

Zakład Usług Komunalnych w Prudniku

Informacja finansowo-ekonomiczna z działalności
Spółki za rok 2023

Wprowadzenie

Prudnik, sierpień 2024

ROZDZIAŁ I – Podstawowe DANE O SPÓŁCE

1.1. Nazwa i siedziba Spółki

Firma:

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.

Spółka może używać skrótów o brzmieniu ZUK Prudnik.

Siedziba Spółki:

Adres: 48-200 Prudnik ulica Przemysłowa nr 1 woj. Opolskie, (Higiena Komunalna)

tel. 77 436 32 65, 77 436 33 49;

Biurowce Spółki:

Biurowec/sekretariat Spółki: 48-200 Prudnik ulica Piastowska nr 42 (Zasoby Mieszkaniowe)

tel. 77 436 38 84, 77 436 26 83, 77 436 23 10

e-mail: info@zukprudnik.pl; sekretariat@zukprudnik.pl <http://zukprudnik.pl>

Biurowec 48-200 Prudnik ul. Chrobrego nr 34 (Utrzymanie Czystości, Zieleń Miejska)

tel. 77 436 34 63

Biurowec 48-200 Prudnik ulica Kościuszki 19 (Cmentarz Miejski)

tel. 77 552 08 30

Dane identyfikacyjne:

Statystyczny numer identyfikacyjny REGON: 530544646

Numer identyfikacji podatkowej NIP: 755-000-63-42

Urząd Skarbowy: Urząd Skarbowy w Prudniku 48-200 Prudnik ul. Kopernika 1a

KRS: 0000142489

1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest zaspokojenie potrzeb komunalnych dla ludności. Zgodnie ze Statutem Spółki i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności podstawowej wg PKD jest:

38 11 Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;

68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
41.20 Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
81.30 Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
68.32 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
38.32 Z Odzysk surowców materiałów segregowanych;
96.03 Z Pogrzeby i działalność pokrewna;

1.3. Forma prawna Spółki

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą na podstawie przepisów prawa polskiego.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego o nazwie Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Prudniku na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51 poz. 298 z późn. zm.).

Akt przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w Jednoosobową Spółkę Gminy z o.o. pod firmą Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. sporządzony został dnia 23 grudnia 1991 roku (Repertorium A Nr 2613/91).

1.4 Przepisy prawne będące podstawą działalności Spółki

Spółka działa na podstawie m. in. następujących aktów prawnych:

Ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 18, 96);

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz.U. 2021 r., nr poz. 1048 ze zm.);

Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2023 r., poz. 343 ze zm.);

Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679).

1.5. Rejestracja Spółki

Spółka została wpisana w dziale B pod numerem RHB – 1284 Rejestru Handlowego Sądu Rejonowego w Opolu Wydział V Gospodarczy, na podstawie prawomocnego postanowienia tegoż Sądu wydanego dnia 30 grudnia 1991 roku (Sygn. akt RHB-1284, Ns. Rej. H-813/91.).

1.6. Kapitały i fundusze Spółki

1.6.1. Rodzaje kapitałów i funduszy

Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:

1. Kapitał zakładowy;
2. Kapitał zapasowy;
3. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny;
4. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Zmiany kapitału Spółki w ostatnich sześciu latach obrazuje tabela nr 1:

Tabela Nr 1

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020 (zł)	2021 (zł)	2022 (zł)	2023 (zł)
1	Kapitał zakładowy	3 749 563	4 749 463	5 349 403	5 349 403
2	Kapitał zapasowy	2 216,52	2 216,52	2 216,52	2 216,52
3	Kapitał rezerwowy	106 985,43	106 985,43	106 985,43	106 985,43

1.6.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 349 403,00 zł słownie: (pięć milionów trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta trzy złote).

1.6.3. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2023 r. kapitał zapasowy Spółki wynosił 2 216,52 zł.

1.6.4. Kapitał rezerwowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku stan kapitału rezerwowego wynosił 106 985,43 zł.

1.6.5. Fundusz świadczeń socjalnych

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego obciążającego koszty działalności Spółki. Jest to fundusz celowy tworzony i wykorzystywany zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U z 2024 r., poz. 288) oraz regulaminem.

Funduszu świadczeń na koniec w 2023 roku wyniósł 351 393,14 zł.

ZFŚS w latach 2020 – 2023 obrazuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023
Kwota w złotych	216 459,22	255 060,00	339 309,47	351 393,14

ROZDZIAŁ II – DANE O CZŁONKACH ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ ORAZ PROKURZE

2.1. Zarząd

Zarząd Spółki był dwuosobowy. Zarząd Spółki w osobie Prezesa i Wiceprezesa, kieruje bieżącą działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli i podpisywania umów w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z członków Zarządu tj. Prezes Zarządu lub Wiceprezes. Rada Nadzorcza reprezentuje Zakład Usług Komunalnych w umowach i w sprawach między Spółką a Zarządem. Zarząd podejmuje uchwały w szczególności w sprawach:

- 1) sprawozdań, wniosków i innych spraw przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
- 2) udzielania prokury;
- 3) zwoływania zwyczajnych i nadzwyczajnych posiedzeń Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku funkcję:

Prezesa Zarządu pełnił - mgr inż. Władysław Podróżny

Wiceprezesa Zarządu pełnił - inż. Wojciech Dancewicz

2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Zgodnie z Aktem Notarialnym Rada Nadzorcza składa się z członków w liczbie od 3 do 6. Pracownicy Spółki zachowują prawo do wyboru dwóch członków Rady Nadzorczej, w trybie określonym w regulaminie uchwalonym przez Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały. W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Lidia Pawlikowska-Ozimek - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Bartłomiej Stawiarski - Zastępca Przewodniczącej Rady
3. Martyna Nakonieczny - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Łukasz Kasiniak - Członek Rady, (przedstawiciel załogi)
5. Agnieszka Stokłosa - Członek Rady, (przedstawiciel załogi)

2.3. Walne Zgromadzenie

W 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Zakładu Usług Komunalnych – jednoosobowej Spółki Gminy z o.o. odbyło się w dniu 29 czerwca 2023.

