 24/2	- powierzchnia 29,48m <sup>2</sup> ,
- Marcinkowo 73b/2	- powierzchnia 42,28m <sup>2</sup> ,
- Procyń 44/6	- powierzchnia 37,66m <sup>2</sup> ,
- Czarnotul 29/2	- powierzchnia 82,24m <sup>2</sup> ,



- ul. Słowackiego 8/4b – powierzchnia 38,16m<sup>2</sup>,

- ul. Mickiewicza 28/4 – powierzchnia 19,70m<sup>2</sup>

C. Lokale pozyskane w drodze zamiany w 2025r.:

- ul. Rynek 5/3 – ul. Jana Pawła II 1/4,

- ul. Słowackiego 8/4 - ul. 900-lecia 13/13,

- Czarnotul 29/2 i Czarnotul 29/3 – Skrzyszewo 1/4,

- Procyń 44/6 – ul. 900-lecia 28/14,

- ul. Mickiewicza 28/4 – ul. Słowackiego 18/6,

-Procyń 44/6 – Żabno 24/7

Lokale były zasiedlone osobami z listy oczekujących na przydział lokalu. Na zasiedlenie wszystkich lokali zgodę wyraził Burmistrz Mogilna.

## 2.2 Sprawy sądowe dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

W 2025 podobnie jak w 2024 r. Mogileńskie Domy uczestniczyły w sprawach o zasiedzenie skierowanych do Sądu w 2023 roku.

W roku 2023 wystąpiono do Sądu o przejęcie dwóch nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym przez zasiedzenie w dobrej wierze: przy ul. Benedyktyńskiej 16 i ul. Rynek 5 w Mogilnie. W 2025 roku nieruchomość Benedyktyńska 16 została przekazana zgodnie z wyrokiem sądu spadkobierczyni. W roku 2021 wystąpiono do sądu o przejęcie budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Mogilnie przez zasiedzenie w dobrej wierze. W 2022 r. przekazano nieruchomość spadkobiercom. Aktualnie trwa postępowanie sądowe o zapłatę należności. W roku 2023 przekazano pełnomocnikowi właścicielki nieruchomość przy ul. Kościuszki 14 w Mogilnie.

## 3. Realizacja zadań

### 3.1. Gospodarka lokalowa

Mogileńskie Domy realizowały zaplanowane prace remontowe w celu utrzymania zarządzanych nieruchomości we właściwym stanie technicznym. Prace wykonywała własna brygada konserwatorów oraz firmy zewnętrzne wyłonione w ramach zapytania o ofertowego. Koszt usług eksploatacyjnych w 2025 roku to 431.547,39 zł, z czego:

a) na budynkach usługi wykonane przez własną ekipę remontową wyniosły 204.078,35 zł. i w ramach tych prac wykonano między innymi:

- 10.908,69 zł – remont korytarza między lokalami komunalnymi w budynku mieszkalnym przy ul. Plac Wolności 12,



- 17.704,10 zł – remont klatki schodowej między lokalami komunalnymi wraz z dobudowaniem schodów drewnianych w budynku mieszkalnym przy ul. Słowackiego 17,
- 98.074,46 zł – termomodernizacja budynku mieszkalnego Wybudowanie

Świerkówiec 4,

- 2.576,38 zł – wymiana okna w przybudówce do lokalu komunalnego w miejscowości Twierdziń 51,
- 7.811,45 zł – remont elewacji budynku mieszkalnego w miejscowości Żabno 26,
- 4.181,23 – wykonanie wentylacji w budynku mieszkalnym w miejscowości

Wylatowo 30,

- Ponadto wiele innych prac eksploatacyjnych np. udrożnienia kanalizacji, odczyty wodomierzy, sprawdzenie i uzupełnienie karmników deratyzacyjnych, naprawy instalacji wodnych i kanalizacyjnych, roczne przeglądy budynków i lokali mieszkalnych.

b) w lokalach mieszkalnych i użytkowych koszt prac ekipy remontowej wyniósł w omawianym okresie 227.469,04 zł;

