

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

## **ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w HAJNÓWCE**

### **za 2014 rok**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej utworzony został Uchwałą Nr VI/47/94 Rady Miejskiej w Hajnówce z dnia 7 grudnia 1994 roku.

Działalność swoją zakład rozpoczął 1 marca 1995 roku na podstawie Statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce uchwalonego Uchwałą Nr XXX/205/97 Rady Miejskiej w Hajnówce z dnia 25 czerwca 1997 roku i zmienionego Uchwałą NR XII/67/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 26 października 2011r. Zakład nie posiada osobowości prawnej.

Działalność Zakładu nie jest działalnością rentowną, jednakże prowadzona jest w celu zaspokojenia koniecznych potrzeb ludności, ochronie substancji mieszkaniowych, pełnego i prawidłowego jej wykorzystania. Ze względów społecznych prowadzenie działalności i świadczenie usług nie może być maksymalizowane, a wręcz przeciwnie zakład prowadzi politykę minimalizacji kosztów.

Przedmiotem działania zakładu w 2014r. było:

1. zarządzanie przekazanym mieniem komunalnym Miasta Hajnówka obejmującym przede wszystkim budynki mieszkalne, użytkowe oraz lokale mieszkalne i użytkowe i inne nieruchomości.
2. administrowanie komunalnymi gruntami zabudowanymi i niezabudowanymi przyległymi do administrowanych i zarządzanych nieruchomości budynkowych, oraz terenów zielonych.
3. wykonywanie funkcji inwestora bezpośredniego w zarządzanym budownictwie mieszkaniowym i użytkowym oraz infrastrukturze technicznej.
4. reprezentowanie Gminy Miejskiej Hajnówka we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez Burmistrza Miasta Hajnówka.
5. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie wydanych przez Urząd Miasta Hajnówka skierowań, oraz przekazywanie ich do użytkowania najemcom,
6. dbałość o stan techniczny zarządzanych zasobów, planowanie i realizacja remontów, modernizacji itp..
7. prowadzenie ewidencji wpłat z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przekazywanie zebranych wpłat do UM Hajnówka od mieszkańców z administrowanych zasobów ,
8. zarządzanie i administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy Miejskiej Hajnówka lub innymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. zarządzanie i administrowanie infrastrukturą techniczną związaną z zarządzanym mieniem.

## **I. Wyposażenie zakładu**

Siedziba Zakładu mieści się w Hajnówce przy ul. Parkowej 6.

W chwili rozpoczęcia działalności był to budynek po zieleni miejskiej . Zakład w ramach posiadanych środków we własnym zakresie sukcesywnie na przestrzeni 20 lat istnienia prowadził prace remontowe przystosowując go do pracy naszej załogi i dla potrzeb obsługiwanych przez nas mieszkańców . Na dzień dzisiejszy zakład potrzebuje dużo więcej pomieszczeń do obsługi mieszkańców , między innymi pomieszczeń na ustawienie serwerów , stanowisk pracy , lokalizacji dokumentów przy miejscu pracy lecz niestety możliwości finansowe zakładu nie pozwalają rozpocząć rozbudowy siedziby. Na chwilę obecną zrobiony jest projekt rozbudowy ( 2011r.)

Jeśli chodzi o wyposażenie w środki transportowe to zakład posiada 1 samochód marki Lublin zakupiony w 2005 roku, 1 ciągnik wraz z osprzętem do utrzymania i oczyszczania terenów administrowanych zasobów.

Zakład w chwili rozpoczęcia swojej działalności otrzymał składniki majątkowe przekazane do realizacji wykonywanych przez niego zadań statutowych, takie jak budynki mieszkalne, użytkowe,

lokale mieszkalne i użytkowe oraz infrastrukturę techniczną budynków. Majątek ten stanowi własność komunalną Gminy Miejskiej Hajnówka i przekazywany jest do Zakładu na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa do zarządzania i administrowania.

### Środki trwale w stosunku do których zakład wykonuje uprawnienia właścicielskie

NUMER GRUPY	NAZWA GRUPY	Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2014r.
<b>GRUPA 0</b>	Grunty	128 192,00
<b>GRUPA I</b>	Budynki mieszkalne	5 919 097,01
<b>GRUPA I</b>	Budynki gospodarcze	257 965,13
<b>GRUPA I</b>	Budynki użytkowe	1 339 671,74
<b>GRUPA I</b>	Budynki własne	215 254,53
<b>Razem grupa I</b>		<b>7 731 988,41</b>
<b>GRUPA II</b>	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	177 008,00
<b>GRUPA III</b>	Kotły i maszyny energetyczne	7 060,26
<b>GRUPA IV</b>	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	53 375,00
<b>GRUPA V</b>	Specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	6 320,14
<b>GRUPA VI</b>	Urządzenia techniczne	3 032,00
<b>GRUPA VII</b>	Środki transportu	21 859,53
<b>GRUPA VIII</b>	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	36 772,09
<b>Razem grupa II - VIII</b>		<b>305 427,02</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>8 165 607,43</b>