2.4. Prokura Obecnie nie ma ustalonej prokury.

ROZDZIAŁ III – DANE z podstawowej DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

3.1 Sytuacja finansowa Spółki

W 2023 roku Spółka nasza osiągnęła sprzedaż globalną w kwocie 19 5799 546,12 zł ponosząc koszty sprzedaży w wysokości 20 596 567,57 zł. Na całokształcie naszej działalności Spółka osiągnęła stratę w wysokości netto 741 585,67 zł (najniższą w ciągu ostatnich lat).

Powyższe zadania wykonaliśmy przy średnim rocznym zatrudnieniu wynoszącym 85,5 etatów.

Zgodnie ze statutem naszej Spółki w 2023 r świadczyliśmy następujące usługi i osiągnęliśmy następujące przychody netto ze sprzedaży:

- Działalność związaną z użytkowaniem oraz zarządzaniem budynkami komunalnymi oraz lokalami użytkowymi Gminy Prudnik -
8 911 744,23 zł
- Działalność rem. związana z budownictwem na rzecz Gminy -
551 442,82 zł.
- Higiena Komunalna (odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych pochodzących z terenu Gminy Prudnik, obsługa składowiska, prowadzenie PSZOKu, dzierżawa pojemników itp.) -
8 068 650,89 zł

Pozostała działalność zamknęła się kwotą ponad 2 267 708,18 złotych i obejmowała między innymi:

drogownictwo (budowa, przebudowa, remonty bieżące, placów, chodników, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego, przebudowa przepustów), zieleń (utrzymanie czystości na zieleńcach, koszenie trawników, utrzymanie żywopłotów, pielęgnacja nasadzenia, prowadzenie Cmentarza Komunalnego, dzierżawa środków trwałych, utrzymanie czystości i porządku na terenie Gminy Prudnik zgodnie z zakresem i umowami zawartymi z gminą .

3.1.1 Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki: w 2023 r.

W roku 2023 Spółka oddała Gminie zarządzanie strefą płatnego parkowania. Nastąpiło także zakończenie umowy dzierżawy składowiska. W związku z tym zachodzi konieczność jego zamknięcia/rekultywacji. Jest to zadanie gminy

3.1.2 Przewidywany rozwój jednostki: Spółka po przejęciu w roku 2018 nierentownej to jest deficytowej działalności mieszkaniowej wykonuje użytkowanie nieruchomości gminnych oraz zarządza gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, ponadto prowadzi również działalność komunalną odbioru i transportu odpadów z terenów gminy, utrzymania zieleni, robót drogowych, sprzątania budynków i utrzymania czystości na drogach i placach gminnych. Planowane jest także utrzymywanie i dalszy rozwój działalności w kierunku budownictwa mieszkaniowego.

3.1.3 Ważne osiągnięcia w dziedzinie rozwoju : Spółka realizuje nadane przez właściciela bardzo szeroką dziedzinę działalności. Koncentruje się na utrzymaniu istniejącego stanu posiadania oraz zakresów określonych przez właściciela tj. zadań komunalnych Gminy Prudnik. Jest to szczególnie istotne zwłaszcza w kontekście braku odpowiednich kilkudziesięciu letnich nakładów finansowych zarówno w obszarze mieszkaniowym jak i obszarze higieny komunalnej. Należy jednak zauważyć że następuje znacząca zmiana w zakresie modernizacji parku maszynowego. Jednak konieczne są także nakłady inwestycyjne na mieniu gminnym przekazanym Spółce w użytkowanie. Potrzeby w tym zakresie są bardzo duże ale jest to zadanie leżące w gestii właściciela budynków komunalnych tj. gminy

3.1.4 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa: Spółka mając podpisaną umowę na użytkowanie budynków komunalnych z ich właścicielem tj. Gminą Prudnik jest zobowiązana do ponoszenia kosztów każdorazowo w danym roku, a dopiero w następnym gmina te koszty „rekompensuje”. Mając na względzie fakt, iż konieczne wydatki znacząco przewyższają ustalone czynsze, w każdym roku generowana jest zakładana strata. Za rok 2023 ponieśliśmy stratę w wysokości 741 585,67 zł. Jest to historycznie rzecz ujmując najniższa strata jaką ponieśliśmy od samego początku przejęcia zakładu budżetowego przez Spółkę. Na stratę złożyła się przede wszystkim strata na działalności mieszkaniowej. Jest ona jak wspominaliśmy zakładana w tej dziedzinie działalności i wynika z nierynkowych (znacznie poniżej) cen i umowy jaką Spółka zawarła z Gminą Prudnik w roku 2018, tj. ze zbyt małych czynszów, ale także ze stanu technicznego budynków przekazanych Spółce, wymagającego ciągłych i dużych nakładów finansowych. Istotnym uwarunkowaniem jest także utrzymywanie nie przynoszącego należytych dochodów składowiska odpadów komunalnych, taka sytuacja utrzymuje się od początku jego powstania, ale zasadnicza zmiana nastąpiła od 2013 roku. Uwzględniając dofinansowania Gminy w/w zadania w latach poprzednich oraz poszczególne uwarunkowania w tym zakresie, należy uznać, że powyższa strata jest pozytywnym wynikiem i historycznie rzecz ujmując rekordowo niskim w kontekście nierynkowych warunków.