- 25.291,97 zł – remont lokalu mieszkalnego przy ul. Hallera 6 w związku ze złym stanem technicznym,
- 2.704,77 zł – wymiana drzwi wejściowych do lokalu przy ul. Jagiełły 20,
- 4.278,07 zł – wymiana drzwi wejściowych do lokalu przy ul. Jana Pawła II 1,
- 1.248,36 zł – wymiana drzwi wejściowych do lokalu przy ul. Ogrodowej 8,
- 8.766,93 zł – remont sufitu w lokalu komunalnym, wycieplenie ścian, montaż grzejników na podczerwień w lokalu przy ul. Plac Wolności 14,
- 2.523,43 zł – docieplenie ściany od strony klatki schodowej w lokalu przy ul. Sądowej 19,
- 3.224,56 zł – wymiana instalacji gazowej ze względu na nieszczelność i niebezpieczeństwo w dwóch lokalach przy ul. Słowackiego 10,
- 2.896,63 zł – wymiana instalacji wodnej w lokalu przy ul. Słowackiego 12 ze względu na zły stan techniczny,
- 13.507,80 zł – remont łazienki w lokalu w miejscowości Gębice 22,



- 1.265,78 zł – montaż instalacji wentylacyjnej i czerpni powietrza w lokalu w miejscowości Dzierżąno 52,
- 1.532,10 zł – wymiana drzwi wejściowych do lokalu w miejscowości Dzierżąno 52,
- 3.605,07 zł – montaż czerpni powietrza w 3 lokalach w miejscowości Strzelce 1,
- 10.133,75 zł – remont łazienki w lokalu w miejscowości Twierdziń 51,
- 9.864,50 zł – wygradzenie pomieszczenia kotłowni ze względów bezpieczeństwa w lokalu w miejscowości Twierdziń 51,
- 28.318,31 zł – remont łazienek w 2 lokalach mieszkalnych w miejscowości Wiecanowo 29,
- 9.288,38 zł – remont łazienki w lokalu w miejscowości Żabno 24,
- 922,84 zł - montaż czerpni powietrza w lokalu w miejscowości Marcinkowo 36,
- 1.058,73 zł – naprawa pomieszczenia gospodarczego po pożarze przy ul. Hallera 8,
- Ponadto wiele prac związanych z udrożnieniem kanalizacji w lokalach, drobnych napraw eksploatacyjnych, napraw instalacji wodnej i gazowej.

Koszt remontu lokali, które zostały opuszczone przez najemców oraz lokali po osobach zmarłych oraz związane z przygotowaniem lokalu dla nowego najemcy w 2025 roku wyniósł 392.927,65 zł. Na wyżej wymieniony koszt składają się między innymi prace w lokalach w budynkach znajdujących się w następujących lokalizacjach:

a) Marcinkowo 73b:	1.490,06 zł
b) Mogilno, ul. Jana Pawła II 1:	8.875,54 zł
c) Mogilno, ul. Jana Pawła II 1:	29.903,42 zł
d) Mogilno, ul. 900-lecia 28:	2.020,52 zł
e) Mogilno, ul. Mickiewicza 28:	3.215,62 zł
f) Mogilno, ul. Plac Wolności 12:	14.022,62 zł
g) Mogilno, ul. Plac Wolności 12:	25.925,03 zł
h) Mogilno, ul. Rynek 10:	28.949,79 zł
i) Mogilno, ul Sądowa 19:	43.918,82 zł
j) Mogilno, ul. Słowackiego 8:	60.336,13 zł
k) Mogilno, ul. Słowackiego 10:	4.436,32 zł



- l) Mogilno, ul. Słowackiego 18: 23.116,60 zł
- m) Mogilno, ul. 22 Stycznia 5: 12.782,63 zł
- n) Skrzyszewo 1: 10.450,76 zł
- o) Skrzyszewo 1: 42.116,19 zł
- p) Wszedzień 24: 3.737,72 zł
- r) Wylatowo 30: 3.000,00 zł.

### 3.2 Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

Mogileńskie Domy w 2025 roku zarządzały także 37 wspólnotami mieszkaniowymi miejskimi oraz 16 wspólnotami wiejskimi na terenie gminy Mogilno. Wykaz wspólnot przedstawiają poniższe tabele.