### Wykaz komunalnych budynków mieszkalnych z 100% udziałem Gminy Miejskiej H-ka

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali
1	ul. BIAŁOWIESKA 30	1975	14	16	ul. PIASKI 4	1944	3
2	ul. BIAŁOWIESKA 34	1958	5	17	ul. B. PRUSA 4	1933	1
3	ul. DALEKA 1		2	18	ul. B. PRUSA 8	1933	1
4	ul. DALEKA 1A		1	19	ul. PIŁSUDSKIEGO 42	1940	6
5	ul. GRUNWALDZKA 11	1934	4	20	ul. PIŁSUDSKIEGO 50	1940	20
6	ul. F. CHEMICZNA 21		2	21	ul. M.C. SKŁADOWSKIEJ 3	1933	1
7	ul. FILIPCZUKA 12	1916	3	22	ul. M.C. SKŁADOWSKIEJ 46	1933	1
8	ul. FILIPCZUKA 19	1934	13	23	ul. SIENKIEWICZA 15	1933	1
9	ul. JARZĘBINOWA 6	1934	1	24	ul. WARSZAWSKA 31	1935	11
10	ul. KOLEJOWA 3	1905	3	25	ul. WARSZAWSKA 39	1928	7
11	ul. 3 MAJA 9	1936	1	26	ul. WESTERPLATTE 19	1967	8
12	ul. Z. NAŁKOWSKIEJ 14	1933	1	27	ul. ST. ŻEROMSKIEGO 27	1933	1
13	ul. E. ORZESZKOWEJ 2/2	1933	1	28	ul. Ks. I. WIEROBIEJA 22	1932	4
14	ul. PIASKI 1	1933	4				
15	ul. PIASKI 3	1933	5				

Budynki komunalne mieszkalne – 28 szt. o powierzchni 4 668,43 m<sup>2</sup>, w tym :  
 - lokali mieszkalnych - 97 szt.

**Wykaz  
wspólnot mieszkaniowych z % udziałem Gminy Miejskiej H-ka  
działających jako odrębne podmioty powstałe  
w wyniku sprzedaży mieszkań komunalnych na własność**

Lp.	Nazwa wspólnoty	Rok budowy	Liczba lokali	
			Ogółem	Gminnych
1	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 4 w Hajnówce	1960	10	6
2	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 6 w Hajnówce	1960	10	7
3	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 8 w Hajnówce	1960	10	3
4	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 12 w Hajnówce	1960	10	8
5	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 22 w Hajnówce	1976	50	21
6	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 30 w Hajnówce	1963	23	12
7	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 34 w Hajnówce	1964	60	41
8	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 36 w Hajnówce	1962	36	22
9	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 38 w Hajnówce	1963	60	35
10	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 40 w Hajnówce	1964	60	37
11	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 42 w Hajnówce	1958	6	1
12	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 44 w Hajnówce	1964	27	11
13	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 46 w Hajnówce	1954	16	10
14	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 56 w Hajnówce	1953	16	15
15	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4A w Hajnówce	1967	60	29
16	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4B w Hajnówce	1967	29	14
17	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4C w Hajnówce	1974	30	16
18	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4D w Hajnówce	1975	30	8
19	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4E w Hajnówce	1976	30	8
20	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Piłsudskiego 4F w Hajnówce	1976	30	10

21	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Zina 3</b> w Hajnówce	1979	20	12
22	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowa 2</b> w Hajnówce	1987	30	24
23	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowa 4</b> w Hajnówce	1986	30	27
24	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 1</b> w Hajnówce	1953	18	6
25	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 2</b> w Hajnówce	1954	18	12
26	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 3</b> w Hajnówce	1955	18	7
27	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 4</b> w Hajnówce	1955	18	11
28	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 5</b> w Hajnówce	1954	26	8
29	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 6</b> w Hajnówce	1958	18	9
30	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 7</b> w Hajnówce	1958	18	3
31	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 8</b> w Hajnówce	1959	18	8
32	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 9</b> w Hajnówce	1960	18	5
33	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 10</b> w Hajnówce	1960	18	4
34	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Millenium 11</b> w Hajnówce	1968	30	15
35	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 33</b> w Hajnówce	1963	18	9
36	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 37</b> w Hajnówce	1966	57	26
37	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 39</b> w Hajnówce	1966	48	18
38	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 43</b> w Hajnówce	1967	30	17
39	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 45</b> w Hajnówce	1975	47	25
40	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Ks. I. Wierobieja 12</b> w Hajnówce	1929	5	3
41	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 19</b> w Hajnówce	1983	39	36
42	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 23</b> w Hajnówce	1983	38	35
43	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 27</b> w Hajnówce	1973	36	14
44	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 29</b> w Hajnówce	1982	20	17
45	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 31</b> w Hajnówce	1982	20	18
46	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. St. Batorego 33</b> w Hajnówce	1981	20	17
47	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 7</b> w Hajnówce	1916	10	6

48	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 9</b> w Hajnówce	1918	10	9
49	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 16</b> w Hajnówce	1916	25	15
50	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Chemiczna 20</b> w Hajnówce	1916	4	3
51	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Filipczuka 8</b> w Hajnówce	1916	8	4
52	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. T. Soloniewicz 15</b> w Hajnówce	1916	11	9
53	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 11 Listopada 26</b> w Hajnówce	1954	14	10
54	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 11 Listopada 28</b> w Hajnówce	1954	12	10
55	<b>Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Białowieska 6 i 8</b> w Hajnówce	1963	20	4
<b>Razem</b>			<b>1393</b>	<b>751</b>

Budynki wspólnot mieszkaniowych - 56 szt. o powierzchni 64 288,56 m<sup>2</sup> w tym :  
- lokali własnościowych - 642 szt.  
- lokali komunalnych - 751 szt.

