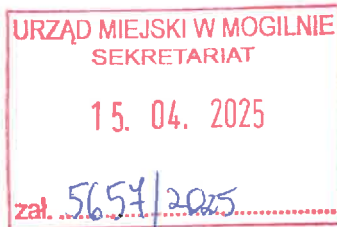


MOGILEŃSKIE DOMY
ul. Marszałka Piłsudskiego 1
88-300 Mogilno
tel. 52 315 24 98

AS.033.2.2025
L.Dz.MD.....⁵⁶⁷...../2025



Mogilno, 15.04.2025r.

WBR

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

Samorządowy zakład budżetowy Mogileńskie Domy przekazuje Sprawozdanie z działalności Mogileńskich Domów za rok 2024r.

DIREKTOR
Mogileńskie Domy
Tomasz Hukowiczak

Do wiadomości:

a/a

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
MOGILEŃSKICH DOMÓW
ZA ROK 2024





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	Wiek zasobu:	11
2.3	Sprawy sądowe dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym....	11
3.	Realizacja zadań	11
3.1.	Gospodarka lokalowa	11
3.2	Utrzymanie terenów gminnych.....	15
3.3	Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	16
3.4	Utrzymanie i opieka nad Parkiem Miejskim w Mogilnie.....	18
3.5	Inwestycje realizowane przez Mogileńskie Domy w 2024 roku.	19
3.6	Usługi wykonywane w ramach zleceń.....	19
3.7	Likwidacja pieców na paliwo stałe	20
IV.	Budżet jednostki.....	20
1.	Działalność zakładu	20
2.	Sytuacja finansowa Mogileńskich Domów.....	21
V.	Windykacja	23
VI.	Podsumowanie	25

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 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 opieka 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 zawieraniu 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 należytym 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 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Ogółem, w tym	23	23,75
pracownicy umysłowi	10	11,75
pracownicy fizyczni	13	12

Tabela 1. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty wg stanu na koniec 2023 roku i 2024 roku.

W 2024 r. średnioroczne zatrudnienie w zakładzie wyniosło 23,92 etaty. W okresie od stycznia do grudnia 2024 roku zatrudniono w Zakładzie 5 osób, a z 4 osobami rozwiązano umowę o pracę, w tym z 1 pracownikiem rozwiązano umowę w związku z przejściem na rentę, z 2 pracownikami umowa została rozwiązana w trybie art. 30 §1 pkt 1 Kodeksu Pracy (tj. na mocy porozumienia stron) oraz z 1 pracownikiem umowa została rozwiązana w trybie art. 30 §1 pkt 2 Kodeksu (tj. rozwiązanie umowy o pracę za wypowiedzeniem).

W 2024 roku w ramach aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych na staż przyjęto 3 osoby oraz w ramach prac interwencyjnych zatrudniono 2 osoby na umowę o pracę na czas określony. W ramach dofinansowanie z Powiatowego Urzędu Pracy w ramach prac interwencyjnych w 2024 r. zakład pozyskał 10.525,03 zł.

Z uwagi na potrzeby zakładu do realizacji zadań było prowadzone zatrudnienie w ramach umów zlecenie. Liczba zawartych umów zlecenie w 2024 roku to 8 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 4.800,67 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) Książka obiektu budowlanego,
- b) Stosowanie środków ochrony roślin,
- c) Efektywny sekretariat,
- d) Obsługa trudnego klienta,
- e) Kadry po zmianach,
- f) Wynagrodzenie pracowników samorządowych.

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 2024 r.

2. Zasoby- wielkość i stan techniczny

2.1. Skład zasobu nieruchomości, którymi zarządzają Mogileńskie Domy

Skład zasobu nieruchomości, którymi zarządzają Mogileńskie Domy w Mogilnie 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	1.282,13 m ²	13	1.522,90m ²
2.	Budynki 100% własność gminy wieś	22	79	3.604,84m ²	2	36,37 m ²
3.	Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy – miasto	32	155	6.906,02m ²	15	509,92m ²
4.	Lokale komunalne w zasobie wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy - wieś	11	47	2.055,07m ²	-	-
5.	ZOSiP miasto	-	1	80,81 m ²	-	-

