



Zakład Usług Komunalnych
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: biuro@zuk-mikolajki.pl
<http://www.zuk-mikolajki.pl>



Sprawozdanie Zarządu
Zakładu Usług Komunalnych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z działalności za 2024 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: 3.302.000,00 zł (6.604 udziały po 500 zł).

Wszystkie udziały należą do Gminy Mikołajki.

5. Przedmiot działalności:

Spółka prowadzi działalność w zakresie określonym licznymi kodami PKD, m.in.:

- ✓ gospodarka odpadami,
- ✓ roboty budowlane,
- ✓ transport drogowy,
- ✓ zarządzanie nieruchomościami,
- ✓ działalność pogrzebowa,
- ✓ wytwarzanie i dostawa ciepła
- ✓ zagospodarowanie terenów zieleni.

6. Data rozpoczęcia działalności: 01.03.1997 r.

7. Zarząd: Michał Olszewik – Prezes Zarządu (od 07.09.2009 r.)

Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mikołajkach jest podmiotem komunalnym, który od ponad 25 lat nieprzerwanie realizuje zadania własne Gminy Mikołajki, a także świadczy szeroki wachlarz usług na rynku lokalnym. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz systematycznemu rozwojowi Spółka posiada ugruntowaną pozycję, zarówno jako operator infrastruktury technicznej, jak i zarządca zasobu mieszkaniowego gminy.

II. Działalność operacyjna Spółki w 2024 roku

Główne obszary działalności w 2024 roku:

- ✓ Wywóz odpadów stałych – obsługa ponad 600 nieruchomości, łącznie odebrano ponad 1.700 ton odpadów w skali roku,
- ✓ PSZOK – przyjęto ponad 400 ton odpadów posegregowanych,
- ✓ Całoroczne oczyszczanie miasta – utrzymanie 150 tys. m² nawierzchni,
- ✓ Kontenerowe oczyszczanie miasta i gminy – opróżnianie ok. 200 koszy i pojemników,
- ✓ Utrzymanie zieleni – ponad 60 tys. m² terenów, ponad 10 tys. nasadzeń,
- ✓ Zarządzanie budynkami komunalnymi – 11 budynków z 44 lokalami, 16 garaży i 12 budynków gospodarczych,
- ✓ Zarządzanie 50 lokalami gminnymi w budynkach nieadministrowanych przez ZUK,
- ✓ Zarządzanie nieruchomościami własnymi – 6 budynków wielorodzinnych ze 124 lokalami (program „Dla Systematycznych”),
- ✓ Administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi – 38 budynków z 450 lokalami,
- ✓ Zarządzanie cmentarzami komunalnymi – 3 cmentarze (Mikołajki, Baranowo, Woźnice),
- ✓ Wytwarzanie ciepła – eksploatacja kotłowni gazowej przy ul. Orzyszowej 9.

III. Sytuacja majątkowa Spółki

Wybrane pozycje bilansu (stan na 31.12.2024 r.)

Suma bilansowa	32.249.187,52
Środki trwałe brutto	30.754.264,13
Kapitał własny	5.315.206,08
Zobowiązania ogółem	26.933.981,44

Na dzień 31 grudnia 2024 roku sytuacja majątkowa Spółki była stabilna. Suma bilansowa wyniosła 32.249.187,52 zł. Wartość brutto środków trwałych sięgnęła 30.754.264,13 zł, co świadczy o znaczącym potencjale operacyjnym oraz inwestycyjnym Spółki. Kapitał własny ukształtował się na poziomie 5.315.206,08 zł. W strukturze pasywów dominowały zobowiązania długoterminowe związane z inwestycjami mieszkaniowymi, tj. realizacją programu budowy mieszkań komunalnych. Zobowiązania te, w wysokości około 15 mln zł, są sukcesywnie spłacane przez najemców i nie stanowią bezpośredniego obciążenia dla spółki.

IV. Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółki

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (stan na 31.12.2024 r.)

Przychody ogółem	9 456 235,38 zł
Koszty ogółem, w tym:	9 179 001,47 zł
Amortyzacja	117 060,10 zł
Zysk na sprzedaży	1 771 330,68 zł
Pozostałe przychody operacyjne	635 981,22 zł
Pozostałe koszty operacyjne	754 151,85 zł
Przychody finansowe	9 369,04 zł
Zysk brutto	277 233,91 zł
Podatek dochodowy	23 096,00 zł
Zysk netto	254 137,91 zł

Rok obrotowy zakończył się dodatnim wynikiem finansowym. Przychody ogółem wyniosły 9 456 235,38 zł, koszty działalności na porównywalnym poziomie, co pozwoliło wygenerować zysk brutto w wysokości 277.233,91 zł oraz zysk netto w wysokości 254.137,91 zł.