Na działalności mieszkaniowej Spółka posiada zapis w umowie z Gminą Prudnik, że w przypadku poniesienia kosztów przewyższających przychody czynszowe za wynajem lokali Gmina Prudnik pokryje je podwyższając kapitał zakładowy Spółki. Jest to zapis, który Gmina przyjęła aby w ten sposób zrekompensować stratę na nierentownej działalności, związanej z zadaniem własnym Gminy Prudnik - jakim jest komunalna gospodarka mieszkaniowa. Zgodnie z założeniem pierwotnym opartym na niekomercyjnych zasadach i obecnych uwarunkowaniach uzyskiwanie zysku w tym obszarze jest niemożliwe.

Inną sprawą wymagającą ciągłego analizowania jest odbiór odpadów komunalnych. Co prawda nastąpiło podwyższenie przychodów za odbiór i transport odpadów na podstawie nowej wynegocjowanej umowy, jednak dużym wyzwaniem jest ciągle niezbilansowane składowisko odpadów. Dużych

nakładów finansowych wymaga zarówno przestarzały park maszynowy jak i zasób obiektów budowlanych, w dużej mierze przeznaczony do remontów. Niestety wieloletnie braki inwestycji w majątek Spółki uwidaczniają się.

3.1.5 Udziały własne : Spółka nie posiada żadnych udziałów własnych.

3.1.6 Posiadane przez jednostkę oddziały: Spółka nie tworzy oddziałów ani zakładów.

3.1.7 Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka : Spółka nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen oraz przyjętych celach zarządzania ryzykiem finansowym ponieważ Spółka wykonuje usługi w granicach ~ 90% dla Gminy Prudnik, która jest właścicielem 100% udziałów Spółki. Gmina powierzyła Spółce własne zadania, przekazała na podstawie umowy w użytkowanie gminnych nieruchomości czy też w ramach innych różnorodnych powierzonych zadaniach.

Wszystkie ważne zadania są wykonywane na podstawie umowy z Gminą.

Spółka nie zaciągnęła w 2023 roku kredytów na prowadzenie działalności.

3.2 GOSPODARKA MIESZKANIOWA

I. ZASOBY KOMUNALNE

1. Gminna substancja lokalowa

Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła zgodę na obciążenie odpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem, na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki Gminy z o.o. w Prudniku nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. W ślad za podjętą uchwałą, umową aktem notarialnym Rep. A/1612/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. Gmina Prudnik oddała Spółce w odpłatne użytkowanie nieruchomości, w wyniku czego Spółka stała się użytkownikiem budynków stanowiących własność Gminy Prudnik oraz lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto umową z dnia 1 czerwca 2018r. Gmina Prudnik zleciła Spółce wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

Aktualnie ZUK użytkuje ponad 90331 m² będących w strukturze zasobów mieszkaniowych oraz zarządza 27 obiektami gminnymi o powierzchni 33777,02 m².

Użytkowane i zarządzane przez spółkę gminne zasoby mieszczą się w:

Rodzaj lokalu	Ilość budynków
Budynki mieszkalne	155
Obiekty niemieszkalne	29
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Prudnik posiada udziały	228
Garaże	142
Komórki lokatorskie	260
SUMA	814

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 207 wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 18 wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński – 2 wspólnoty
- licencjonowany zarządca REVODOM - 1 wspólnota

2. Powierzchnia i struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :

Lokale mieszkalne	Ilość	Powierzchnia
Ogółem:	1668	82.559,65
w tym socjalnych	243	7.771,81

3. Sprzedaż gminnych lokali .

Liczba i powierzchnia lokali w gminnym zasobie ulega systematycznemu zmniejszaniu w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych.

Na przestrzeni ostatnich lat sprzedaż lokali przedstawiała się następująco :

Sprzedane lokale	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mieszkalne	18	10	10	10	9	6	4	40	92	35
Użytkowe (w tym garaże)	1	-	-	-	7	4	-	2	2	3

Niekorzystną ze względów finansowych była prowadzona we wcześniejszych latach sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach stanowiących 100 % własności gminy, gdyż ZUK jako użytkownik lokali wnoszą w imieniu Gminy Prudnik zaliczki do wspólnot na utrzymanie części wspólnej od dużej powierzchni lokali gminnych, które pozostały w tych wspólnotach.

Mając na celu zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot podjęto działania zmierzające do zmniejszenia w nich powierzchni gminnej. Uchwałą Nr XXV/449/2020 z dnia 28 maja 2020 r. Rada Miejska w Prudniku uchwaliła nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stosując jednocześnie korzystne bonifikaty. Sprzedaży podlegają lokale w budynkach wspólnot, a udzielana bonifikata wynosi 70 % ceny sprzedaży. W przypadku sprzedaży ostatniego lokalu w budynku Gmina udziela bonifikaty 80 % ceny sprzedaży lokalu.