<i>Lp</i>	<i>Budynki gminne</i>	<i>Ilość budyneków</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 ²	16	256,28 m ²
7.	Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w zarządzie powierniczym	5	30	1.669,12 m ²	8	444,29 m ²
8.	Dotyczy pomieszczeń gospodarczych, garaży, terenów pod garażami, terenów pod budynkami gospodarczymi, terenów pod ogródkami warzywnymi, terenów rekreacyjnych	-	-	-	-	22.519,21m ²
9.	Budynki wspólnot mieszkaniowych miejskich w obcym zarządzie	18	89	3.871,38m ²	2	172 m ²
10.	Budynki wspólnot mieszkaniowych wiejskich w obcym zarządzie	1	2	68,18 m ²	1	6,66 m ²
11.	Nieruchomości lokalowe w małej wspólnocie mieszkaniowej zarządzane przez Mogileńskie Domy – wieś	7	6	260,05 m ²	1	91,08 m ²
12.	Nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową - miasto	1	1	47,65m ²	-	-
13.	Nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową - wieś	1	16	558,10 m ²	-	-

<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 31.12.2024r.

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

1. 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,

2. Wieś:

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

Łączna ilość lokali we wspólnotach 100% wykupionych, którymi zarządza zakład to 25 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 2024 r. Gmina Mogilno sprzedała pięć lokali mieszkalnych, a w tym 2 lokale na terenie miasta Mogilno (1 lokal Plac Wolności 14, 1 lokal Konopnicka 20a) i 3 na terenie wiejskim (2 lokale Gozdanin 25 i 1 lokal Dąbrówka 10).

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 2024r.

A. Lokale pozyskane w 2024r.:

- ul. 900-lecia 30/13 – powierzchnia 22,47m²,
- ul. Padniewska 12/3a – powierzchnia 21,00m²,



- ul. Plac Wolności 12/21 – powierzchnia 51,30m²,
- ul. 900-lecia 28/14 – powierzchnia 32,77m²,
- ul. Sądowa 19/8 – powierzchnia 25,23m²,
- Świerkówiec 51/9 – powierzchnia 32,10m²,
- Skrzyszewo 1/2 – powierzchnia 41,18m²,
- Skrzyszewo 1/7 – powierzchnia 71,28m²,
- Skrzyszewo 13/2 – powierzchnia 27,11m²,
- Targownica 15/2 – powierzchnia 42,80m²,
- ul. Hallera 6/2 – powierzchnia 24,31m²,
- ul. Hallera 20/8 – powierzchnia 28,64m²,
- ul. Betonowa 3/18 – powierzchnia 24,39m²,
- ul. Mickiewicza 28/2 – powierzchnia 33,95m²,
- ul. Rynek 10/4 – powierzchnia 33,20m²,
- ul. Słowackiego 18/4 – powierzchnia 49,61m²,
- ul. Stycznia 5/8 – powierzchnia 36,75m²,
- ul. Padniewska 12/3a – powierzchnia 21,41m²,
- Kwieciszewo 58/4 – powierzchnia 56,65m².

B. Lokale zasiedlone w 2024r.:

- ul. 900-lecia 30/13 – powierzchnia 22,47m²,
- ul. Ogrodowa 8/4 – powierzchnia 33,44m²,
- ul. Plac Wolności 14/2 – powierzchnia 25,26m²,
- ul. Rynek 10/7 – powierzchnia 25,86m²,
- Wszedzień 7/5 – powierzchnia 56,24m²,
- ul. Hallera 20/8 – powierzchnia 26,70m²,
- ul. 900-lecia 28/14 – powierzchnia 32,77m²,
- ul. Padniewska 12/3a – powierzchnia 21,41m²,
- Wasielewko 20/2a – powierzchnia 23,22m²,
- Twierdziń 16 – powierzchnia 10,64m²,
- Kwieciszewo 58/4 – powierzchnia 56,65m².