**Wykaz lokali komunalnych zarządzanych przez  
innych zarządców**

Nazwa Zarządcy	Liczba lokali komunalnych
Wspólnota Mieszkaniowa Bloku nr 12 przy ul. Białowieskiej w Hajnówce	1
Wspólnota Mieszkaniowa Oś. Fabryka Chemiczna 3 w Hajnówce	2
Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Mała 22 w Hajnówce (lokal na Lipowej 45a/36)	1
<b>Razem:</b>	<b>4</b>

**Wykaz  
użytkowych budynków komunalnych**

Lp.	Adres budynku	Rodzaj budynku
1	przy ul. GÓRNA 30	użytkowy
2	przy ul. 3 MAJA 35	użytkowy
3	przy ul . PARKOWA 3	użytkowy
4	przy ul . PARKOWA 6	użytkowy
5	przy ul. 11 LISTOPADA 22	użytkowy

6	przy ul. 11 LISTOPADA 24	użytkowy
7	przy ul. J. PIŁSUDSKIEGO 1	użytkowy
8	przy ul. J. PIŁSUDSKIEGO 4	użytkowy
9	przy ul. J. PIŁSUDSKIEGO 8	użytkowy
10	przy ul. KS. IGNACEGO WIEROBIEJA 18	użytkowy
11	przy ul. KS. P. ŚCIEGIENNEGO 5	użytkowy
12	przy ul. A. KRAJOWEJ 32	użytkowy

## **II. Polityka Kadrowa**

Średnie zatrudnienie 29 osób w tym:

- kadra zarządzająca - 4 osoby,
- pracownicy administracyjni - 8 osób,
- obsługa - 17 osób.

Zakład w ramach umowy cywilno- prawnej zatrudnia Radcę Prawnego i Specjalistę ds. BHP.

### Prace interwencyjne i staże

W 2014 roku współpracując z Powiatowym Urzędem Pracy w Hajnówce:

1. podpisaliśmy umowy w sprawie organizowania prac interwencyjnych w ramach, których zatrudniliśmy 8 bezrobotnych na umowę o pracę;
2. przyjęliśmy na staże:
  - ze środków unijnych - 8 osób
  - z innych środków - 5 osób

W czasie odbywania stażu bezrobotni nabyli praktyczne umiejętności do wykonywania pracy na stanowisku pracownik biurowy oraz robotnik gospodarczy.

Zakład nasz został wyznaczony na potrzeby Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim jako podmiot, w którym jest wykonywana kara ograniczenia wolności poprzez pracę społecznie użyteczną.

W 2014 roku do naszego zakładu Sąd skierował do wykonania nieodpłatnej dozorowanej pracy 89 osób. Do odpracowania kary zgłosiły się 72 osoby.

Na podstawie Porozumienia zawartego pomiędzy Urzędem Miasta Hajnówka, a Zakładem do wykonywania prac społecznie użytecznych przez bezrobotnych skierowanych przez Burmistrza w 2014 roku wykonywało pracę 21 osób.

## **III. Gospodarka finansowa**

**Gospodarka finansowa prowadzona jest w podziale na:**

**A - Gospodarkę finansową zakładu budżetowego**

**B - Gospodarkę finansową wspólnot mieszkaniowych**

**Ad. pkt. A.**

Gospodarka finansowa w zakładzie budżetowym prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych, dla samorządowych zakładów budżetowych.

Podstawą gospodarki finansowej samorządowego zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem Gminy Miejskiej Hajnówka .

Samorządowy zakład budżetowy odpłatnie wykonuje zadania, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych.

W księgach rachunkowych zakładu są ewidencjonowane wszystkie przychody i koszty związane z umowami najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych komunalnego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka.

Podstawą powstania przychodu jest zawarta umowa przez zakład z najemcą, czyli **tytuł prawny** do oddania w najem lokalu na podstawie skierowania do zawarcia umowy wydanego przez organ nadrzędny Zakładu którym, jest Burmistrz Miasta Hajnówka.

**Zakład nie prowadzi polityki przydziału mieszkań, ani też nie sprzedaje mieszkań. W związku z tym nie trafiają do kasy zakładu przychody ze sprzedaży mieszkań.**

#### **Oplaty wnoszone przez najemców to:**

W ramach zawartej umowy o przyjęcie lokalu w najem w zależności od jego standardu najemca zobligowany jest do n/w opłat :

1. **Czynsz** to stawka bazowa powierzchni za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni ustalona Zarządzeniem Burmistrza Miasta, na podstawie Uchwały Rady Miasta Hajnówka w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka. Stawka bazowa czynszu dla poszczególnych lokali jest różnicowana przy zastosowaniu czynników podwyższających lub obniżających wielkość stawki określonej w/w Uchwale.

Oprócz czynszu mieszkańcy zobligowani są do opłat za dostarczane dla ich mieszkań media, które stanowią towar w rozumieniu ustawy o VAT .

#### **W zakupie mediów na potrzeby mieszkańców pośredniczy zarządca budynków i rozlicza je w następujący sposób:**

##### **2. Energia cieplna**

W roku obrotowym mieszkańiec opłaca miesięczne zaliczki na energię cieplną, które w miesiącu grudniu danego roku rozliczane są do wysokości kosztów poniesionych przez zakład wynikających z obciążenia przez dostawcę w ramach zawartych i obowiązujących umów .

Rozliczając zakupioną energię cieplną dla mieszkańca zakład musi rozdzielić ją na potrzeby;

- a) centralnego ogrzewania
- b) podgrzania zimnej wody

Zakład zakupuje energię cieplną od dostawcy w cenach ustalonych przez dostawcę na podstawie taryf zatwierdzonych przez URE. Za zakupioną energię cieplną rozlicza się z dostawcą na podstawie comiesięcznych faktur dokumentujących zakup.

Należy zauważyć , iż koszty rozliczenia energii cieplnej na poszczególne lokale jak i koszty obsługi podwyżki ceny energii cieplnej dla użytkowników lokali każdorazowo ponosi zakład.