Uchwałą zmieniającą z dnia 18 grudnia 2020 r. Rada Miejska ustaliła, że wnioski najemców o wykup ich mieszkań z zastosowaniem korzystnych bonifikat mogły być składane do dnia 30 kwietnia 2021 r. Do daty tej wpłynęło 245 wniosków o wykup lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Uchwałą Nr LXVII/1089/2022

z dnia 26 października 2022 r. Rada Miejska w Prudniku określiła, że nadal będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W okresie obejmującym lata 2012-2023 łączna liczba wykupionych lokali mieszkalnych wyniosła 340, co daje średnią liczbę na rok – 31 mieszkań.

4. Eksploatacja gminnego zasobu lokalowego

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali ponoszonymi przez wynajmującego są :

- koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości
- utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- zarządzanie nieruchomościami
- utrzymanie części wspólnych budynków

Na bieżącą eksploatację nieruchomości składają się wydatki:

- energia elektryczna na klatkach schodowych
- usługi kominiarskie
- ubezpieczenie budynków
- podatek od nieruchomości
- utrzymanie czystości w budynkach
- inne koszty (deratyzacja, eksmisje, koszty sądowe, przeglądy techniczne, odpracowanie zaległości czynszowych itp.)

Ogółem miesięcznie przekazywane na rzecz wspólnot mieszkaniowych zaliczki i opłaty wynoszą 212.255,08 zł.

II. CZYNSZE I ICH REALIZACJA

1. Czynsze w lokalach mieszkalnych w świetle obowiązujących przepisów .

W uchwalonym w grudniu 2018 r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2024 Rada Miejska określiła zasady polityki czynszowej stanowiące, że :

1. stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Prudnika

2. stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, z uwzględnieniem czynników podwyższających

lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego

3. stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2019-2024 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 5.238,52 zł, zatem 3% wartości odtworzeniowej to 13,09 zł/m².

Obecnie stawka bazowej czynszu to kwotę 6,21 zł/m² .

2. Czysze w lokalach użytkowych .

Czynsz najmu za lokale użytkowe reguluje Zarządzenie Burmistrza Prudnika w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik. Zarządzenie uwzględnia podział na prowadzone w Prudniku branże handlowe, usługowe i biurowe w różnych strefach położenia.

Porównanie miesięcznych przypisów czynszu najmu lokali użytkowych (z garażami i komórkami) w ostatnich latach :

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wartość	61.530	62.723	65.280	60.649	61.541	63.144	61.558	60.570	59.602	60.471

Średni roczny przypis za lokale użytkowe w latach 2014-2023 wynosi 60.770 zł. Zatem w roku 2023 przedmiotowy przypis był poniżej średniej.

3. Czysze, a koszty utrzymania zasobów lokalowych .

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają m.in. również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego, w którym ponad 60 % budynków liczy sobie ponad 100 lat. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik to około połowa stawki bazowej. Na dzień 31.12.2023 r. średni czynsz wynosił ok **3,58 zł/m²**.

Czysze za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają potrzeb w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i remontów całego gminnego zasobu lokalowego.

4. „Odpracowanie” zaległości czynszowych

W ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych została wprowadzona możliwość „odpracowania długu”, którego zasady określono Zarządzeniem Burmistrza Prudnika w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik w formie świadczenia rzeczowego.

Z dłużnikiem, który wyrazi wolę odpracowania zadłużenia czynszowego zawierane jest porozumienie, w którym określa się, że zapłata czynszu zamiast w pieniądzu nastąpi w formie świadczenia rzeczowego, czyli pracy. Osoby odpracowujące czynsz wykonują:

- drobne prace remontowe
- prace porządkowe (utrzymanie czystości miasta oraz klatek schodowych)
- inne czynności uzgodnione z wynajmującym np. obsługa szaletu, roznoszenie zawiadomień, odczytywanie wodomierzy itp.

W poszczególnych latach odpracowanie zaległości czynszowych kształtowało się następująco:

Rok	Liczba osób odpracowujących zadłużenie	Wartość świadczonej pracy w zł
2022	60	63.591
2023	61	66.150

Wartość świadczonej pracy w całości została zaksięgowana na konta czynszowe pracujących dłużników.

III. Windykacja należności czynszowych

Z roku na rok przybywa do substancji gminnych coraz więcej najemców eksmitowanych z innych zasobów, którzy nie płacili swoich zobowiązań. Poza tym trudna sytuacja materialna wielu gospodarstw domowych prowadzi do sytuacji, że najemcy nie wywiązują się z warunków najmu w zakresie płacenia czynszu i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne.

Z roku na rok ściągальność należności czynszowych jest coraz trudniejsza. Praca komórki windykacji sprowadza się do egzekwowania:

- zaległości w lokalach mieszkalnych,
- zaległości w lokalach użytkowych,
- zaległości za zwolnione lokale mieszkalne,
- zaległości za zwolnione lokale użytkowe.

Działalność windykacyjna w Zakładzie Usług Komunalnych to podejmowanie czynności formalnych i prawnych w celu odzyskania od dłużnika wszelkich należności pieniężnych lub eksmisji dłużnika. Postępowanie windykacyjne prowadzi się w taki sposób, aby nie doprowadzić do przedawnienia należności, oraz zapobiec nowemu zadłużeniu. Pracownicy ds. windykacji czynszowych kontrolują terminowość realizacji należności poprzez analizę kont najemców, według stanu na koniec miesiąca.