C. Lokale pozyskane w drodze zamiany w 2024r.:

- ul. Padniewska 12/3a - Świerkówiec 51/9



- ul. Słowackiego 10/1 - ul. Słowackiego 10/4

- ul. Słowackiego 10/4 - ul. Słowackiego 10/1

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

2.2 Wiek zasobu:

Wiek zasobu budynków mieszkalnych:

I grupa – budynki wybudowane do 1939 r. – 65 sztuk

II grupa – budynki wybudowane w latach 1940 – 1980 r. – 25 sztuk

III grupa – budynki wybudowane po 1981 r. – 3 sztuk

Z powyższego zestawienia wynika, że w zdecydowanej większości mamy do czynienia z budynkami, które mają 50 do 100 lat i więcej.

2.3 Sprawy sądowe dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

W 2024 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 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 nieruchomości 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 2024 roku wykonanych przez własną brygadę remontową to 562.862,75 zł, z czego:

a) na budynkach usługi wykonane przez własną ekipę remontową wyniosły 284.176,00 zł. i w ramach tych prac wykonano między innymi:

o 6.990,76 zł – docieplenie ściany budynku – ul. Benedyktyńska 1 w Mogilnie,



- 2.036,24 zł – wymiana zdegradowanego odcinka instalacji wodnej w piwnicy, montaż instalacji wentylacyjnej zewnętrznej- ul. 900-lecia 18 w Mogilnie,
- 2.327,37 zł – prace związane z wymianą instalacji wod. -kan,; wykuciem bruzd, demontażem starej instalacji, montażem nowej, montażem i zaplombowaniem wodomierza, uruchomieniem kotła C.O. -ul. 900-lecia 21 w Mogilnie,
- 21.888,49 zł - wycieplenie dachu na poddaszu- ul Plac Wolności 10a w Mogilnie;
- 1.343,97 zł – likwidacja WC na klatce schodowej, naprawa podłogi, usunięcie części instalacji kanalizacyjnej, zabezpieczenie wentylacji kanalizacyjnej- ul. Plac Wolności 14 w Mogilnie,
- 5.039,50 zł – wykonanie podjazdu dla osoby niepełnosprawnej, naprawa schodów wejściowych- ul. Rynek 22 w Gębicach;
- 24.731,39 zł – remont dachu budynku - Dzierżąno 52;
- 3.894,85 zł – obróbka po wymianie drzwi do dwóch lokali mieszkalnych – Dzierżąno 52,
- 3.570,55 zł – remont głowicy kominowej - Kwieciszewo 5,
- 4.809,02 zł – wymiana drzwi wejściowych do budynku-Skrzeszewo 1,
- 1.636,60 zł- modernizacja dostępu do wjazdu przydomowej oczyszczalni ścieków - Strzelce 1,
- 28.074,60 zł – remont podłogi na strychu-Twierdziń 51,
- 38.833,08 zł - remont podłogi w części strychowej budynku- Wasielewko 20,
- 30.994,10 zł – remont tynku zewnętrznego budynku, naprawa szczytu budynku, remont częściowy tynku głowic kominowych, oszklenie okien na strychu- Wasielewko 20;
- 42.668,26 zł - wykonanie instalacji wentylacyjnej, remont dachu na wiatrolapie, remont głowicy kominowej i obróbka okien strychowych, zabezpieczenie okien w piwnicy – Wszedzień 24,
- 5.272,29 zł – naprawa kominów w części strychowej budynku, udrożnienie kanałów wentylacyjnych - Wylatowo 30;
- b) w lokalach mieszkalnych i użytkowych koszt prac ekipy remontowej wyniósł w omawianym okresie 278.684,75 zł;
- 1.210,17 zł- montaż instalacji wentylacyjnej z kuchni do przestrzeni strychowej - ul. Hallera 6 w Mogilnie,
- 4.532,74 zł – wymiana stolarki okiennej w lokalu
- 3.599,03zł - wymiana drzwi wejściowych do lokalu - ul. Hallera 20 w Mogilnie,