<b>Wspólnoty Mieszkaniowe - miasto Mogilno</b>							
Lp.	Adres	Lp.	Adres	Lp.	Adres	Lp.	Adres
1	Benedyktyńska 1	11	Betonowa 1	21	Mickiewicza 30	31	Słowackiego 8
2	Benedyktyńska 8	12	Betonowa 3	22	Narutowicza 2	32	Słowackiego 10
3	Hallera 5	13	900- lecia 19 b	23	Narutowicza 4	33	Słowackiego 14
4	Hallera 6	14	900- lecia 19 a	24	Padniewska 12	34	Słowackiego 16
5	Hallera 9	15	900- lecia 21	25	Plac Wolności 12	35	Słowackiego 17
6	Hallera 15	16	900- lecia 23	26	Plac Wolności 14	36	Słowackiego 18
7	Hallera 17	17	900- lecia 26	27	Plac Wolności 18	37	Pułaskiego 6
8	Hallera 20	18	900- lecia 32	28	Rynek 23		
9	Jagielly 18	19	Mickiewicza 28	29	Sądowa 19		
10	Jana Pawła II 1	20	Mickiewicza 28 a	30	Słowackiego 6		

Tabela 4. Wspólnoty mieszkaniowe na terenie gminy Mogilno w obszarze miejskim zarządzane przez Mogileńskie Domy.

Stan na dzień 31.12.2025 r.

<b>Wspólnoty Mieszkaniowe wiejskie</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>
1	Bystrzyca 14	9	Wiecanowo 29
2	Gozdanin 22	10	Zbytowo 17
3	Gozdanin 25	11	Marcinkowo 29
4	Kwieciszewo 83	12	Marcinkowo 31
5	Skrzeszewo 13	13	Marcinkowo 36
6	Skrzeszewo 14	14	Huta Palędzka 7a
7	Twierdziń 22	15	Świerkówiec 12 a
8	Twierdziń 51	16	Żabno 24

Tabela 5. Wspólnoty mieszkaniowe na terenie gminy Mogilno w obszarze wiejskim zarządzane przez Mogileńskie Domy.  
Stan na dzień 31.12.2025 r.

Mogileńskie Domy w Mogilnie wnoszą do wspólnot mieszkaniowych również zaliczkę na koszty eksploatacji w wysokości ustalonej indywidualnie przez każdą wspólnotę mieszkaniową na podstawie uchwały, a także zaliczkę na media za lokale gminne. Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych wnoszone są bez względu na to czy najemca lokalu mieszkalnego reguluje swoje zobowiązania czy nie.

Gmina jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej jest zobowiązana wnosić opłaty na fundusz remontowy w wysokości ustalonej w uchwale wspólnoty mieszkaniowej. Poniższa tabela przedstawia zapotrzebowanie na fundusz remontowy w 2025 r.

W uchwale budżetu gminy na rok 2025 zabezpieczono również środki na fundusz remontowy dotyczący części gminnej we wspólnotach mieszkaniowych w kwocie 198.934,00 zł, która wpłynęła do zakładu w omawianym okresie. Przeznaczona została ona na pokrycie opłat związanych z funduszem remontowym we wspólnotach mieszkaniowych. Środki przeznaczono między innymi na prace zaprezentowane w poniższej tabeli.