Zakład Usług Komunalnych prowadzi działania windykacyjno-informacyjne w oparciu o generowaną korespondencję kierowaną do użytkowników lokali. Windykacja rozpoczyna się, jeśli jest to możliwe, od osobistego lub telefonicznego kontaktu z dłużnikiem obejmujące ustalenie przyczyn zadłużenia, zapoznanie się z sytuacją majątkową dłużnika oraz ewentualne zobowiązanie do jego spłaty.

Postępowanie windykacyjne dzieli się na etapy:

- postępowanie wstępne (przedsądowe) obejmujące działania prewencyjne mające na celu zapobieganie narastaniu długu i opóźnień w bieżących płatnościach;
- postępowanie sądowe obejmujące skierowanie do sądu sprawy o zapłatę, a po uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty lub wyroku skierowanie należności do egzekucji komorniczej.

Na każdym etapie postępowania możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości. Po bezskutecznym wezwaniu dłużnika do zapłaty, pracownicy windykacji kompletują dokumentację i przekazuje radcy prawnemu, celem złożenia pozwu o zapłatę. Dłużnikami ZUK są najczęściej rodziny bez stałego dochodu lub z dochodem poniżej minimum socjalnego, które nie płacą od dłuższego czasu czynszu i można przypuszczać, że ich zaległości będą rosły. Jedynym źródłem ich dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z opieki społecznej, zasiłek rodzinny lub renta socjalna. W wielu przypadkach są to pojedynczy najemcy lub rodziny zajmujące lokale jedno i dwu izbowe. Najbardziej zagrożoną grupą są dłużnicy o niskich dochodach otrzymujący

dodatek mieszkaniowy w wysokości niższej niż miesięczny wymiar czynszu. W takich przypadkach aby nie utracić uprawnień do dalszych jego wpłat, najemca zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę. Brak dopłaty przez kolejne dwa miesiące powoduje wstrzymanie dodatku. W 2023 roku z tego powodu wstrzymano wypłatę 52 dodatków. Po przeprowadzonych rozmowach 25 najemców dokonało dopłat, w wyniku czego uruchomiono im ponownie wypłaty świadczeń.

W 2023 roku wypłacono 2745 dodatków mieszkaniowych na ogólną kwotę 662.919,40 zł. Problemem Zakładu Usług Komunalnych są dłużnicy zalegający powyżej 6 miesięcy. Są to osoby, które nie płacą czynszu od dłuższego czasu. Ponad 50% to rodziny wielodzietne, gdzie nadużywany jest regularnie alkohol, są to najczęściej rodziny bez stałego dochodu, jedynym ich źródłem dochodu jest zasiłek dla bezrobotnych, zasiłek z Opieki Społecznej lub renta socjalna. Pracownicy ds. windykacji czynszowych na bieżąco współpracuje z pracownikami Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku.

Do pogłębienia się zaległości w opłatach zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych w dużym stopniu przyczynił się znaczny wzrost inflacji w 2023 r. co spowodowało wzrost cen towarów i usług. Zasadzenie sum dłużnych i oddanie sprawy do egzekucji komorniczej w przypadku osób niepracujących bądź korzystających z zasiłków przyznawanych przez Ośrodek Pomocy Społecznej nie sprawdza się, bo zaległość jest w takim przypadku nieściągalna.

Umorzenie zaległych opłat czynszowych następuje, gdy:

- nastąpi zgon najemcy lokalu,
- koszty sądowe i komornicze za ściągnięcie długu mogą być wyższe od zaległości,
- pozostałe do spłaty zaległości są nieściągalne.

Na przestrzeni 2023 roku w stosunku do osób zalegających z opłatami czynszowymi komórka windykacji ZUK prowadziła czynności zmierzające do odzyskania lub zmniejszenia zaległych sum polegające na:

- wysłaniu upomnień pisemnych – 815 pism w lokalach mieszkalnych i 119 pism w lokalach użytkowych,
- wypowiedzeniu umowy najmu – 30 lokali mieszkalnych,
- zasądzeniu obowiązku zapłaty zaległych kwot – 88 najemców lokali mieszkalnych na kwotę 441.909,79 zł,
- skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, liczba złożonych wniosków o eksmisję z lokali mieszkalnych – 17 najemców.