- 6.069,23 zł – wymiana instalacji gazowych wewnątrzlokalowych- ul. Jana Pawła II w Mogilnie,
- 1.283,28 zł – wymiana instalacji gazowej w związku z nieszczelnością – ul. Betonowa 1,
- 1.017,22 zł – obróbka po wstawieniu okna, montaż parapetu – ul. 900-lecia 13 w Mogilnie,
- 28.844,95 zł- wytworzenie łazienki ul. 900-lecia 13 w Mogilnie,
- 1.824,59 zł – rozbiórka pieca kaflowego z pracami towarzyszącymi- ul. 900-lecia 13 w Mogilnie,
- 2.673,46 zł – wymiana instalacji wentylacyjnej – ul. 900-lecia 18 w Mogilnie,
- 2.560,10 zł – rozbiórka piecy kaflowych, zamurowanie otworu w kominie, tynkowanie, szpachlowanie ściany, wyklejenie płytek, fugowanie, naprawa pęknięć na ścianie, naprawa podłogi, uzupełnienie posadzki, założenie paneli. -ul. 900-lecia 30 w Mogilnie,
- 14.970,52 zł – prace związane z pożarem w budynku, remont sufitu, naprawa ścian w lokalach, montaż drzwiczek wyczystkowych, zamurowanie otworu wentylacyjnego, zmiana sposobu ogrzewania w lokalu – ul. Mickiewicza 28w Mogilnie,
- 1.068,36 zł – wykonanie wentylacji, podłączenie wkładu kominowego powietrzno -spalinowego do kotła gazowego – ul. Padniewska 12 w Mogilnie,
- 2.491,55 zł -rozbudowa instalacji c.o. w lokalu- ul. Plac Wolności 10a w Mogilnie,
- 2.153,21 zł – rozbiórka pieca kaflowego- ul. Plac Wolności 10a w Mogilnie,
- 1.925,30 zł – montaż grzejników w łazience i pokoju- ul. Plac Wolności 10a w Mogilnie,
- 4.013,58 zł – podłączenie wanny, wykonanie zabudowy wanny, podłączenie pieca gazowego, przewóz wyposażenia lokalu ocalałego z pożaru - ul. Plac Wolności 14 w Mogilnie,
- 7.109,05 zł – obróbka okien po wymianie w lokalach - ul. Rynek 10 w Mogilnie,
- 3.023,81 zł – wycieplenie ściany od strony korytarza- ul. Rynek 23 w Mogilnie,
- 1.147,23 zł – demontaż starej i montaż nowej instalacji gazowej – ul. Sądowa 19 w Mogilnie,
- 1.204,84 zł – montaż elektrycznego bojlera – ul. Słowackiego 12 w Mogilnie,
- 5.495,37 zł – prace towarzyszące przy zmianie sposobu ogrzewania lokalu – ul. Słowackiego 14 w Mogilnie,
- 1.360,75 zł – naprawa sufitu po zalaniu- ul. Wybudowanie Świerkówiec 4 w Mogilnie,



- 1.531,05 zł - wymiana instalacji gazowej, modernizacja instalacji wodnej pod bojler elektryczny – ul. Padniewska 21 w Mogilnie,
- 3.842,40 zł - montaż nowej instalacji wentylacyjnej w lokalach – Dzierżąno 52,
- 4.039,87 zł – docieplenie wełną sufitu w lokalu, montaż izolacji i płyt OSB oraz montaż nowej instalacji wentylacyjnej Twierdziń 51,
- 10.796,06 zł – remont łazienki w lokalu – Twierdziń 51,
- 5.057,50 zł – przebudowa pomieszczenia WC na łazienkę – Wasielewko 20,
- 17.862,59 zł – modernizacja łazienki w lokalu, obróbka okien w lokalu i wymiana zamka w drzwiach – Wiecanowo 29,
- 1.193,35 zł – obróbka wstawionych okien - Wszedzień 24,
- 2.845,55 zł -wymiana okna wraz obróbką – Żabno 24;
- 24.780,10 zł – wykonanie łazienki w lokalu- Żabno 26,
- 1.545,80 zł – modernizacja instalacji wentylacyjnej i wycieplenie – Marcinkowo 31;
- 4.284,60 zł - położenie nowej podłogi – Marcinkowo 36,
- 1.275,88 zł - naprawy murarskie i tynkarskie przy drzwiach wejściowych do piwnicy, wykonanie drzwi do budynku gospodarczego, montaż drzwi -ul. Benedyktyńska 8 w Mogilnie;
- 1.057,94 zł - demontaż starych i montaż nowych drzwi do budynku gospodarczego przynależnego do lokalu mieszkalnego – ul. Benedyktyńska 8 w Mogilnie;
- 9.670,97 zł – remont pomieszczeń gospodarczych – ul. 900-lecia 18 w Mogilnie,
- 1.808,76 zł -naprawy tynkarskie, konserwacja zbrojenia farbą antykorozyjną, tynkowanie i gruntowanie garaży-ul. Obrońców Mogilna w Mogilnie;
- 5.214,58 zł – wymiana drzwi w lokalu użytkowym, malowanie ościeży i montaż listew podłogowych w ościeżach -ul. Plac Wolności 14 w Mogilnie;
- 2.216,95 zł- naprawa schodów wejściowych do lokalu, naprawa podłogi w toalecie – ul. Rynek 10 w Mogilnie.