Lp.	Adres	Opis wykonywanego zadania	Kwota
1	2	3	4
1	900-lecia 21	Interwencyjna naprawa zerwanej instalacji sanitarnej	3.495,20 zł
2	Sądowa 19	Wymiana starych okien drewnianych na nowe PCV na klatce schodowej w budynku głównym i oficynie	5.629,00 zł
3	Twierdziń 51	Usługi dekarские na budynku mieszkalnym	5.496,92 zł
4	Jagiello 18	Wymiana lamp	380,37 zł
5	900-lecia 21	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynku	3.673,39 zł
6	900-lecia 23	Naprawa elektro - zacze pu domofonowego	56,63 zł
7	Sądowa 19	Montaż dodatkowego oświetlenia tunelu bramowego	469,62 zł
8	Benedyktyńska 1	Uszczelnienie dachu przy w łazie kominowym i kominie	68,34 zł
9	Jana Pawła II 1	Wyczyszczenie orynnowania na budynku	374,77 zł
10	Jana Pawła II 1	Odcięcie rynny od studni kanalizacji sanitarnej	2.460,00 zł
11	Jana Pawła II 1	Montaż systemu domofonowego	2.402,53 zł
12	Jana Pawła II 1	Wymiana głównych drzwi wejściowych do budynku	3.422,40 zł
13	Słowackiego 16	Wyczyszczenie orynnowania	282,17 zł
14	Betonowa 3	Montaż nowej instalacji domofonowej	327,54 zł
15	Hallera 20	Szpachlowanie ściany za skrzynką pocztową, wymiana zamka	71,42 zł
16	Słowackiego 18	Brak sygnału TV, sprawdzenie zgłoszenia	16,69 zł
17	Plac Wolności 12	Wykonanie prac dekarских polegających na usunięciu przecieków	2.249,88 zł
18	Plac Wolności 14	Uszczelnienie pokrycia dachowego	245,49 zł
19	900-lecia 23	Wyburzenie wsypu do węgla w piwnicy budynku oraz zamurowanie otworu	337,50 zł
		<b>Razem</b>	<b>31.459,86 zł</b>

Tabela 6. Prace zrealizowane w ramach funduszu remontowego w 2025 roku we wspólnotach zarządzanych przez Mogileńskie Domy.

### 3.3 Utrzymanie i opieka nad Parkiem Miejskim w Mogilnie

Mogileńskie Domy w 2025 roku zajmowały się również utrzymaniem Parku Miejskiego w Mogilnie. W ramach tego zadania dbano o zieleni oraz ciągi komunikacyjne na terenie parku. Wszelkie naprawy oraz remonty ławek wykonane zostały przez własną ekipę remontowo – budowlaną. Na pokrycie kosztów utrzymania 1 m<sup>2</sup> zieleni na terenie Parku Miejskiego zakład otrzymał dotację w kwocie 233 000, 00 zł, którą w całości wykorzystał na pokrycie między innymi wynagrodzeń wraz z pochodnymi pracowników obsługujących park, kosztów związanych z zakupem odzieży ochronnej, zakupem paliwa, kosztów związanych z cięciem żywopłotów oraz pracami porządkowymi.



### 3.4 Inwestycje realizowane przez Mogileńskie Domy w 2025 roku.

Z przyznanej w uchwale budżetowej i otrzymanej w 2025 roku dotacji inwestycyjnej w wysokości 325.000,00 zł zostały pokryte wydatki na niżej wymienione zadania:

- a) 156.995,70 zł – zmiana sposobu ogrzewania lokali w tym:
- 4.855,23 zł – w lokalu przy ul. Słowackiego 18,
  - 9.203,70 zł – w lokalu przy ul. Jagiełły 18,
  - 10.081,80 zł – w lokalu przy ul. Mickiewicza 30,
  - 24.774,97 zł – w lokalu w miejscowości Skrzyszewo 1,
  - 6.953,74 zł – w lokalu przy ul. Plac Wolności 12,
  - 8.499,24 zł - w lokalu przy ul. Słowackiego 6,
  - 14.214,61 zł - w lokalu przy ul. Jana Pawła II 1,
  - 17.084,73 zł - w lokalu przy ul. Mickiewicza 30,
  - 9.700,00 zł - w lokalu w miejscowości Skrzyszewo 13,
  - 6.724,96 zł - w lokalu przy ul. Hallera 15,
  - 24.356,87 zł – w lokalu w miejscowości Czarnotul 29,
  - 12.547,85 zł - w lokalu przy ul. Jagiełły 18,
  - 123,00 zł - w lokalu przy ul. 900-lecia 30/22 (prace przygotowawcze)
  - 3.625,00 zł - w lokalu przy ul. Rynek 23A,
  - 4.250,00 zł - w lokalu przy ul. Rynek 23A.
- b) 10.871,56 zł – budowa przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Czarnotul 29 (prace przygotowawcze),
- c) 61.927,32 zł – wymiana pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym w miejscowości Kwieciszewo 5,
- d) 43.727,42 zł – remont pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Rynek 10,
- e) 16.622,00 zł – budowa ogrodzeń przydomowych oczyszczalni ścieków w celu ochrony bezpieczeństwa mieszkańców i dbałości o mienie, w tym:
- 9.361,00 zł – budowa ogrodzenia przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Żabno 24
  - 7.261,00 zł - budowa ogrodzenia przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Skrzyszewo 1,
- f) 4.856,00 zł – zakup odśnieżarki/kosiarki,
- g) 20.000,00 zł – zakup traktora wielofunkcyjnego