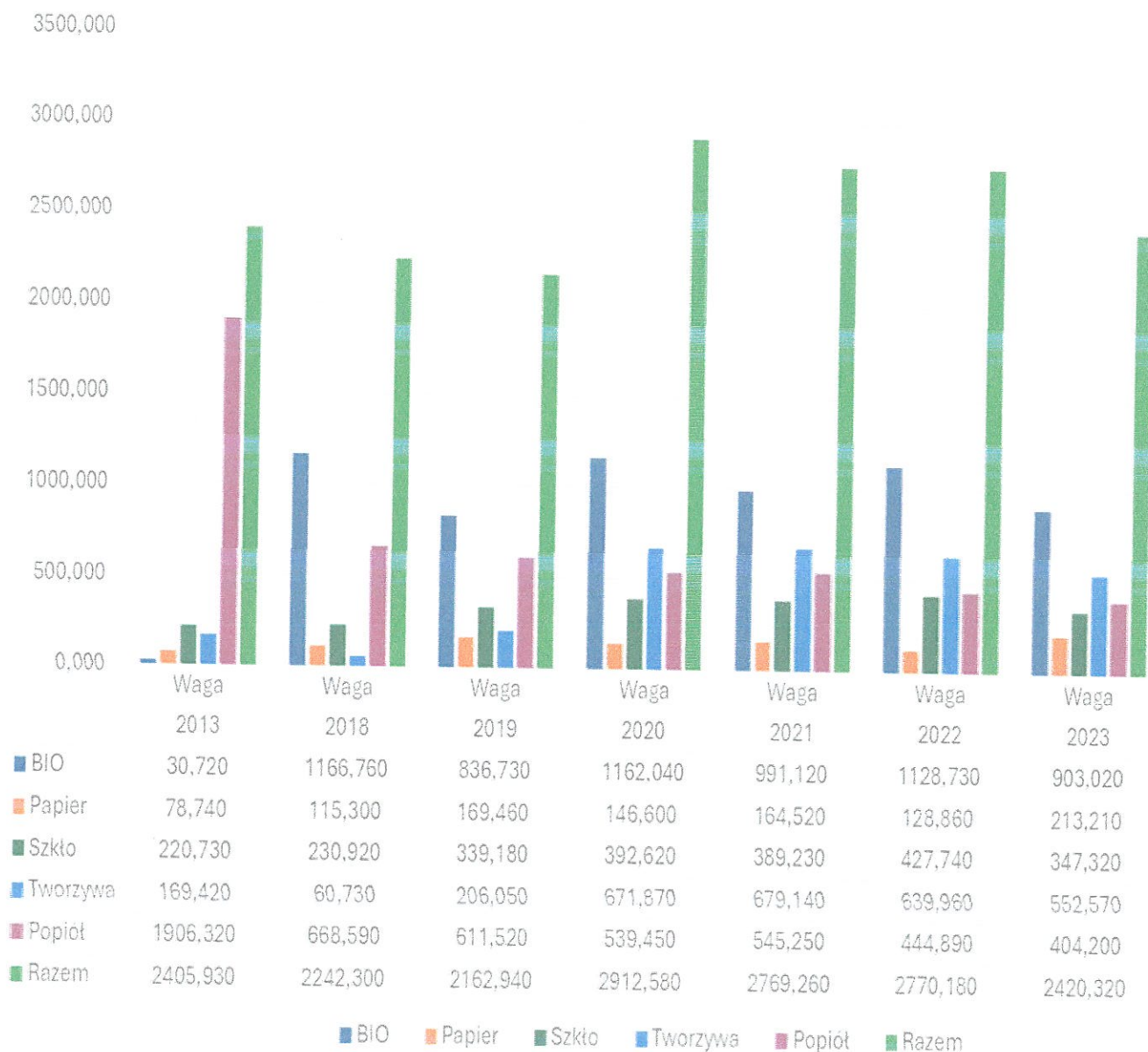
Koszty poniesione na sprawy sądowe, eksmisyjne, komornicze, kuratora w 2023 r. wyniosły 29.773,55 zł.

3.4. GOSPODARKA KOMUNALNA (higiena komunalna)

3.4.1 Ujęcie tabelaryczne odebranych odpadów od mieszkańców w latach

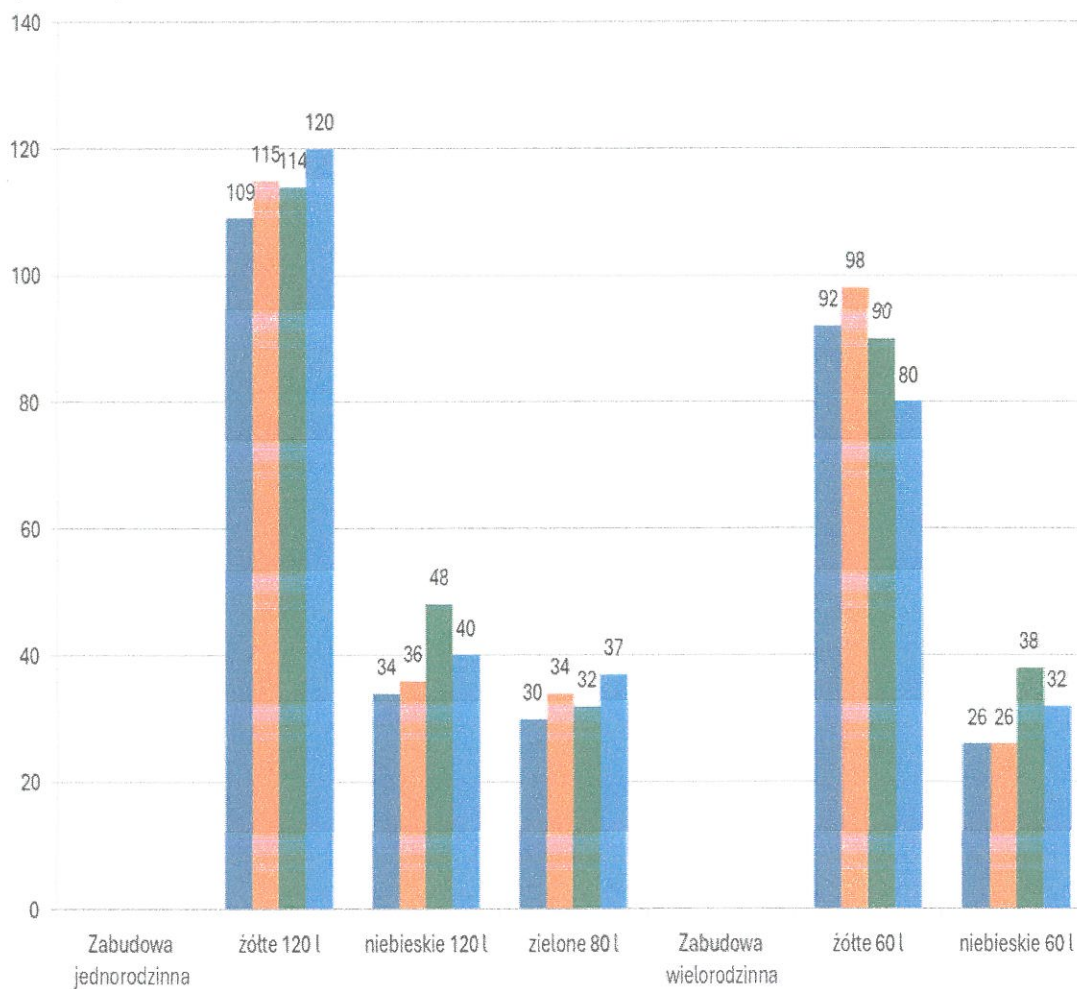
Prudnik	2013	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Razem	6623,450	8347,860	9364,212	9337,225	9343,421	9240,662	8716,496