Ekipa Mogileńskich Domów dokonywała przeglądów pracy przepompowni oraz przydomowych oczyszczalni ścieków w ramach ich eksploatacji. Usuwano awarie, czyszczono pompy oraz zasypywano środkami mikrobiologicznymi. Częste awarie wynikają z faktu, iż mieszkańcy wrzucają do kanalizacji przedmioty, które nie powinny się tam znaleźć np. chusteczki nawilżone, folie, środki higieniczne czy resztki jedzenia.

Koszty pozostałych usług zleconych firmą zewnętrzną w 2024 roku kształtowały się przykładowo w następujący sposób:



- o prace murarskie 75.372,74 zł,
- o prace zduńskie 20.723,16 zł,
- o prace dekarские 33.039,51 zł,
- o prace elektryczne 36.440,66 zł,
- o prace kominiarskie 15.850,90 zł

W 2024 roku Mogileńskie Domy otrzymały z budżetu Gminy Mogilno dotację przedmiotową na remonty w kwocie 749.117,88 zł. Wydatkowo wspomniane środki między innymi na pokrycie kosztów remontu lokali, które zostały opuszczone przez najemców oraz lokali po osobach zmarłych oraz związane z przygotowaniem lokalu dla nowego najemcy w 2024 roku wyniósł 378.284,03 zł. Na wyżej wymieniony koszt składają się między innymi prace w lokalach w budynkach znajdujących się w następujących lokalizacjach:

- a) ul. Hallera 6 w Mogilnie: 54.896,82 zł,
- b) ul. Hallera 20 w Mogilnie: 38.561,83 zł,
- c) ul. 900-lecia 28 w Mogilnie: 48.035,49 zł,
- d) ul. 900-lecia 30 w Mogilnie: 58.026,08 zł,
- e) ul. 900-lecia 30 w Mogilnie: 1.599,00 zł,
- f) ul. Mickiewicza 28 w Mogilnie: 9.771,33 zł,
- g) ul. Padniewska 12 w Mogilnie: 52.727,28 zł,
- h) ul. Plac Wolności 12 w Mogilnie: 1.604,43 zł,
- i) ul. Rynek 10 w Mogilnie: 1.581,13 zł,
- j) ul. Słowackiego 18 w Mogilnie: 19.943,27 zł,
- k) Świerkówiec 51: 25.228,53 zł,
- l) Dzierżążno 52: 2.481,30 zł,
- m) Skrzyszewo 1: 1.871,71 zł,
- n) Wszedzień 7: 55.381,29 zł

3.2 Utrzymanie terenów gminnych

Poniesione koszty na utrzymanie porządku wokół nieruchomości, utrzymanie terenów zielonych oraz ciągów pieszych wynoszą w łącznej kwocie 272.763,25 zł. Prace te obejmują zimowe i letnie utrzymanie terenów. Wśród wykonanych prac można wymienić koszenie traw, podcinanie żywopłotów, obcinanie i wywóz gałęzi. Ponadto koszty te obejmują naprawy ławek przy budynkach, utrzymanie porządku wokół nieruchomości, zakup i dowóz kruszywa



do uzupełnienia ubytków w nawierzchni podwórka oraz utrzymania bezpieczeństwa na ciągach pieszych w okresie zimowym, odśnieżanie.