##### **3. Zimna woda i kanalizacja**

Za zużycie zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz kanalizacji, mieszkańiec rozlicza się z zarządcą wg swoich urządzeń pomiarowych ( liczników), a w przypadku nie posiadania urządzeń pomiarowych wg ryczałtu ustalonego zgodnie z regulaminem.

Zakład zakupuje zimną wodę i kanalizację od dostawcy . Za zakupioną wodę i kanalizację rozlicza się z dostawcą na podstawie comiesięcznych faktur dokumentujących zakup.

Mając na uwadze zachowanie płynności finansowej, jak również zabezpieczenie środków na opłatę dostawcy zimnej wody i kanalizacji zakład ustala zaliczki , które są później rozliczane do wysokości odczytów liczników domowych.

Odbywa się to każdorazowo przed zmianą ceny zimnej wody i kanalizacji ustalonej Uchwałą Rady Miasta Hajnówka, lub okresem rozliczeniowym zamykającym rok obrotowy z podziałem na:

- a) zimną wodę
- b) zimną wodę do podgrzania
- c) kanalizację

W przypadku zmiany ceny zimnej wody i kanalizacji koszty obsługi podwyżki ceny i kosztów odczytów liczników domowych ponosi każdorazowo zakład .

Zarządca z dostawcą wody rozlicza się na podstawie licznika głównego zamontowanego przez dostawcę wody. Odczyty wynikające z sumarycznych pomiarów urządzeń indywidualnych nie pokrywają się z licznikiem głównym na budynku.

Cena ustalana przez Radę Miasta nie różnicuje odbiorcy indywidualnego od odbiorcy zbiorowego.

#### **4. Oplaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

W ramach prowadzonej działalności do dnia 30.06.2013r. zakład nasz ponosił koszty wywozu nieczystości z administrowanych zasobów.

Podstawą ponoszenia kosztów były zawarte umowy pomiędzy firmą wywozową, a naszym zakładem. Na pokrycie tych kosztów zakład miał przychody, obciążając za wywóz nieczystości stałych wszystkich mieszkańców ceną wynikającą z poniesionych kosztów.

Z dniem 1 lipca 2013r. weszła w życie ustawa o opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi należna na rzecz gminy, przy czym jest to opłata na cele publiczne, mieszczące się w zakresie zadań i kompetencji organów gminy.

ZGM Hajnówka działający na bazie obowiązujących przepisów prawnych nie miał możliwości do złożenia jednej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ramach prowadzonej działalności, i nie mógł przyjmować opłat na bieżący rachunek bankowy podstawowej działalności zakładu, gdyż opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie wynikają z działalności zakładu.

Z uwagi na to, że zakład nasz zobowiązany jest stosować przepisy prawa, jak również prawa miejscowego, jako zarządca dostarczył druki deklaracji będące załącznikiem do uchwały Nr XXII/162/12 z dnia 28 listopada 2012r. Rady Miasta Hajnówka dla poszczególnych lokali mieszkalnych administrowanych zasobów celem zadeklarowania przez każde gospodarstwo domowe wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz na bieżąco monitorował ich wpływ do zakładu.

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przyjmowane były za pośrednictwem banku na wyodrębniony w tym celu pomocniczy rachunek bankowy, przy zastosowaniu systemu SWRK.

System SWRK jest to cyfrowy czytnik identyfikujący wpłacającego, którego pełną nazwą jest: System Wirtualnych Rachunków Kontrahenckich obsługujących masowe płatności.

Dla wszystkich lokali mieszkalnych wydawane były na bieżąco blankiety płatnicze.

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią dochód gminy, stąd też środki zgromadzone na wydzielonym rachunku bankowym przekazywane były do Budżetu Gminy Miejskiej Hajnówka w terminach ustalonych Uchwałami Rady Miasta Hajnówka w wysokości zebranych wpłat od mieszkańców. Natomiast zakład nie pokrywał zadłużenia z budżetu zakładu za tych mieszkańców, którzy zalegają z opłatami. Wpływ opłat za odpady komunalne od mieszkańców oraz późniejsze ich przekazywanie do gminy przebiegało **bezwynikowo**.

Wpłacane przez mieszkańców kwoty nie stanowią należności zakładu, są one tylko w ewidencji zakładu budżetowego poza działalnością zakładu, stąd też identyfikacja wpłat była możliwa poprzez wyodrębniony w tym celu rachunek bankowy.

Należy zauważyć również, iż realizacja zadań własnych gminy przez własny samorządowy zakład budżetowy nie tworzy stosunku prawnego, lecz działa w jej imieniu jako wyodrębniona jednostka organizacyjna.

*W związku ze zmianą Art.2 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013r. poz. 1399 i1593), wprowadzoną Ustawą z dnia 28 listopada 2014r o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r. poz. 87) od dnia **01.04 .2015r.** zakład wprowadził do działalności zakładu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.*

#### **5. Dostarczenie sygnału antenowego**

Za dostarczenie sygnału antenowego opłacają mieszkańcy nie korzystający z usług telewizji kablowej w wysokości 4,50 zł. brutto miesięcznie.

#### **6. Za konserwację domofonów**



Mieszkańcy mający na celu bezpieczeństwo swoich mieszkań jak i klatek schodowych wystąpili z prośbą o zamontowanie domofonów. Zakład nasz po przeanalizowaniu swoich możliwości technicznych wyszedł naprzeciw tym prośbom i podjął się wykonawstwa i konserwacji domofonów.