Ilość odebranych odpadów segregowanych (odebrane od mieszkańców + PSZOK) - Gmina Prudnik



Ilość wydanych worków do segregacji w latach 2020, 2021, 2022 i 2023

Ilość wydanych worków
(w tysiącach sztuk)



3.4.2 Utrzymanie Czystości, Terenów Zielonych i Transportu

Utrzymanie czystości terenów zielonych i transportu w roku 2023 świadczył usługi w zakresie utrzymania terenów zielonych, utrzymania czystości na terenie gminy Prudnik w okresie letnim i zimowym oraz utrzymaniu oznakowania.

Utrzymanie zieleni gminnej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadań własnych gminy z dnia 30.12.2022 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac obejmował:

- koszenie trawników w miejscach wskazanych na terenie miasta i gminy,
- formowanie żywopłotów (cięcie),
- przegląd wymiana odeskowania, malowanie oraz mycie ławek,
- wiosenne napowietrzanie trawników,
- wiosenne oraz jesienne grabienie liści,
- pielęgnacja skwerów,
- nasadzenia oraz pielęgnacja ukwieceń,

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu zieleni gminnej Spółka otrzymała rekompensatę w wysokości 425 404,64 zł netto.

Utrzymanie czystości i porządku oraz utrzymanie gminnych urządzeń użyteczności publicznej realizowane było na podstawie protokołu przekazania zadania własnego gminy z dnia 31.12.2022 roku.

W ramach podpisanego protokołu zakres prac w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku obejmował:

- letnie oraz zimowe utrzymanie ulic, chodników parkingów, placów, alejek, przystanków komunikacji
- bieżące opróżnianie koszy ulicznych,
- bieżące utrzymanie małej architektury,
- konserwacja wiat przystankowych,
- obsługa imprez masowych organizowanych przez gminę,
- bieżąca renowacja pomników i miejsc pamięci narodowej,
- wykonanie oświetlenia świątecznego na terenie miasta Prudnik
- bieżące wykonanie przeglądów urządzeń zabawowych,
- konserwacja oraz bieżące utrzymanie urządzeń fontannowych.
- utrzymanie szaletów miejskich

Z tytułu świadczenia usług publicznych z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania gminnych urządzeń użyteczności publicznej Spółka za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku otrzymała rekompensatę w wysokości 1 290 654,86 zł netto. Do dn. 31.03.2023 r. obsługiwaliśmy Strefę Płatnego Parkowania

Na przestrzeni roku 2023 Spółka wykonywała również różnorodne prace budowlane i usługi transportowe, zimowego utrzymania ulic i chodników oraz prace w zakresie utrzymania oznakowania poziomego i pionowego. Wartość wykonanych robót wyniosła 86 075,38zł netto.

Do zadań Spółki należy również sprzątanie kłatek gminnych, mieszkań, utrzymanie czystości 2 Inkubatorów oraz Hali Targowej.

3.5. Informacje o załodze forma zatrudnienia

Podstawową formą zatrudnienia w Spółce jest umowa o pracę. Wykorzystywane są również sporadycznie również inne formy takie jak np.: umowa zlecenie w przypadkach zastępstwa. Pracownicy są zatrudniani na podstawie umowy na czas nieokreślony. W przypadku pracowników nowo zatrudnionych, poprzedza ją umowa na czas próbny lub na czas określony. Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 85 osób. Spółka stara się ograniczać zatrudnienie, które w roku 2018 wynosiło 137 osób.

3.6. Banki obsługujące Spółkę

Podstawowe rachunki bieżące Spółki prowadzone są w Banku Spółdzielczym w Prudniku

- nr 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001,
- nr 57 8905 0000 2001 0022 8198 0001.

3.7. Kredyty, Leasing

3.7.1 Umowy kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec instytucji finansowych z tytułu kredytów oprócz pożyczki w WFOŚiGW w Opolu (na zakup samochodów trzech specjalistycznych) na kwotę 2 229 840,00.

Na dzień 31.12.2023 rok do spłaty pozostaje 2 031 632,00 zł

3.7.2. Umowy leasingowe

Na dzień 31.12.2023 rok brak umów leasingowych.