Do tych kosztów należą również zakup paliwa i oleju do kosiarek, wszelkie naprawy kosiarek i sprzętu do tych prac, przewóz pracowników i narzędzi, zakup roślinności ozdobnej i pielęgnowanie tej roślinności. W omawianym okresie do większych prac należy wykonanie utwardzenia terenu przy budynku Plac Wolności 10a.

Mogileńskie Domy utrzymują czystość i realizują utrzymanie zimowe ciągów pieszych w pasie drogi wojewódzkiej ul. 900-lecia, od ul. Hallera do ul. Kasztanowej, 900-lecia 32 i 900-lecia 44, przy ul. Benedyktyńskiej nr 1, 8, 16, 21 i ul. Narutowicza. Bardzo często w celu utrzymania estetyki otoczenia są wykonywane prace przy nieruchomościach niezamieszkałych np. przy ul. 900-lecia 34, ul. Pl. Wolności, ul. Hallera (Wrzos).

3.3 Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

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

Wspólnoty Mieszkaniowe - miasto Mogilno							
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 31.12.2024 r.

Wspólnoty Mieszkaniowe wiejskie			
Lp.	Adres	Lp.	Adres
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 31.12.2024 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 2024 r.

W uchwale budżetu Gminy Mogilno na rok 2024 zabezpieczono również środki na fundusz remontowy, które wpłynęły w kwocie 189.460,98 zł na realizację prac z tego funduszu jako część gminna we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez Mogileńskie Domy, jak i w części gminnej we wspólnotach w obcym zarządzie. Prace wykonane w ramach funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres	Opis wykonywanego zadania	Kwota
1	2	3	4
1	900-lecia 32	wymiana instalacji systemu domofonowego	1 717,38 zł
2	Betonowa 1	wykonanie opierzenia komina z blachy stalowo-ocynkowanej i powlekanej	757,53 zł
3	Jana Pawła II 1	przebudowa instalacji gazowej w budynku	12 516,71 zł
4	Mickiewicza 28	wykonanie nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej na starym pokryciu papowym na oficynie	8 529,08 zł
5	Mickiewicza 28	wykonanie docieplenia ściany podłużnej	19 079,25 zł
6	Mickiewicza 3	wymiana instalacji domofonowej	1 383,66 zł
7	Plac Wolności 12	wymiana okien drewnianych na PCV na klatce schodowej w budynku głównym i segmencie oficyny	8 074,22 zł
8	Rynek 23	remont elewacji ściany frontowej	24 353,29 zł
9	Słowackiego 10	wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2 169,98 zł
		Razem	78 581,10 zł

Tabela 6. Prace zrealizowane w ramach funduszu remontowego w 2024 roku we wspólnotach zarządzanych przez Mogileńskie Domy.

3.4 Utrzymanie i opieka nad Parkiem Miejskim w Mogilnie

Mogileńskie Domy zleciły utrzymanie parku firmie zewnętrznej. Jednakże wszelkie naprawy oraz remonty ławek wykonane zostały przez własną ekipę remontowo – budowlaną. Całkowite utrzymanie Parku Miejskiego w Mogilnie w 2024 roku wyniosło 141.683,73 zł.



3.5 Inwestycje realizowane przez Mogileńskie Domy w 2024 roku.

Z przyznanej w uchwale budżetowej i otrzymanej w 2024 roku dotacji inwestycyjnej w wysokości 300.000,00 zł zostały pokryte wydatki na niżej wymienione zadania:

