

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**ZAKŁADU USŁUG KOMUNALNYCH SPÓŁKA Z O.O.
W MIKOŁAJKACH**

z działalności za 2023 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 (od 07.09.2009r)

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 31.12.2023r spółka miała w obsłudze ponad 900 nieruchomości. Łączna ilość odebranych odpadów w ciągu roku sprawozdawczego wyniosła ponad 1,8 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 2022 przyjęto do PSZOK 246 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. m². Spółka obsługuje też część ulic, chodników i pasów zieleni na wybranych odcinkach drogi krajowej nr 16 i drogi powiatowej, które przebiegają przez gminę.

d) Kontenerowe oczyszczanie miasta i gminy

W ramach tej działalności spółka obsługuje wywóz odpadów z koszy ulicznych, promenady, plaż z terenu miasta i gminy Mikołajki. W obsłudze jest około 200 sztuk koszy i pojemników.

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. m², a ilość nasadzeń rocznych i uzupełnień wynosi ponad 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 są 62 budynki mieszkalne, 178 lokali, 16 garaży, 25 budynków gospodarczych oraz 3 budynki użytkowe (ośrodki zdrowia), a łączna powierzchnia do obsługi wynosi ok. 9,1 tys. m².

g) Zarządzanie nieruchomościami własnymi

W ramach tej działalności spółka, jako właściciel, do 31.12.2023r zarządzała trzema, a od marca 2024r już sześcioma budynkami wielomieszkaniowymi, które powstały w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Łączny zasób stanowi obecnie ok 120 lokali.

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 zlecone, np. remonty lokali gminnych i we wspólnotach.

III. Sytuacja majątkowa Spółki.

Majątek spółki stanowią:

- nieruchomość przy ul. Warszawskiej 32, siedziba spółki, na której zlokalizowane jest biuro, baza oraz PSZOK;
- nieruchomości przy ul. Ptasiej 14, zabudowana budynkiem mieszkalnym 22-rodzinnym;
- nieruchomości przy ul. Ptasiej 14 A i B, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi 24-rodzinnymi;
- nieruchomość przy ul. Sowiej, na której trwała budowa trzech budynków 18-rodzinnych;
- nieruchomość (działka gruntu) przy ul. Sowiej, na której planowane są kolejne 4 budynki;
- pojazdy użytkowe (w tym śmieciarki, pługo-piaskarki i ciągniki) oraz inne maszyny i urządzenia do usług komunalnych.

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

- na dzień 01-01-2023r **18.633.761,36 zł**
- na dzień 31-12-2023r **30.391.803,47 zł**

Wartości niematerialne i prawne brutto:

- na dzień 01-01-2023r **32.084,91 zł**
- na dzień 31-12-2023r **32.084,91 zł**

Wartość netto środków trwałych na dzień 31-12-2023r wynosiła: **30.013.605,74 zł**

w tym:

- grunty **2.258.071,90 zł**
- budynki i lokale **10.304.582,29 zł**
- pozostałe budynki **132.362,91 zł**
- środki transportowe **95.000,00 zł**
- maszyny i urządzenia **18.158,82 zł**
- inne wartości materialne i prawne **0,00 zł**
- urządzenia melioracji (inwestycja w obcym środku) **88.261,50 zł**
- środki trwałe w budowie (inwestycja rozpoczęta) **17.079.743,27 zł**
- pozostałe inwestycje w obcych środkach trwałych **37.425,05 zł**

Suma bilansowa

32.132.637,04 zł

Wartość majątku, rynkową (poza zapisami księgowymi), szacuje się na około 45 mln. zł.

IV. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółki.

Przychody ogółem,	7.425.487,59 zł
w tym:	
ze sprzedaży usług	6.949.541,30 zł
operacyjne	467.178,78 zł
finansowe	8.767,51 zł
Koszty ogółem,	6.982.619,30 zł
w tym:	
<u>amortyzacja</u>	<u>51.796,55 zł</u>
zużycie materiałów, paliw i energii	1.037.935,68 zł
inne usługi obce	2.081.571,26 zł
wynagrodzenia	2.492.377,67 zł
ubezpieczenia społeczne	558.746,34 zł
pozostałe koszty operacyjne	249.117,63 zł
finansowe (w tym odsetki od kredytów)	360.955,81 zł
pozostałe	150.118,36 zł
	<u>ZYSK brutto</u> 442.868,29 zł
	<u>Podatek dochodowy</u> 35.752,00 zł
	<u>Zysk netto</u> 407.116,29 zł

Na koniec 2023 roku spółka osiągnęła zysk w wysokości 407.116,29 zł netto wobec 360.719,17 zł z 2022r, tj. wyższy o ok 13%.