W związku z tym, iż taka usługa jest poza obowiązkiem ustawy o najmie lokali, mieszkańcy sami ponieśli koszty montażu domofonów i ponoszą opłatę w wysokości 2,53 zł brutto miesięczne na utrzymywanie w sprawności i konserwację domofonów.

Należy również zauważyć, że przy dostawach mediów określonych w pkt. 2, 3, i 4 żadna z Ustaw takich jak:

- a) Ustawa Prawo energetyczne
- b) Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków
- c) Ustawa o odpadach

nie przewiduje dla administratora żadnych upustów, ani rabatów w sytuacji kiedy administrator nie jest w stanie zwindykować swoich należności od najemcy pomimo, wykorzystania całego procesu windykacyjnego poprzez procedurę sądową, komorniczą, a niejednokrotnie eksmisyjną to i tak w 100% musi zapłacić dostawcy mediów wartość wystawionych przez niego faktur. Koszty windykacji nie swoich należności ponosi zakład z opłat czynszowych. Wszystko odbywa się zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.

Wszystkie wpłaty wnoszone są przez najemców na bieżący rachunek bankowy zakładu prowadzony przez bank PKO BP SA w Hajnówce wybrany w ramach przetargu przez Urzędu Miasta. Zakład prowadzi ewidencję i monitoruje opłaty czynszowe najemców.

Egzekwowanie należności jest najtrudniejszym problemem nurtującym zakład.

Zakład nasz wychodzi ciągle naprzeciw naszym dłużnikom z pomocą rozwiązywania problemu zadłużenia. Informacje o sposobie rozwiązania problemu zadłużenia zamieszczone są również w wezwaniach do zapłaty, które informują gdzie można szukać pomocy i jakie są możliwości spłaty zaległych opłat.

W sytuacji gdy najemca spóźnia się z opłatą pełne dwa okresy rozliczeniowe (2 miesiące) zgodnie z kodeksem cywilnym zakład rozpoczyna procedurę windykacyjną polegającą na:

- kontakcie telefonicznym lub osobistym z dłużnikiem,  
- wysłaniu upomnienia w celu przypomnienia o zaistniałym zadłużeniu najemcy wobec zakładu oraz informuje dłużnika, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej o możliwościach uzyskania pomocy w spłacie zaległych opłat, a w szczególności jest to:

1. możliwość przyznawania dodatków mieszkaniowych,
2. możliwość rozkładania zadłużenia na raty,
3. możliwość zamiany lokalu, na lokal o niższych kosztach utrzymania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Hajnówka,
4. możliwość uzyskania w ramach przepisów prawa różnej formy pomocy w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej.

Realizacja prowadzonych działań przedstawia się następująco:

1. wysłano wezwań do zapłaty - 114 szt.
2. podpisano ugód o rozłożeniu na raty zadłużenia na kwotę 186 602,90 zł - 65szt.
3. odroczone termin płatności na kwotę 1 208,47 zł – 1 szt.
4. wysłano przedsądowych wezwań do zapłaty - 42 szt.
5. spraw skierowano na drogę postępowania sądowego - 14 szt.
6. zapadły prawomocne wyroki sadowe - 14 szt.
7. skierowano do komornika celem prowadzenia egzekucji należności -18 szt.
8. skierowano do komornika celem prowadzenia egzekucji z lokalu (eksmisja) – 4 szt.
9. wykonano eksmisji do lokalu socjalnego - 2 szt.
10. wykonano eksmisję bez prawa do lokalu - 1 szt.
11. umorzono zadłużenie po zmarłych najemcach na kwotę 2 301,65 zł - 4 szt.

Zadłużenie mieszkańców wraz z odsetkami i kosztami sądowymi za zajmowane lokale mieszkalne na dzień 31.12.2014r. wynosi:

- lokale mieszkalne - 283 677,05zł + odsetki i koszty sądowe 26 948,45zł = 307 625,50zł
  - lokale socjalne - 17 185,11zł + odsetki i koszty sądowe 2 729,91 zł = 19 915,02zł
  - zaległości zasadzone pozostałe na zwolnionych lokalach, których mieszkańcy opuścili lokale na skutek eksmisji na kwotę 396 010,68zł.
- Zaległości te są skierowane do egzekucji komorniczej i są w trakcie realizacji .

## **STOPIEŃ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWAYCH W 2014r.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej realizując listę przydziału mieszkań na 2014r ustaloną przez Miejską Komisję Mieszkaniową zgodnie ze skierowaniami imiennymi do zasiedlenia przez Burmistrza Miasta Hajnówka zawarł **11** umów najmu na lokale mieszkalne i **2** umowy najmu na lokale socjalne. Dokonał również dla **9** osób zamiany lokali.

### **Ad. B - Gospodarka finansowa wspólnot mieszkaniowych**

Gospodarka finansowa wspólnot mieszkaniowych prowadzona jest na podstawie ustawy o własności lokali i uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Zakład nasz zarządza 55 wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Hajnówka. Każda wspólnota jest odrębnym podmiotem i dla każdej wspólnoty prowadzone są oddzielne ewidencje księgowe jak również odrębne rachunki bankowe.

Sprawy zobowiązań finansowych właścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej są uregulowane w **Rozdziale 3 – Prawa i obowiązki właścicieli lokali art. 14 i 15.**

Natomiast **artykuł 15** określa, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat płatne z góry do 10 każdego miesiąca.