### 3.5 Usługi wykonywane w ramach zleceń

#### 1. Usługi dodatkowe dla mieszkańców Gminy Mogilno

Mogileńskie Domy wykonują również drobne usługi między innymi wymiany wodomierzy, szklenie okien, załadunek i wywozy gabarytów na sortownię, usługi transportowe, drobne naprawy w lokalach na rzecz mieszkańców gminy. Ponadto Mogileńskie Domy wykonywały prace na zlecenie innych jednostek, w tym Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Przychody z tytułu dodatkowych usług wyniosły 122 636,33 zł.

#### 2. Usługi dodatkowe w ramach zleceń przez Urząd Gminy

W omawianym okresie zakład wykonywał prace zleczone przez Burmistrza Mogilna na kwotę 485.707,17 zł. Prace związane były między innymi z remontami placów zabaw na terenie gminy, przeglądami i remontami świetlic wiejskich, sprzątnięciem ciągów pieszych, naprawą ławek i montażem koszy na terenie gminy.

## IV. Budżet jednostki.

### 1. Działalność zakładu

Bilans sporządzony na dn. 31.12.2025 r. zgodnie z zał. nr 5 do Rozporządzenia Ministra Finansów z 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 342 z 2020 r.) zamknął się sumą bilansową aktywów i pasywów w kwocie 8.515.053,85zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dn. 31.12.2025r. wg wariantu porównawczego zgodnie z zał. nr 10 do Rozporządzenia Ministra Finansów z 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 1911 z 2017 r.), zamknął się stratą w kwocie -292 482,79 zł.

### 2. Sytuacja finansowa Mogileńskich Domów

Na datę bilansową Zakład zarządzał majątkiem o wartości 8.515 tys. zł.



Aktywa na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Kwota [zł]	Struktura [%]
majątek trwały, w tym:	7 290 957,15	85,62%
budynki i budowle	6 937 399,38	81,47%
majątek obrotowy	1 224 096,70	14,38%
<b>Razem</b>	<b>8 515 053,85</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 7 Aktywa na dzień 31.12.2025 r.

Struktura rzeczowa aktywów zakładu wynika z charakteru prowadzonej działalności.

Zakład poniesione koszty swojej działalności pokrywa z przychodów osiągniętych z zarządzania zasobami gminnymi, zasobami wspólnot mieszkaniowych, zasobami budynków prywatnych w zarządzie powierniczym oraz z dotacji przedmiotowej. Na plan przychodów w 2025 roku składa się plan przychodów własnych w wysokości 4.987.000,00 zł oraz 882.405,92 zł dotacji przedmiotowej, w tym 649.405,92 zł dotacji na remonty oraz 233.000,00 dotacja na pokrycie kosztów utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni zieleni na terenie Parku Miejskiego. W uchwale budżetu Gminy Mogilno na 2025 rok przyznano Mogileńskim Domom dotacje inwestycyjną w kwocie 325.000,00 zł.

W okresie sprawozdawczym, czyli w 2025 roku zakład osiągnął przychody w kwocie 5.728.117,88 zł. W omawianym okresie wpłynęła dotacja przedmiotowa w zaplanowanej wysokości tj. 749.117,88 zł oraz dotacja celowa w kwocie 325.000,00 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% (4:3)
1	2	3	4	5
I.	Przychody ogółem:	5 869 405,92	5 763 784,14	98,20%
II.	Przychody własne	4 987 000,00	4 881 378,22	97,88%
III.	Dotacje budżetu: <sup>z</sup>	1 207 405,92	1 207 405,92	100,00%
1	§265	882 405,92	882 405,92	100,00%
2	na inwestycje	325 000,00	325 000,00	100,00%

Tabela 8. Przychody Mogileńskich Domów w 2025 roku.