- a) 143.167,14 zł-modernizacja elewacji budynku mieszkalnego w miejscowości Wszedzień 24;
- b) 13.767,26 zł – docieplenie ścian budynku mieszkalnego przy ul. 900-lecia 18 w Mogilnie;
- c) 10.035,71 zł- wymiana drzwi garażowych przy ul. Obrońców Mogilna w Mogilnie;
- d) 49.975,71 zł -zmiana sposobu ogrzewania lokali w tym:
 1. 16.486,34 zł - w lokalu przy ul. 900-lecia 13 w Mogilnie,
 2. 14.893,27 zł - w lokalu przy ul. 900-lecia 30 w Mogilnie,
 3. 10.728,99 zł - w lokalu przy ul. Słowackiego 14 w Mogilnie,
 4. 7.867,11 zł - w lokalu przy ul. Słowackiego 18 w Mogilnie;
- e) 48.703,30 zł budowa przydomowych oczyszczalni ścieków, w tym:
 1. 24.190,00 zł -budowa przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Skrzyszewo 1;
 2. 24.513,30 zł - budowa przydomowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Żabno 24;
- f) 34.350,88 zł- budowa ogrodzeń przydomowych oczyszczalni ścieków w celu ochrony bezpieczeństwa mieszkańców i dbałości o mienie, w tym:
 1. 7.131,99 zł - budowa ogrodzenia w miejscowości Dzierżąno 52,
 2. 6.977,30 zł – budowa ogrodzenia w miejscowości Twierdź 51,
 3. 7.545,92 zł - budowa ogrodzenia w miejscowości: Wszedzień 24,
 4. 5.513,76 zł – budowa ogrodzenia w miejscowości Bystrzyca 14,
 5. 7.181,91 zł – budowa ogrodzenia w miejscowości Strzelce 1.

3.6 Usługi wykonywane w ramach zleceń

1. Usługi dodatkowe dla mieszkańców Gminy Mogilno

Mogileńskie Domy w Mogilnie 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. Przychody z tego tytułu wyniosły 76.192,30 zł.

3. Usługi dodatkowe w ramach zleceń przez Urząd Gminy



W omawianym okresie zakład wykonywał prace zlecone przez Burmistrza Mogilna na kwotę 229.287,02 zł. Prace związane były między innymi z remontami placów zabaw na terenie gminy, przeglądami i remontami świetlic wiejskich, sprzątaniem ciągów pieszych, przygotowanie terenu pod budowę bloków mieszkalnych w ramach SIM, naprawami i modernizacjami budynków na terenie miasta, naprawą ławek i montażem koszy na terenie gminy.

3.7 Likwidacja pieców na paliwo stałe

Z uwagi na wiek zasobów Mogileńskich Domów wiele mieszkań posiada ogrzewanie niespełniające wymogów mających znaczenie dla ochrony środowiska. Szczególnie w okresie zimowym pojawia się konieczność napraw piecy. W 2024 przestawiono 4 szt. piecy i naprawiono 8 szt. W miarę możliwości finansowych Zakład dokonuje zmian ogrzewania z kotłów na opał stały na paliwo gazowe lub elektryczne. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie w celu znalezienia optymalnych rozwiązań dla warunków mieszkaniowych najemców.

Lp.	Ulica	Miejscowość	Rodzaj lokalu	Stare ogrzewanie:	Nowe Ogrzewanie
1	900-lecia	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy 2szt	kocioł gazowy C.O, C.W.U. Junkers Captur
2	900-lecia	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy 1 szt.	kocioł gazowy C.O, C.W.U. Junkers Captur
3	900-lecia	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy 1 szt.	kocioł gazowy C.O, C.W.U. Junkers Captur
4	Sądowa	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy 1 szt.	kocioł gazowy C.O, C.W.U. Bosch
5	Rynek	Mogilno	lokal mieszkalny	kocioł na opał stały 3 klasa	kocioł gazowy C.O, C.W.U. 21 KW
6	Słowackiego	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy w ramie stalowej piec stalowy kuchenny	kocioł gazowy C.O, C.W.U.
7	Plac Wolności	Mogilno	lokal mieszkalny	piec kaflowy 1 szt.	grzejnik elektryczny

Tabela 7. Zestawienie zamian sposobu ogrzewania w 2024r realizowanych przez Mogileńskie Domy.

IV. Budżet jednostki.

1. Działalność zakładu

Bilans sporządzony na dn. 31.12.2024 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. 1911 z 2017 r.) zamknął się sumą bilansową aktywów i pasywów w kwocie 8.084.267,88 zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dn. 31.12.2024 r. 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 -181.721,65 zł.