Gospodarka finansowa wspólnoty ujęta jest w **Rozdziale 4 – Zarząd nieruchomością wspólną.**

Zgodnie z **art. 29.1.** ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca nieruchomości ...jest zobowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję poza księgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Artykuł 29 ustawy o własności stanowi wyłącznie o nieruchomości wspólnej. Natomiast w praktyce opłaty ponoszone przez członków wspólnoty obejmują również środki przeznaczone na utrzymanie ich indywidualnych lokali ( dotyczy to w szczególności opłat za wodę i odprowadzenia ścieków oraz energię ciepłą). W związku z tym zarząd lub zarządca mają obowiązek ewidencjonowania zaliczek i kosztów również z tego tytułu. W tym przypadku podstawę prawną stawowi art.22, ust.1 ustawy o własności lokali – obowiązek samodzielnego podejmowania zadań z zakresu zarządu zwykłego.

Wspólnoty mieszkaniowe podlegają ogólnym przepisom podatkowym i mają do nich zastosowanie następujące ustawy:

- 1. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych**
- 2. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych**
- 3. Ustawa o podatku od towarów i usług**
- 4. Ustawa o odpadach komunalnych**

W ramach rachunku bankowego danej wspólnoty, każdy właściciel posiada indywidualny rachunek bankowy na który wnosi swoje wpłaty.

Wszystkie wspólnoty są podatnikami podatku VAT i podatku dochodowego od osób prawnych CIT.

W związku z tym, iż są prowadzone prace remontowe na poszczególnych wspólnotach zachodzi konieczność zatrudniania inspektorów nadzoru budów, od wynagrodzenia których należy pobierać i odprowadzać podatek PIT.

Każdego roku wspólnoty mieszkaniowe uchwalają wielkość opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną , jak też wielkość opłat wnoszonych na fundusz remontowy.

Podejmują też uchwały na zaciągnięcie kredytów na remonty i termomodernizacje budynków.

Na dzień 31 grudnia 2014r. 27 wspólnot mieszkaniowych ma zaciągnięte kredyty, w których swój udział ma Gmina Miejska w Hajnówce.

W wyniku zaciągniętych kredytów Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał premię termomodernizacyjną, która pomniejszyła wartość spłaty kredytów.

#### **IV. Realizacja celów**

Realizując swoje cele zakład zarządza budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi. Według stanu na dzień 31.XII.2014 roku Zakład zarządza:

- 55 wspólnotami, w których są 751 lokale gminne,
- 2 wspólnotami ze 100% udziałem osób fizycznych,
- 3 lokalami gminnymi znajdującymi się w zarządach innych wspólnot mieszkaniowych,
- 1 lokalem gminnym, znajdującym się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej,
- 28 budynkami komunalnymi w 100% własności Gminy Miejskiej w których jest 97 lokale mieszkalne i 28 lokale socjalne,

Ogólna liczba lokali gminnych na dzień 31.12.2014r. wynosi 848

#### **V. Działalność w zakresie obsługi techniczno-administracyjnej**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce posiada dokładną znajomość administrowanego terenu, budowli oraz właściwego użytkowania budynków i lokali. Całokształt spraw prowadzonych przez Administrację ma na celu właściwą obsługę mieszkańców, utrzymanie budynków i ich urządzeń w należytych stanie technicznym oraz zapewnienie prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości (posesji), a w szczególności:

##### **1. W zakresie technicznej ochrony substancji mieszkaniowej, utrzymania budynków i ich urządzeń w należytych stanie technicznym :**

- a) prowadzi i przechowuje dokumentację techniczną administrowanych budynków (książki budynków, karty inwentaryzacyjne, dokumentację techniczną, protokoły odbioru, przeglądów itp.),
- b) prowadzi kontrole okresowe stanu technicznego raz na rok,
- c) prowadzi przeglądy stanu sprawności technicznej całego obiektu raz na pięć lat
- d) dokonuje badań doraźnych w wyniku zawiadomień pisemnych, ustnych, telefonicznych o wystąpieniu uszkodzenia, awarii,
- e) ustala potrzeby remontowe, ich klasyfikację i kolejność na podstawie kontroli i przeglądów okresowych oraz decyzji organu państwowego nadzoru budowlanego;
- f) zapewnia opracowanie niezbędnej dokumentacji technicznej i ekspertyz,
- g) opracowuje dokumenty związane z procedurą zamówień publicznych w zakresie remontów, usług itp. zapewnia nadzór techniczny i inwestorski nad remontami,
- h) dokonuje odbioru wykonanych prac remontowych i usług w ramach zawartych umów,
- i) opiniuje pod względem technicznym i prowadzi całokształt spraw związanych ze zmianą funkcji pomieszczeń, lokali i budynków.
- j) zabezpiecza instalacje i urządzenia przed skutkami oddziaływania warunków atmosferycznych.
- k) usuwa zagrożenia bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców oraz innych osób na skutek uszkodzeń elementów budynków lub wadliwego działania instalacji i urządzeń,
- l) zabezpiecza lokale i budynki niezagospodarowane.

##### **2. W zakresie działalności administracyjnej i użytkowania budynków:**

- a) przyjmuje w administrację nieruchomości (budynki, urządzenia itp.), zawiera umowy najmu lokali w oparciu o decyzje administracyjne, sporządza protokoły zdawczo-odbiorcze.
- b) prowadzi pełną ewidencję administrowanych zasobów (budynki, lokale mieszkalne, lokale użytkowe itp.) oraz czuwa nad pełnym i prawidłowym ich wykorzystaniem.
- c) prowadzi pełną ewidencję terenów zielonych; dokonuje bieżącej konserwacji i czuwa nad prawidłową ich eksploatacją.
- d) opiniuje wnioski mieszkańców o przyznanie pieniężnych dodatków mieszkaniowych.
- e) opiniuje wnioski meldunkowe i prowadzi ewidencję w tym zakresie.
- f) współpracuje z organami samorządowymi w zakresie gospodarki lokalami.
- g) przygotowuje umowy na usługi i media (woda, ciepło, śmieci itp.), kontroluje ich realizację

- i rozliczenie w oparciu o prowadzoną dokumentację.
- h) załatwia wnioski, skargi i zażalenia mieszkańców dot. zagadnień eksploatacji i użytkowania nieruchomości.
  - i) czuwa nad bezpieczeństwem p. poż i ubezpieczeniem budynków; sprawuje nadzór nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego.

