

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**ZAKŁADU USŁUG KOMUNALNYCH SPÓŁKA Z O.O.**  
**W MIKOŁAJKACH**  
**z działalności za 2021 rok**

---

## **I. Charakterystyka jednostki.**

1. Nazwa : Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
2. Siedziba: 11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
3. Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
4. Wysokość kapitału zakładowego:  
Stan na dzień 31.12.2018r: 3.302.000,00 zł, tj. 6.604 udziały po 500 zł każdy.  
Wszystkie udziały należą do Gminy Mikołajki.
5. Przedmiot działalności:  
PKD 35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,  
PKD 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,  
PKD 38.12.Z Zbieranie odpadów niebezpiecznych,  
PKD 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne,  
PKD 38.22.Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych,  
PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,  
PKD 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,  
PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,  
PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,  
PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,  
PKD 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,  
PKD 49.41.Z Transport drogowy towarów,  
PKD 52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,  
PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,  
PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,  
PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,  
PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,  
PKD 81.29.Z Pozostałe sprzątanie,  
PKD 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,  
PKD 96.03.Z Pogrzeby i działalność pokrewna
6. Data rozpoczęcia działalności: 01-03-1997 rok
7. Skład Zarządu:  
  
Michał Olszewik - Prezes Zarządu

## II. Ogólna charakterystyka działalności Spółki.

Spółka realizuje w większości zadania własne Gminy Mikołajki. Głównymi przedmiotami działalności są:

### a) Wywóz odpadów stałych

W ramach tej działalności spółka obsługuje wywóz odpadów z nieruchomości niezamieszkałych (głównie hotele, pensjonaty, restauracje, sklepy, a sezonowo domki letniskowe i na wynajem, punkty handlowe i nieruchomości rekreacyjne.

Na dzień 31.12.2021r spółka miała w obsłudze ponad 800 nieruchomości. Łączna ilość odebranych odpadów w ciągu roku sprawozdawczego wyniosła ponad 2 tys. ton.

### b) Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK)

Do punktu przyjmowane są odpady segregowane z terenu gminy Mikołajki, głównie opakowania z plastiku, szkło, papier i makulatura, odpady z remontów, wielkogabarytowe, zielone, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte opony.

W roku 2021 przyjęto do PSZOK około 130 ton odpadów.

### c) Całoroczne oczyszczanie miasta

W ramach tej działalności spółka ma w obsłudze całoroczne oczyszczanie ulic, placów, chodników, oczyszczanie i konserwację pasów zieleni przydrożnych, remonty i malowanie ławek, zbieranie i usuwanie śmieci, itp. na terenie miasta Mikołajki. Łączna powierzchnia oczyszczania wynosi ok. 150 tys. m<sup>2</sup>.

### d) Kontenerowe oczyszczanie miasta i gminy

W ramach tej działalności spółka obsługuje wywóz odpadów z koszy ulicznych, promenady, pojemników rozstawionych na plażach z terenu miasta i gminy Mikołajki. Bieżąca obsługa koszy i pojemników to około 200 sztuk.

### e) Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych

W ramach tej działalności spółka utrzymuje i pielęgnuje tereny zieleni miejskiej (trawniki, klomby, żywopłoty, skarpy, itp.) oraz wykonuje nasadzenia kwiatów jednorocznych. Łączna powierzchnia terenów zielonych wynosi ponad 60 tys. m<sup>2</sup>, a ilość nasadzeń rocznych i uzupełnień wynosi ok. 10 tys. sztuk.

f) Zarządzanie budynkami i lokalami

W ramach tej działalności spółka zarządza budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Mikołajki tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy, lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi oraz częściami wspólnymi użytku, itp. stanowiącymi własność Gminy. W bieżącej obsłudze jest 50 budynków, 205 lokali mieszkalnych, 16 garaży, 27 pomieszczeń gospodarczych oraz 3 budynki ośrodków zdrowia, a łączna powierzchnia lokali wynosi ok. 10 tys. m<sup>2</sup>.

g) Zarządzanie nieruchomościami własnymi

W ramach tej działalności spółka zarządza trzema budynkami wielomieszkaniowymi, które powstały w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Zasób stanowi 70 lokali. W roku sprawozdawczym podpisano umowę wykonawczą na budowę kolejnych trzech budynków z nowymi 54 lokalami (więcej informacji w dalszej części sprawozdania: „Działalność inwestycyjna”)

h) Administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi

W ramach tej działalności spółka administruje wspólnotami mieszkaniowymi zlokalizowanymi na terenie miasta Mikołajki. Łączna ilość administrowanych budynków wynosi 37, a łączna ilość lokali to 336.