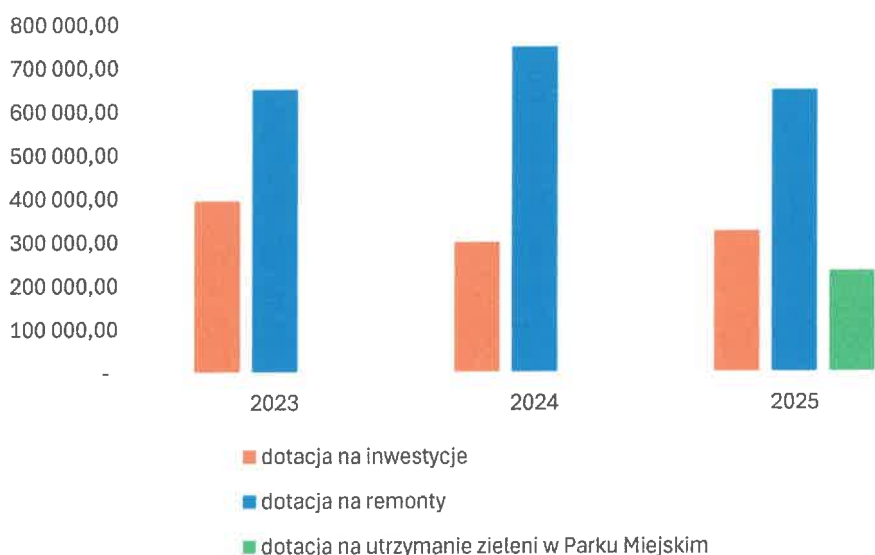


Na przychody zakładu znaczący wpływ ma polityka czynszowa z uwagi na to, że czynsz stanowi główne przychody zakładu. Dodatkową pozycją wpływającą na przychody jest uchwalone na zebraniach wspólnot mieszkaniowych wynagrodzenie zarządcy.

Lp.	Przychody	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Średnia stawka zł/m <sup>2</sup>	Przypis w zł
1	Czynsz za lokale mieszkalne wszystkie gminne	19 759,67	8,17	1 938 350,86
2	Czynsz za lokal użytkowy	2 610,04	8,46	265 116,96
3	Czynsz za garaże, pomieszczenia gospodarcze, ogródki warzywne, tereny	22 519,21	-	262 049,39
4	Wynagrodzenie zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych Lokale mieszkalne miasto	8 742,45	0,95	99 180,67
5	Reklamy	-	24,30 zł netto /1m <sup>2</sup>	5 269,64
6	Czynsz za lokale mieszkalne w zarządzie powierniczym	1 669,12	8,44	169 144,44
7	Czynsz za lokale użytkowe w zarządzie powierniczym	444,29	17,76	94 676,32
8	Wynagrodzenie zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych Lokale użytkowe miasto	319,04	0,91	3 471,60
9	Wynagrodzenie zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych Lokale mieszkalne wioski	2 083,54	0,58	14 587,89

Tabela 9. Planowany przypis z tytułu czynszu i wynagrodzenia zarządcy w 2025 r.

Ponadto na finansowanie działań zakładu ma duże znaczenie wsparcie ze strony jednostki nadrzędnej i przyznawane dla zakładu dotacje. W ostatnich trzech latach środki otrzymane z budżetu gminy kształtują się na podobnym poziomie.



Rysunek 1. Dotacje otrzymane przez Mogileńskie Domy w latach 2023-2025 ( w zł).

## V. Windykacja

### 1. Zadłużenie użytkowników lokali znajdujących się w zasobach samorządowego zakładu budżetowego

Mogileńskie Domy prowadzą bieżącą kontrolę wpływu środków finansowych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżaw terenów, wpłat zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i dostawy mediów. Opóźnienia w płatnościach są główną przyczyną problemów z płynnością finansową zakładu. Podkreślić w tym miejscu należy, że nasz Zakład jest podmiotem pośredniczącym pomiędzy dostawcami mediów a ostatecznymi odbiorcami (w głównej mierze najemcami lokali mieszkalnych) usług w zakresie rozprowadzania wody i odprowadzania ścieków oraz dostarczania energii cieplnej. Obowiązujący system rozliczeń powoduje, że Zakład ponosi, w ramach zaległości płatniczych mieszkańców, cały ciężar finansowania przedmiotowych usług. Poniższe tabele przedstawiają zestawienia związane z zadłużeniem najemców.