Oprócz podstawowych prac administracyjnych związanych z budynkami Zakład administruje 18 placami zabaw wyposażonymi w urządzenia małej architektury.

W ramach czynności administracyjnych Zakład zapobiegał ewentualnym zagrożeniom mieszkańcom występującym z powodu starych drzew lub blisko rosnących przy oknach budynków i występował o pozwolenia na wycięcie drzew .

### **3.W zakresie Wspólnot Mieszkaniowych:**

Wraz ze zmianami gospodarczymi następującymi w Polsce wystąpiła również zmiana zakresu zarządzania nieruchomościami. Poprzednio zarządzanie sprowadzało się do administrowania natomiast obecnie jest to zakres wszystkich czynności dotyczących nieruchomości, który został określony pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a zarządcą nieruchomości.

Podstawowym aktem prawnym regulującym funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 roku.

Zgodnie z **art. 6** ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa.

Zgodnie z **atr.3 ust.2** w/w nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przedmiotem zarządzania jest wyłącznie część wspólna nieruchomości tzn. grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela tzn. nieruchomość wspólna.

Przedmiotem sprzedaży w budynkach wielorodzinnych jest lokal mieszkalny wraz z pom. przynależnymi, zajmowany przez najemcę oraz udział w nieruchomości wspólnej, na którą składają się: dachy, rynny, fundamenty, kominy, klatki schodowe, strychy, wspólne korytarze oraz udział w części gruntu.

Lokal mieszkalny stanowi własność i zgodnie z ustawą o własności właściciel ponosi koszty związane z utrzymywaniem go w należyтым stanie technicznym.

Bardzo istotne jest również znaczenie faktu, iż właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej oraz do czerpania pożytków i innych przychodów z nieruchomości, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem lub przypadają właścicielom proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Działalność zawodowa zarządcy nieruchomości jest określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami w artykułach od 184, do 190, które zawierają zapisy o zarządzaniu nieruchomościami.

Celem działalności zarządcy nieruchomości zgodnie z art.185 ustawy jest:

Podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem jak również uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządzanie nieruchomościami jest skomplikowanym procesem, gdyż zawiera zarówno elementy obejmujące aspekty techniczne, ekonomiczne jak i społeczne w zakresie wzajemnych relacji pomiędzy wspólnotą a zarządcą.

Zarządzanie wymaga również bardzo dużej cierpliwości ze strony zarządcy i indywidualnego podejścia do właścicieli, którzy posiadają w różnym stopniu wiedzę techniczną, ekonomiczną lub prawną. Zarządzanie jest wykonywaniem czynności w imieniu i na rzecz właścicieli. W zakresie zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi i innymi nieruchomościami zapewniamy:

- a) przyjęcie w zarządzanie nieruchomości, lokali.
- b) kierowanie sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
- c) reprezentowanie właściciela mieszkań komunalnych (Gminę) na zebraniach wspólnot mieszkaniowych na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
- d) zwoływanie zebrań ogółu właścicieli, co najmniej raz w roku nie później niż w pierwszym kwartale, na którym składa roczne sprawozdanie ze swej działalności, rozliczenie z pobranej

zaliczki na fundusz remontowy, przedkłada projekt rocznego planu gospodarczego wraz z projektem uchwały, przedkłada propozycję wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

- e) na podstawie sprawozdania i oceny pracy zarządu zostaje podjęta uchwała w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi.

## VI. Prace remontowe

W roku 2014 Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wykonał szereg remontów w budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Hajnówka i budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM oraz na terenach osiedlowych.

1. W dwudziestu ośmiu lokatorskich lokalach mieszkalnych należących do Gminy Miejskiej zakład dofinansował wymianę stolarki okiennej na wartość 35 648,71 zł.
2. W ośmiu budynkach mieszkalnych dokonano wymiany stolarki okiennej w piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnych i klatkach schodowych w tym:
  - w budynkach wspólnot mieszkaniowych z częściowym udziałem gminy miejskiej:
    - a) Os. Millenium 1
    - b) Os. Millenium 2
    - c) Os. Millenium 4
    - d) Os. Millenium 6
    - e) Os. Millenium 8
    - f) Os. Millenium 9
    - g) ul. J. Piłsudskiego 4 B
  - w budynku - z 100% udziałem gminy miejskiej
  - h) ul. Warszawska 31

Koszt realizacji tej wymiany obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 18 818,38zł.