i) Zarządzanie cmentarzami komunalnymi

W ramach tej działalności spółka zarządza trzema cmentarzami komunalnymi zlokalizowanymi w Mikołajkach przy ul. Kolejowej, w Baranowie i w Woźnicach. Podstawowym zadaniem jest udostępnianie miejsc pochówku oraz bieżące utrzymanie czystości cmentarzy.

j) Wytwarzanie ciepła

W ramach tej działalności spółka obsługuje kotłownię gazową zlokalizowaną przy ul. Orzyszowej 9, która dostarcza ciepło do 7 budynków wielomieszkaniowych i jednego budynku użytkowego – ośrodka zdrowia w Mikołajkach.

Poza wymienionymi zadaniami stałymi spółka realizowała też prace zleczone, np. drobne remonty lokali gminnych.

### III. Sytuacja majątkowa Spółki.

Majątek spółki stanowią głównie nieruchomości, tj. nieruchomość przy ul. Warszawskiej 32, na której zlokalizowana jest baza i biuro ZUK oraz PSZOK, dwie nieruchomości przy ul. Ptasiej 14, 14A i 14B, na której zlokalizowane są budynki wielomieszkalne wybudowane w ramach programu GPBMK „Dla Systematycznych” oraz nieruchomość przy ul. Sowiej, na której planowana jest budowa kolejnych bloków. Pozostały majątek stanowią pojazdy oraz maszyny i urządzenia, które zostały już księgowo umorzone. Wartość majątku ponad zapisy księgowe szacuje się dodatkowo na około 3 mln zł.

Wartość (księgowa) środków trwałych brutto będących w dyspozycji Spółki wynosiła:

- na dzień 01-01-2021r **12.939.439,89 zł**
- na dzień 31-12-2021r **13.092.822,31 zł**

Wartości niematerialne i prawne brutto:

- na dzień 01-01-2021r **32.084,91 zł**
- na dzień 31-12-2021r **32.084,91 zł**

Wartość netto środków trwałych na dzień 31-12-2021r wynosiła: **11.400.345,44 zł**

w tym:

- grunty **2.282.329,90 zł**
- budynki i lokale **8.423.330,62 zł**
- maszyny i urządzenia **0,00 zł**
- inne wartości materialne i prawne **0,00 zł**
- urządzenia melioracji (inwestycja w obcym środku) **93.404,25 zł**
- środki trwałe w budowie (inwestycja rozpoczęta) **601.280,67 zł**

**Suma bilansowa 13.554.358,63 zł**

### IV. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółki.

**Przychody ogółem, 5.364.861,92 zł**  
w tym:

- ze sprzedaży usług **5.329.604,05 zł**
- operacyjne **31.967,68 zł**
- finansowe **3.290,19 zł**

**Koszty ogółem, 5.077.303,76 zł**  
w tym:

- amortyzacja 311.626,38 zł**
- zużycie materiałów, paliw i energii **575.064,54 zł**
- inne usługi obce **1.697.870,16 zł**
- wynagrodzenia **1.817.382,39 zł**
- ubezpieczenia społeczne **401.720,09 zł**
- pozostałe koszty operacyjne **34.149,12 zł**
- finansowe (w tym odsetki od kredytów) **119.374,81 zł**
- pozostałe **120.116,27 zł**

**ZYSK brutto 287.558,16 zł**  
**Podatek dochodowy 29.146,00 zł**  
**Zysk netto 258.412,16 zł**

Na koniec 2021 roku spółka osiągnęła zysk w wysokości 258.412,16 zł netto. Zysk byłby wyższy o 126.000,00 tys. zł, ale jednorazowo spisano w koszty zakup nowej śmieciarki. Ogółem odpisów amortyzacyjnych dokonano na kwotę 311.626,38 zł.

Największą pozycją przychodów stanowią usługi w zakresie gospodarowania odpadami (ok. 60% ogółu przychodów), usługi w zakresie całorocznego oczyszczania miasta (ok. 20%), sprzedaż ciepła (ok. 7 %) i przychody z zarządzania i administrowania lokalami (ok. 6%).

Największą pozycją kosztów są wynagrodzenia (ok. 44 % ogółu kosztów), następnie koszty zagospodarowania odpadów (ok. 30 %) oraz zużycie paliw i energii (ok 12%).