Przychody wyniosły 7.425.487,59 zł i były wyższe od roku ubiegłego o ok. 9%. Największą pozycją przychodów ze sprzedaży stanowią usługi komercyjne spółki w zakresie gospodarowania odpadami (ponad 50%), zarządzania lokalami własnymi (ok.10%), następnie usługi na rzecz zadań własnych gminy w zakresie całorocznego oczyszczania miasta, pielęgnacji zieleni miejskiej, administrowania cmentarzami i lokalami gminnymi (ok. 25%) i sprzedaży ciepła (ok. 7 %).

Największą pozycją kosztów są wynagrodzenia (ok. 44 % ogółu kosztów), następnie koszty usług obcych, w tym. zagospodarowania odpadów (ok. 30 %) oraz zużycia paliw i energii (ok 15%).

Specyfika działalności spółki, jej wielozadaniowość i sezonowość z jednej strony uniemożliwia rozdzielenie i rozliczenie każdego z jej przedmiotów osobno dlatego, że pracownicy na co dzień wykonujący pracę np. przy wywozie odpadów, tj. na stanowisku kierowcy i ładowaczy delegowani są do innych, cyklicznych zadań, np. oczyszczania miasta w sezonie letnim czy remontów w czasie zimowym, a z drugiej strony takie 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 służą na finansowanie nowych inwestycji i rozwój spółki. W roku sprawozdawczym wykorzystanie środków własnych pozwoliło sfinansować część wydatków przy budowie nowych bloków, co pozwoliło oszczędzić kilkadziesiąt tysięcy złotych na wzroście oprocentowania kredytów.

Zadłużenie spółki stanowią jedynie kredyty bankowe, zaciągane w związku z budowanymi budynkami mieszkalnymi, które faktycznie nie stanowią obciążenia spółki, bo spłacane są z opłat najemców, a nie z zysku spółki.

Stan kredytów na 31.12.2023 r przedstawiał się następująco:

Kredyt w PKO BP (na finansowanie bloków przy Ptasiej 14AiB – 4.184.515,62 zł

Kredyt w BS Szczytno (na nowe bloki przy Sowiej) – 13.428.072,82 zł

Wpłaty najemców pokrywają całość rat, a nadwyżka z tytułu wniesienia wkładu własnego stanowi tzw. bufor bezpieczeństwa na obsługę kredytów.

Innych zadłużeń spółka nie posiadała, nie korzystała też żadnych innych form finansowania (np. leasingów).

V. Zatrudnienie i fundusz płac

W roku 2023 zatrudnienie w spółce stanowiło 25 osób. Struktura zatrudnienia (pracownicy stali) wyglądała następująco:

- a) Biuro: 8 osób, w tym: prezes, główna księgowa/prokurent, kierownik techniczny/administrator, 2 księgowi i 3 referentów
- b) Pracownicy fizyczni: 17 osób, w tym: 3 kierowców, 4 osoby z grupy konserwatorsko - remontowej, 2 ładowaczy nieczystości, 8 pracowników oczyszczania miasta i zieleni.

Ponadto, z uwagi na to, że czas pracy w spółce jest dłuższy niż zwyczajnie, a charakter świadczonych usług wymaga pracy codziennej, również w soboty, niedziele i święta, a okresowo także w godzinach od 5.00 do 22.00, spółka, do sezonowej pomocy, np. przy oczyszczaniu miasta oraz utrzymaniu i pielęgnacji zieleni zatrudnia dodatkowo na umowy czasowe lub zlecenia (od 6 do 8 miesięcy) dodatkowo od 4 do 6 osób.

W roku 2023 na wynagrodzenia wydatkowano ogółem kwotę 2.491.321,67 zł brutto, w tym: 23.400,00 zł na nagrody jubileuszowe i 40.800,00 zł na wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Składki do ZUS wyniosły 473.166,41 zł. Należne wynagrodzenia wypłacane były terminowo.

VI. Działalność inwestycyjna.

Najważniejszą inwestycją w roku sprawozdawczym była kontynuacja Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”. Zakończenie budowy trzech budynków z 54 lokalami i oddanie do użytkowania nastąpiło w marcu 2024r. Wartość inwestycji wyniosła ok. 21 mln zł.

Ponadto:

- zakupiono drobny sprzęt warsztatowy i wyposażenie pojazdów (koszt ok 7,5 tys. zł)
- zmodernizowano sprzęt komputerowy i biurowy na kwotę ok 16 tys. zł
- zakupiono dekoracje świąteczne do centrum miasta na kwotę 14 tys. zł.
- wykonano prace modernizacyjne na budynku wielorodzinnym (z udziałem Gminy) przy ul. Orzyszowej 7 w zakresie remontu balkonów - koszt 162 tys. zł
- wymieniono pokrycie dachowe i ocieplono elewację na budynku administrowanym przez ZUK przy Placu Wolności 2 - koszt 252 tys. 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, 14 czerwca 2024r

PREZESZARZĄDU
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

Michał Olszewik