L.p.	podział zadłużenia	ilość lokali zadłużonych	kwota zadłużenia
1	0 - 1 m-ca	73	15 613,65
2	1 - 3 m-cy	17	14 847,55
3	3 - 6 m-cy	13	32 061,84
4	6 - 12 m-cy	9	34 825,09
5	powyżej 12 m-cy	75	144 645,19

Tabela 10. Zestawienie ilościowo -wartościowe zadłużenia w lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r.

L.p.	Miesiąc	Zadłużenie	Obciążenie m-ca	Ilość lokali
1	31.12.2024	53 738,51	38 955,19	16
2	31.01.2025	39 164,68	38 919,40	14
3	28.02.2025	46 532,16	38 350,48	19
4	31.03.2025	39 592,92	39 052,28	15
5	30.04.2025	32 796,90	40 287,33	15
6	31.05.2025	28 184,34	40 024,08	15
7	30.06.2025	31 804,32	40 379,64	17
8	31.07.2025	28 006,05	39 821,53	17
9	31.08.2025	28 612,36	39 815,01	16
10	30.09.2025	28 162,17	40 276,86	17
11	31.10.2025	39 610,22	40 185,30	20
12	30.11.2025	37 754,22	38 934,27	19
13	31.12.2025	29 587,44	39 052,34	16

Tabela 11. Zestawienie zadłużenia i obciążeń w lokalach użytkowych.

Rok	Zadłużenie na 31.12. danego roku	Obciążenie czynszem za m-c XII	Wskaźnik zadłużenia do obciążenia %
2008	178 295,80	120 313,00	148,19%
2009	144 414,58	107 341,22	134,54%
2010	118 983,09	104 409,04	113,96%
2011	140 686,12	107 865,08	130,43%
2012	113 946,02	104 519,62	109,02%
2013	133 676,24	107 031,04	124,89%
2014	137 777,51	121 109,33	113,76%
2015	197 169,24	129 781,12	151,92%
2016	181 993,91	128 744,16	141,36%
2017	207 289,70	128 573,38	161,22%
2018	205 754,52	127 895,40	160,88%
2019	236 021,57	140 895,11	167,52%
2020	242 377,24	180 104,41	134,58%
2021	210 171,97	185 032,92	113,59%
2022	245 199,91	193 584,23	126,66%
2023	250 173,61	235 060,00	106,43%
2024	196 764,29	232 477,53	84,64%
2025	241 993,32	204 221,79	118,50%

Tabela 12. Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31.12.2008r do 31.12.2025 r.

## 2. Postępowanie windykacyjne dotyczące spraw użytkowników lokali:

W zakładzie podejmowane są działania w celu poprawy sytuacji finansowej polegające między innymi na wzywaniu do zapłaty dłużników. W 2025 roku wystosowano 467 wezwań.



Wypowiedziano również 4 umowy najmu lokalu, wystawiono 4 zamiary wypowiedzenia umów. Wystosowano 4 wezwania do zdania lokalu. Wzywani do zapłaty dłużnicy w związku z brakiem wpłat oddawani są do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty.

Uiszczono 5 opłat do pozwu o eksmisję oraz złożono 3 pozwy o zapłatę należności.

### 3. Sposoby zapobiegania powstania zaległości wśród najemców

Narastający problem zadłużenia związany z wysokimi kosztami utrzymania i brakiem zatrudnienia najemców oraz problemy zdrowotne to główne problemy, które są zgłaszane podczas rozmów z dłużnikami. Zakład wychodząc naprzeciw dłużnikom wyraża zgodę na rozłożenie zaległości na raty. W 2025 roku wydanych zostało 26 szt. postanowień o rozłożeniu zaległości na raty. Kwota należności wyniosła łącznie 80.847,33 zł. W 2024 roku wydanych zostało 45 szt. postanowień o rozłożeniu na raty. Kwota należności głównej wyniosła łącznie 138.548,52 zł. Natomiast w 2023 roku na wniosek dłużników wydano 67 sztuk postanowień o rozłożenie zaległości na raty w ilości od 2 do 99 rat na łączną kwotę 217.269,19 zł.