Specyfika działalności spółki, jej wielozadaniowość i sezonowość uniemożliwia rozdzielenie i rozliczenie każdego z jej przedmiotów osobno dlatego, że pracownicy na co dzień wykonujący pracę np. na stanowisku kierowcy, konserwatora czy ładowacza, delegowani są do innych, cyklicznych zadań, np. wywozu odpadów, oczyszczania miasta w sezonie letnim czy remontów w czasie zimowym. Efektywne wykorzystanie stale zatrudnionych pracowników pozwala na wykonywanie powierzonych zadań w sposób ciągły, a jednocześnie ekonomiczny.

Dzięki osiąganym zyskom i odpisom amortyzacyjnym spółka posiada rezerwy gotówki, która pozwala utrzymywać bardzo wysoką płynność finansową, i które mogą posłużyć na finansowanie różnych inwestycji, w tym rozwój spółki w nowe dziedziny działalności.

Zadłużenie spółki to niezmiennie dwa kredyty bankowe, zaciągnięte w związku z budową budynków mieszkalnych, które faktycznie nie stanowią obciążenia spółki, bo spłacane są z opłat najemców, a nie z zysku spółki. Zadłużenie z tytułu tych kredytów w roku sprawozdawczym zmalało o 357.471,22 zł

Innych zadłużeń spółka nie posiada, nie korzysta też żadnych innych form finansowania (np. leasingów).

Stan kredytów na 31.12.2021 r:

571.550,25 zł – kredyt w BS Mikołajki

5.134.961,76 zł – kredyt w PKO BP O/Ełk

Łącznie 5.706.512,01 tys. zł (spadek w stosunku do 2020r o 357.471,22 zł)

Wpłaty najemców są terminowe, obsługa kredytów przebiega prawidłowo.

---

## **V. Zatrudnienie i fundusz płac**

W roku 2021 zatrudnienie w spółce stanowiły 23 osoby. Struktura zatrudnienia (pracownicy stali) wyglądała następująco:

- a) Biuro: 6 osób, w tym: główna księgowa, księgowa ds. mieszkaniówki, rozliczająca czynsze i media z zasobu gminy i wspólnot mieszkaniowych, referent ds. mieszkaniówki pozostałej oraz kadr, płac i bhp, referent ds. odpadów i PSZOK, referent ds. technicznej obsługi mieszkaniówki, windykacji i cmentarzy oraz kierownik techniczny / administrator
- b) Pracownicy fizyczni: 17 osób, w tym: 4 kierowców, 4 osoby z grupy konserwatorsko - remontowej, 2 ładowaczy nieczystości, 7 pracowników oczyszczania miasta.

Sezonowo, na umowy czasowe lub zlecenia (zwykle do 6 miesięcy) spółka zatrudniała dodatkowe (3-4 osoby) do pomocy przy oczyszczaniu miasta oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni. Czas pracy w spółce jest dłuższy niż zwyczajnie, charakter świadczonych usług wymaga pracy codziennej, również w soboty, niedziele i święta, a sezonowo też w godzinach od 5.00 do 22.00.

W roku 2021 na wynagrodzenia wydatkowano ogółem kwotę 1.817.382,39 zł brutto, w tym: 37.100,00 zł na nagrody jubileuszowe, 27.112,00 zł na odprawy emerytalne i 41.000,00 zł. na wynagrodzenie Rady Nadzorczej.

Składki do ZUS wyniosły 401.720,09 tys. zł.

Należne wynagrodzenia wypłacane były terminowo do 10 dnia każdego miesiąca.

## **VI. Działalność inwestycyjna.**

Najważniejszą inwestycją w roku sprawozdawczym miała być kontynuacja Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Latem 2021 roku przeprowadzono ponowne badanie, po którym zgłosiło się ponad 50 osób chętnych do udziału w programie. Z uwagi na taką ilość zdecydowaliśmy o budowie trzech budynków. Przetarg ogłoszono jesienią a pod koniec roku zawarto umowę wykonawczą. Wartość inwestycji, której zakończenie planowane jest na wrzesień 2023r wyniesie około 20 mln zł.

W roku 2021 kontynuowaliśmy też inwestycję związaną z modernizacją gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. W ciągu roku wydatkowano na ten cel około 241 tys. zł. Inwestycja współfinansowana jest z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w ramach działania „Gospodarka odpadowa”.