V. Zatrudnienie i fundusz płac

W 2024 roku Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. utrzymywał stabilny poziom zatrudnienia, dostosowując liczbę pracowników sezonowych do zmiennego natężenia zadań, w szczególności w okresie letnim oraz w ramach projektów inwestycyjnych. W strukturze zatrudnienia dominowali pracownicy fizyczni, realizujący zadania operacyjne związane z gospodarką odpadami, całorocznym utrzymaniem czystości i zieleni miejskiej.

Zatrudnienie stałe wynosiło 24 osoby, w tym 8 pracowników administracyjno-biurowych oraz 16 pracowników fizycznych. W okresach zwiększonego zapotrzebowania Spółka korzystała z pracy 4–6 osób zatrudnionych czasowo. Wynagrodzenia oraz należne świadczenia były realizowane terminowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy.

Wydatki związane z funduszem płac kształtowały się następująco: wynagrodzenia zasadnicze – 2.818.278,12 zł, składki ZUS – 536.132,18 zł, oraz wypłaty z tytułu nagród jubileuszowych i wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej – 81.936 zł.

VI. Działalność inwestycyjna

Rok 2024 był okresem intensywnej działalności inwestycyjnej Spółki. Kontynuowano program budowy mieszkań komunalnych „Dla Systematycznych”, który od wielu lat stanowi jeden z filarów polityki mieszkaniowej Gminy Mikołajki. W ramach zakończonego etapu oddano do użytku trzy nowe budynki wielorodzinne przy ul. Sowiej, zawierające łącznie 54 lokale mieszkalne. Całkowity koszt inwestycji wyniósł ok. 21 mln zł. Finansowanie zostało częściowo zabezpieczone kredytem inwestycyjnym, który spłacają najemcy lokali.

Równolegle realizowano mniejsze inwestycje wspierające bieżące funkcjonowanie Spółki, m.in.

- ✓ rozbudowę bazy technicznej i Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), obejmującą dalsze utwardzenie placów, zakup garaży magazynowych oraz wyposażenia przeciwpożarowego – koszt ok. 55 tys. zł
- ✓ wymianę pieca c.o. dla biura, pomieszczeń socjalnych i warsztatowych – koszt: 28 tys. zł
- ✓ zakup zestawów komputerowych do biura – koszt: ok. 18 tys. zł
- ✓ inwentaryzację cmentarzy komunalnych oraz wdrożenie elektronicznego systemu zarządzania (Mogiły.pl) – koszt: 20 tys. zł
- ✓ zakup systemu wspomagającego wywóz odpadów (urządzenia montowane w pojazdach śmieciarek) – koszt: 20 tys. zł

Te przedsięwzięcia, choć o mniejszym budżecie, znacząco poprawiły efektywność operacyjną ZUK.

Dodatkowo, we współpracy z Gminą Mikołajki, wspólnotami i współwłaścicielami lokali ZUK uczestniczył w modernizacji zasobu mieszkaniowego. W ramach prowadzonych prac:

- ✓ wymieniono pokrycia dachowe na budynku przy Placu Wolności 3 – koszt: 146 tys. zł i budynku przy ul. Kajki 31 – koszt: 160 tys. zł
- ✓ wymieniono stolarkę okienną i naprawiono pokrycie dachowe na budynku przy ul. Warszawskiej 11 – koszt: ok. 11 tys. zł
- ✓ wymieniono stolarkę okienną i drzwiową oraz instalację elektryczną w lokalu komunalnym przy ul. Orzyszowej 7 – koszt: ok. 16 tys. zł
- ✓ częściowo wymieniono pokrycie dachowe na budynku przy ul. Mrągowskiej 3 – koszt: ok. 10 tys. zł
- ✓ zakupiono i zamontowano piec kaflowy w lokalu socjalnym przy ul. Warszawskiej 34 – koszt: ok. 3 tys. zł
- ✓ zmodernizowano kotłownię w budynku wielorodzinnym przy ul. Dybowskiej 4 – koszt: ok. 90 tys. zł

Zakład Usług Komunalnych
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: biuro@zuk-mikolajki.pl
<http://www.zuk-mikolajki.pl>

VII. Wnioski końcowe

Podsumowując działalność w 2024 roku należy stwierdzić, że Spółka skutecznie realizowała zarówno zadania statutowe, jak i projekty rozwojowe. Pomimo wyzwań związanych z rosnącymi kosztami energii, materiałów i pracy, udało się utrzymać dodatni wynik finansowy oraz zrealizować inwestycje o kluczowym znaczeniu dla lokalnej społeczności.

Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że dotychczasowa strategia działania oparta na stabilnym rozwoju, wysokim poziomie usług komunalnych oraz partnerskiej współpracy z Gminą Mikołajki, pozostaje optymalnym kierunkiem dalszego rozwoju jednostki. Na 2025 rok zaplanowano wdrożenie prac koncepcyjnych nad kolejną edycją programu „Dla Systematycznych”, zakładającą budowę trzech nowych budynków mieszkalnych. Dalsza rozbudowa infrastruktury komunalnej, inwestycje w nowoczesne technologie oraz dbałość o standardy obsługi mieszkańców będą priorytetami działań Spółki.

Prezes Zarządu

Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o. o.

Michał Olszewik

Mikołajki, 29 maja 2025 r.

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

Michał Olszewik

Załączniki:

- ✓ Bilans za 2024
- ✓ Rachunek zysków i strat za 2024

(pieczęć jednostki)

BILANS

dla jednostek małych

sporządzony na dzień: 31-12-2024

jednostka obliczeniowa: ... zł...

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		31-12-2023	31-12-2024			31-12-2023	31-12-2024
A	Aktywa trwałe	27 755 533,84	28 124 547,06	A	Kapitał (fundusz) własny	5 061 068,17	5 315 206,08
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	34 052,40	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 302 230,00	3 302 230,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	27 755 533,84	28 090 494,66	II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 351 721,88	1 758 838,17
	– środki trwałe	10 675 790,57	28 090 494,66		– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
	– środki trwałe w budowie	17 079 743,27	0,00	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	
	– długoterminowe aktywa finansowe			VI	Zysk (strata) netto	407 116,29	254 137,91
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	
B	Aktywa obrotowe	4 377 103,20	4 124 640,46	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 071 568,87	26 933 981,44
I	Zapasy	52 756,42	67 776,54	I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	1 018 981,40	1 022 157,71		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 018 981,40	1 022 157,71	II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	17 411 376,57	14 659 675,22
	– do 12 miesięcy	1 013 939,66	1 010 926,74		– z tytułu kredytów i pożyczek	17 411 376,57	14 659 675,22
	– powyżej 12 miesięcy	5 041,74	11 230,97	III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	904 444,34	1 025 927,79
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	3 289 229,46	3 018 757,59	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	201 211,87	374 600,50
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	3 289 229,46	3 018 757,59	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	702 465,57	650 320,39
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 289 229,46	3 018 757,59		– do 12 miesięcy	702 465,57	650 320,39
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 135,92	15 948,62		– powyżej 12 miesięcy	0,00	
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c)	fundusze specjalne	766,90	1 006,90
D	Udziały (akcje) własne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	8 755 747,96	11 248 378,43
AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)		32 132 637,04	32 249 187,52	PASywa razem (suma poz. A i B)		32 132 637,04	32 249 187,52

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

Barbara Ejdyś

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

Michał Olszewik

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

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

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 13 109

NIP 845-14-97-142, REGON 790285462

KRS 0000114834

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

dla jednostek małych

sporządzony za okres 01.01.2024- 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2023	31.12.2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	6 949 541,30	8 810 885,12
I.	Przychody netto ze sprzedaży	6 949 541,30	8 810 885,12
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	
B.	Koszty działalności operacyjnej	6 372 545,86	7 039 554,44
I.	Amortyzacja	51 796,55	117 060,10
II.	Zużycie materiałów i energii	1 037 935,68	1 032 775,30
III.	Usługi obce	2 081 571,26	2 260 071,00
IV.	Wynagrodzenia	2 492 377,67	2 818 278,12
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	558 746,34	649 440,70
	– emerytalne		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	150 118,36	161 929,22
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 340,00	5 924,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	576 995,44	1 771 330,68
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	467 178,78	635 981,22
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	249 117,63	754 151,85
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	8 767,51	9 369,04
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:	8 767,51	9 369,04
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	360 955,81	1 385 295,18
I.	Odsetki, w tym:	358 438,81	1 382 227,24
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	442 868,29	277 233,91
I.	Podatek dochodowy	35 752,00	23 096,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	407 116,29	254 137,91

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

24.05.2025

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

Barbara Ejdyś

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.161.0, druku: 985.1498.0.0PREZES ZARZĄDU
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

24.05.2025

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

Michał Olszewik