Najemców informujemy również o możliwości wystąpienia do Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mogilnie o przyznanie dodatku mieszkaniowego po spełnieniu kryteriów zawartych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Do Mogileńskich Domy wpłynęły środki finansowe od w/w instytucji na kwotę 596.057,78 zł

## VI. Podsumowanie

Wykonywane zadania przez Mogileńskie Domy w 2025 roku, zrealizowane zostały w sposób zadawalający pomimo niesprzyjającego otoczenia ekonomicznego, Na sprawy finansowe istotny wpływ miały takie czynniki jak trwająca wojna na Ukrainie, wzrost kosztów usług zewnętrznych niewspółmierny do poziomu inflacji, wzrost kosztów pracy (wzrost minimalnego wynagrodzenia). Istotne znaczenie ma wsparcie jednostki nadrzędnej i udzielanie dofinansowania do bieżącej działalności zakładu w postaci dotacji przedmiotowej na remonty nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej. Realizacja zadań i dostosowanie ich do możliwości finansowych zakładu wymaga od pracowników Zakładu na każdym szczeblu podjęcie adekwatnego wysiłku zmierzającego do realizacji założonych celów. Jednakże duży wpływ na funkcjonowanie zakładu ma brak terminowego regulowania opłat przez spory odsetek najemców. Prowadzenie windykacji na drodze sądowej często jest nieskuteczne i nieopłacalne. Koszty postępowania sądowego i egzekucji komorniczej



przewyższają realne szanse na odzyskanie długu, co sprawia że jest ona ekonomicznie nieopłacalna.

Pomimo trudności do najważniejszych zagadnień wyznaczających kierunek działania Zakładu należy uznać:

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mogilno.
2. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu i dostosowanie ich do możliwości finansowych zakładu i Gminy Mogilno. Wiek i ogólny stan techniczny budynków w zasobach zakładu wymusza konieczność przeprowadzenia remontów i dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Stworzenie planu remontów i modernizacji, który uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Ponadto zakład uwzględnia w planowaniu remontów również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.
4. Dbanie o bezpieczeństwo mieszkańców w okresie zimowym.
5. Minimalizowanie zadłużenia najemców i wzrost skuteczności windykacji należności, a tym samym poprawę płynności zakładu i terminowości regulowania zobowiązań Zakładu.
6. Prace związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków w zakresie konserwacji instalacji, wymiany wodomierzy dostosowanych do wymogów prawnych, utrzymania porządku na terenie nieruchomości,
7. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz wsparcie osób w trudnej sytuacji poprzez zwiększenie ilości mieszkań socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych dla osób po postępowaniu egzekucyjnym,

Zakres istniejących potrzeb w obszarze prac remontowych i modernizacji niestety nie pokrywa się z możliwościami finansowymi zakładu. Wymusza to dokładne analizowanie sytuacji i ostrożność w podejmowaniu decyzji oraz ocenę zasadności ekonomicznej podjętych działań.

W najbliższych latach przed zakładem postawione jest wiele wyzwań. Z uwagi na wiek zasobów konieczna jest systematyczna zmiana sposobów ogrzewania i likwidacja pieców na opał stały oraz podniesienie energooszczędności budynków mieszkalnych. Ponadto zakład powinien dążyć do ograniczenia kosztów poprzez optymalizację kosztów zewnętrznych



i wewnętrznych. Polityka czynszowa powinna zmierzać do równoważenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Mogilno z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, aby nie ograniczała prowadzenia prac remontowych i konserwacyjnych.

Istotnym zagadnieniem w dbałości o wspólne mienie jakim są zasoby mieszkaniowe Gminy Mogilno jest edukacja i komunikacja z mieszkańcami oraz wspólne dbanie z najemcami o stan powierzonych im lokali.