Pozostałe inwestycje to między innymi zakup śmieciarki za kwotę 126 tys. zł oraz modernizacje lokali użytkowych do celów komercyjnych w kwocie około 100 tys. zł.

Łącznie na działania inwestycyjne wydatkowano w roku sprawozdawczym około 0,5 mln zł.

## **VII. Wnioski końcowe**

Działalność Spółki w okresie sprawozdawczym określam bardzo pozytywnie. Dzięki dobrej pracy całego zespołu, osiągnięto bardzo przyzwoity zysk i ponownie wygenerowano znaczne środki, które pozwalają na bezpieczne funkcjonowanie spółki i dalsze inwestycje.

Podsumowując, zarząd realizuje swoje cele statutowe oraz rozwija spółkę w zaplanowanym przez właściciela kierunku.

Mikołajki, 20 maja 2022r

**PREZES ZARZĄDU**  
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

*Michał Olszewik*



**ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH**

 Spółka z o.o. w Mikołajkach  
 11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32  
 tel./fax 87 42 16 009; 87 42 16 245; 87 42 15 109.....  
 NIP 845-14-97-142; REGON 790285462  
 KRS 0000114634

**BILANS**

dla jednostek małych

sporządzony na dzień: ..... 31-12-2021 .....

jednostka obliczeniowa: ...zł...

AKTYWA		Stan na		PASYWA		Stan na	
		31-12-2020	31-12-2021			31-12-2020	31-12-2021
A	Aktywa trwałe	11 175 733,59	11 400 345,44	A	Kapitał (fundusz) własny	4 034 820,55	4 293 232,71
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 302 230,00	3 302 230,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	11 175 733,59	11 400 345,44	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	402 633,29	732 590,55
	– środki trwałe	10 944 192,77	10 799 064,77		– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	– środki trwałe w budowie	231 540,82	601 280,67	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
III	Należności długoterminowe				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:			IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
	– nieruchomości			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
	– długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	329 957,26	258 412,16
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	
B	Aktywa obrotowe	2 034 958,05	2 153 837,19	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 175 871,09	9 260 949,92
I	Zapasy	40 978,14	53 770,56	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	9 446,19	
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	702 220,44	858 221,23		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	694 660,14	850 591,23	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	5 707 932,91	5 353 971,57
	– do 12 miesięcy	668 304,57	833 498,52		– z tytułu kredytów i pożyczek	5 707 932,91	5 353 971,57
	– powyżej 12 miesięcy	26 355,57	17 092,71	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	879 985,21	777 931,44
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 286 939,64	1 193 726,68	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	356 050,32	352 540,44
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	1 286 939,64	1 193 726,68	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	243 965,53	167 834,80
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 286 939,64	1 193 726,68		– do 12 miesięcy	214 759,65	138 628,92
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 819,83	48 118,72		– powyżej 12 miesięcy	29 205,88	29 205,88
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c)	fundusze specjalne		6 015,90
D	Udziały (akcje) własne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 578 506,78	3 129 046,91
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>13 210 691,64</b>	<b>13 554 182,63</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>13 210 691,64</b>	<b>13 554 182,63</b>

 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Barbara Ejdyś

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

20.05.2022

 PREZES ZARZĄDU  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)





## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

dla jednostek małych

sporządzony za okres ..... 01.01.2021- 31.12.2021 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2020	31-12-2021
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	4 833 757,32	5 329 604,05
I.	Przychody netto ze sprzedaży	4 833 757,32	5 329 604,05
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	4 401 393,78	4 923 779,83
I.	Amortyzacja	265 733,89	311 626,38
II.	Zużycie materiałów i energii	522 316,27	575 064,54
III.	Usługi obce	1 651 110,83	1 697 870,16
IV.	Wynagrodzenia	1 500 363,68	1 817 382,39
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	342 995,02	401 720,09
	– emerytalne		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	118 874,09	120 116,27
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 527,68	8 209,00
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	432 363,54	405 824,22
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	73 207,60	31 967,68
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	29 999,18	34 149,12
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>F.</b>	<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	2 114,61	3 290,19
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	2 114,61	3 290,19
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
<b>G.</b>	<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	117 103,90	119 374,81
I.	Odsetki, w tym:	117 103,90	119 374,81
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)</b>	360 582,67	287 558,16
<b>I.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	34 970,00	29 146,00
<b>J.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H - I)</b>	325 612,67	258 412,16

GLÓWNY KSIĘGOWY  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)  
 Barbara Ejdas

PREZES ZARZĄDU  
 ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