2. W dziewięciu lokalach mieszkalnych na naprawę i remont pieców grzewczych zakład poniósł koszty w wysokości 4 154,18 zł.
3. W dwudziestu dwóch lokalach mieszkalnych opuszczonych przez dotychczasowych najemców i przeznaczonych do ponownego zasiedlenia wykonane zostały prace remontowe w zakresie robót malarskich, hydraulicznych, elektrycznych i stolarskich. Koszt realizacji tych remontów poniesiony przez ZGM wyniósł 59 073,05 zł.
4. Pozyskano 3 nowe lokale mieszkalne w wyniku podziału dwóch dużych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. St. Batorego 23 i jednego lokalu w budynku F. Chemiczna 16 z przeznaczeniem do zasiedlenia. Mieszkania wyposażono we wszystkie instalacje dostarczające media do odbiorców. Koszt realizacji tego zadania wyniósł 71 210,00 zł.
5. Wykonano remonty klatek schodowych w dwóch budynkach tj. w budynku przy ul. J. Piłsudskiego 50 należącym do Gminy Miejskiej Hajnówka oraz w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. A. Krajowej 38. Koszt realizacji tych remontów obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 22 436,42 zł
6. W pięciu budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie osiedla przy ul. St. Batorego wykonano remonty klatek schodowych w części dotyczących wiatrołapów:
  - a. ul.S.Batorego 19
  - b. ul.S.Batorego 23
  - c. ul.S.Batorego 29
  - d. ul.S.Batorego 31
  - e. ul.S.Batorego 33

Koszt realizacji tych remontów obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 26 707,70 zł.

7. Na dziewięciu budynkach użytkowych i mieszkalnych wykonano prace remontowe dotyczące pokryć dachowych i obróbek blacharskich:
- ul.11 Listopada 28
  - Os.Millenium 4
  - Os.Millenium 10
  - ul.3 Maja 35
  - ul. Parkowa 3
  - ul. Parkowa 6
  - ul. Lipowa 170
  - ul. Warszawska 31
  - ul. Białawieska 30

Koszt realizacji tych remontów obciążający Zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 38 228,03 zł.

8. Wykonano termomodernizację pięciu budynków o różnych zakresach robót tj. ocieplenia ścian, stropów i dachów:
- ul.3 Maja 35
  - ul.3 Maja 9
  - ul. J. Piłsudskiego 4 A ( docieplenie stropów)
  - Os. Millenium 3
  - ul. Lipowa 170 (docieplenie 1 ściany)

Koszt realizacji tych remontów obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 17 541,98 zł.

9. Dwadzieścia sześć Wspólnot Mieszkaniowych, do których należą budynki poddane termomodernizacji w latach poprzednich spłacają kredyty bankowe zaciągnięte na pokrycie kosztów tego przedsięwzięcia.

Roczny koszt spłaty kredytów obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 368 713,37 zł.

10. Na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.3 Maja 37 w Hajnówce na klatkach schodowych wymieniono oświetlenie na lampy z czujnikami zmierzchowymi i czujnikami ruchu, które zapalają się bezobsługowo.  
Koszt realizacji oświetlenia obciążający zakład w wysokości udziału gminy wyniósł 1 176,00 zł.
11. Zakład wykonał remonty nawierzchni drogowych dróg osiedlowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych przy budynkach nr 33 oraz nr 37 przy ul.3 Maja ponadto wykonał w ramach tego zadania, remont oświetlenia osiedlowego, remont kanalizacji deszczowej, która pozwoli na odprowadzenie wody opadowej z tego terenu bezpośrednio do kanalizacji burzowej, na terenie administrowanych osiedli na wartość 203 758,05 zł.
12. Opracowano dokumentację techniczną oraz audyt energetyczny celem zrealizowania zadania polegającego na termomodernizacji dwóch budynków wielorodzinnych przy ul .J. Piłsudskiego 50 oraz przy ul. Białawieskiej 30. W zakresie realizowanego zadania uwzględniono wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniach w w/w budynkach oraz węzła cieplnego i sieci zasilającej.
13. Konserwatorzy zatrudnieni w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej obsługujący zasoby mieszkaniowe i lokale użytkowe w zarządzanych przez ZGM budynkach usunęli w 2014 roku szereg awarii zgłoszonych przez użytkowników lokali. Awarie i usterki zgłoszone były telefonicznie i ustnie w dziale Remontowo-Eksploatacyjnym.  
Zgłoszono awarie i usterki w zakresie:
- robot hydraulicznych 487 awarii ,
  - robót stolarskich 117 usterek,
  - elektrycznych 264 awarii,
  - napraw pieców i remontów zduńskich 63 krotnie,
  - domofonów zgłoszono 60 awarii,
  - konieczność wykonania napraw budowlanych, malarskich i innych zgłoszono 111 razy.

14. W trakcie popołudniowych dyżurów awaryjnych elektrycy i hydraulicy interweniowali 144 razy usuwając zgłoszone przez mieszkańców awarie.
15. W 2014 roku konserwatorzy zakładu wykonali 327 odpłatnych usług na zlecenie mieszkańców lokali znajdujących się w zarządzanych budynkach. Koszty wykonania tych usług ponieśli zleceniodawcy na podstawie wystawionych faktur przez ZGM.

W 2014r. Zakład prowadził politykę remontową pozwalającą na poprawę warunków bytowych ludzi , jak też poprawę estetyki budynków i terenów osiedlowych.

Prowadził również inwestycje modernizacyjne na budynkach polegające na doposażeniu budynków w instalacje zimnej wody i kanalizacji. Doposażone zostały place zabaw.

Celem powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy umożliwiającego przydział mieszkań osobom oczekującym, Zakład prowadził politykę podziału mieszkań ( tzn. z dużego mieszkania wydzielane było 2 mieszkania o mniejszej powierzchni)

Prowadzone remonty polegały szczególnie na ociepleniu budynków, remontach dachów, dofinansowaniu wymiany okien dla najemców , malowanie klatek, remonty pieców, naprawy utwardzania nawierzchni dróg i parkingów osiedlowych itp.