2. Sytuacja finansowa Mogileńskich Domów

Na datę bilansową Zakład zarządzał majątkiem o wartości 8.084 tys. zł.

Aktywa na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Kwota [zł]	Struktura [%]
majątek trwały, w tym:	7 124 038,71	88,12
budynki i budowle	6 479 116,31	80,14
majątek obrotowy	960 229,17	11,88
Razem	8 084 267,88	100,00

Tabela 8 Aktywa na dzień 31.12.2024 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 2024 roku składa się plan przychodów własnych w wysokości 4.979.000,00 zł oraz 749.117,88 zł dotacji przedmiotowej. W uchwale budżetu Gminy Mogilno na 2024 rok przyznano Mogileńskim Domom dotacje inwestycyjną w kwocie 300.000,00 zł.

W okresie sprawozdawczym, czyli w 2024 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 300.000,00 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% (4:3)
1	2	3	4	5
1.	Przychody ogółem:	5 728 117,88	5 256 043,44	91,76%
1.1	Przychody własne	4 979 000,00	4 506 925,56	90,52%
1.2	Dotacje z budżetu:	1 049 117,88	1 049 117,88	100,00%
1.2.1	§265	749 117,88	749 117,88	100,00%
1.2.2	na inwestycje	300 000,00	300 000,00	100,00%

Tabela 9. Przychody Mogileńskich Domów w 2024 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 ²	Średnia stawka zł/m ²	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 /1m2	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 10. Planowany przypis z tytułu czynszu i wynagrodzenia zarządcy w 2024 r.

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 terenu, 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, 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	64	17 650,76
2	1 - 3 m-cy	12	9 207,85
3	3 - 6 m-cy	15	34 618,11
4	6 - 12 m-cy	4	13 161,07
5	powyżej 12 m-cy	70	122 126,50

Tabela 11. Zestawienie ilościowo -wartościowe zadłużenia w lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r.

L.p.	Miesiąc	Zadłużenie	Obciążenie m-ca	Ilość lokali
1	31.12.2023	32 942,64	36 190,73	20
2	31.01.2024	29 175,74	36 488,80	19
3	29.02.2024	35 456,57	37 192,50	19
4	31.03.2024	28 828,57	36 443,78	18
5	30.04.2024	33 505,43	36 018,14	18
6	31.05.2024	37 366,74	36 234,49	20
7	30.06.2024	34 576,26	36 085,62	19
8	31.07.2024	34 212,21	35 510,47	17
9	31.08.2024	29 290,00	35 506,74	18

10	30.09.2024	45 287,43	38 973,60	21
11	31.10.2024	48 913,69	39 010,56	20
12	30.11.2024	50 181,11	41 077,76	17
13	31.12.2024	53 738,51	38 955,19	16

Tabela 12. 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%

Tabela 13. Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31.12.2008r do 31.12.2024 r.

2. Postępowanie windykacyjne dotyczące spraw użytkowników lokali:

W 2024 roku wystosowano 428 wezwań. Wypowiedziano również 11 umów najmu lokalu i wystawiono 4 zamiary wypowiedzenia umowy. Wystosowano 14 wezwań do zdania lokalu. Uiszczono trzy opłaty do pozwu o eksmisję. Złożono 5 wniosków egzekucyjnych o zapłatę i 1 wniosek o eksmisję do komornika sądowego. Wzywani do zapłaty dłużnicy



w związku z brakiem wpłat oddawani są do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty. W omawianym okresie złożono 5 pozwów o zapłatę należności. Kwota należności głównej wyniosła łącznie 43.034,49 zł.

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 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 Domów wpłynęły środki finansowe od w/w instytucji na kwotę 606.989,19 zł

VI. Podsumowanie

Wykonywane zadania przez Mogileńskie Domy w 2024 roku, zrealizowane zostały w sposób zadawalający pomimo niesprzyjającego otoczenia ekonomicznego, prawnego i personalnego. Na sprawy finansowe istotny wpływ miały takie czynniki jak trwająca wojna na Ukrainie, wzrost kosztów usług zewnętrznych niewspółmierny do poziomowi 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.

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.

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 sposobu 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.


DYREKTOR
Mogileńskie Domy
Tomasz Hołowczak