3.8. Nieruchomości w posiadaniu Spółki

Spółka w roku obrachunkowym 2023 była w posiadaniu trzech baz sprzętowo – transportowych:

1. Baza przy ulicy Piastowskiej 42
2. Baza przy ulicy Przemysłowej 1 nr działki 1771/82, KW 28967
3. Baza przy ulicy Chrobrego 34 nr działki 1801/27, KW 28967

3.10 Podsumowanie.

Działalność Spółki jest narażona na szereg ryzyk. Podstawowym jest ciągła zmiana ceny zbytu podstawowych produktów. Przyczyniły się do tego zewnętrzne

czynniki gospodarcze niezależne od Spółki m.in. konflikt zbrojny na Ukrainie, który spowodował przerwanie dostaw i ograniczenia w dostępności do materiałów. Ceny na podstawowe produkty i usługi zależą od dostawców, na których Spółka nie ma wpływu. Innym ryzykiem jest inflacja, która w roku poprzednim była rekordowo wysoka. Występuje ryzyko zmiany otoczenia prawnego. Możliwość zmiany otoczenia prawnego nakładającego na Spółkę nowe opłaty lub znaczący wzrost dotychczasowych np. skokowy wzrost cen nośników energii (w szczególności energii elektrycznej, gazowej opatu czy też wodno-kanalizacyjnej), dostosowanie PSZOKU itp. Nieadekwatny do tego wzrost opłat mieszkaniowych przez mieszkańców w związku ze wzrostem cen bytowania, itp. Spore grono naszych najemców utrzymuje się z zasiłków i różnego rodzaju wsparcia państwa lub Gminy, przybywa ilość najemców eksmitowanych z innych zasobów gdzie nie płacili swoich należności lub niewłaściwie się zachowywali. Nie mamy wpływu także na wypowiedzenie umów przez najemców lokali użytkowych czy też brak opłat za wywóz odpadów komunalnych. Dużą niepewność wprowadza wzrost cen materiałów i usług (zwłaszcza w odniesieniu do wzrostu wynagrodzeń). Zauważalna jest duża presja płacowa i jednocześnie brak pracowników wykwalifikowanych. Na ogólną sytuację Spółki mają ogromne znaczenie umowy zawierane z Gminą (odpady komunalne, utrzymywanie składowiska) oraz przyjęty system utrzymywania komunalnej substancji mieszkaniowej (w związku z dużą dysproporcją pomiędzy kosztami utrzymywania niedofinansowanej przez lata „mieszkaniówki” a potencjalnymi przychodami). Zarząd podejmuje i nadal będzie podejmował działania mające na celu racjonalizację stanu posiadania majątku, bądź po uzyskaniu zgody Właściciela w większym stopniu wykorzystania nieruchomości i potencjału celem zapewniających dodatkowych przychodów. W zakresie zatrudnienia – Zarząd stopniowo zmniejsza zatrudnienie wykorzystując naturalne procesy demograficzne oraz dalsze wyposażenie w narzędzia i urządzenia umożliwiające procesy automatyzacji, które systematycznie są realizowane od momentu połączenia to jest od 2018 roku.

Podsumowując działalność Spółki w roku obrachunkowym 2023 stwierdzić należy, że był to rok bardzo wymagający, ale mimo tego dołożyliśmy wiele wysiłku aby sprostać oczekiwaniom naszym klientom oraz właścicielowi Spółki, to jest Gminie Prudnik. Jest to poparte osiągnięciem historyczne najmniejszej straty.

Jako Spółka, będziemy nadal dążyć do podnoszenia poziomu świadczenia usług w zakresie ogólnie rozumianych działań komunalnych. Jednocześnie zamierzamy zapewnić realizację zadań, które należy przyjąć na dłuższą prognozę czasową. Konieczne są dalsze wieloletnie (bo wymagające dużych nakładów finansowych związanych z brakiem odpowiednich środków) działania w rozwój i modernizację posiadanych zasobów. Szansę na to stwarza możliwość przejścia z użytkowania na zarządzanie substancją mieszkaniową. Innym ważnym czynnikiem jest możliwość odgraniczenia kosztów związanych ze składowiskiem np. poprzez jego zamknięcie/rekultywację ale także dalsze unowocześnianie parku maszynowego i technicznego.

Należy jednak zauważyć, iż pomimo znaczących wyzwań zawirowań gospodarczych nastąpiły znaczące zmiany, które bezpośrednio przyczyniły się na najkorzystniejszy od lat wynik finansowy. Daje to pozytywne podstawy i dobrze prognozuje na przyszłość.

Przychody i koszty na działalnościach - rachunek wyników działalności podstawowych za XII m-cy 2023 R. MIESZKANIÓWKA									Porównanie okresów razem	Dynamika 2023/2022
Lp	Nazwa pozycji	Cynsze Media	Wynagrodzenie za zarządzanie	Zarządzanie refundacja kosztów	Z tyt.wykonanych remontów	Strefa płatnego parkowania	Targowisko	Razem		
"1"	"2"	"8"	"9"	"9"	"10"	"11"	"13"	"14"	"15"	"15"
1.	Przychody	7 996 718,95 <i>7 443 295,68</i>	259 916,09 <i>0,00</i>	655 109,19 <i>872 627,51</i>	551 442,82 <i>948 626,96</i>	66 944,89 <i>173 257,80</i>	0,00 <i>0,00</i>	9 530 131,94 <i>9 442 614,65</i>	2023 <i>2022</i>	100,93
2.	Koszty bezpośrednie (bez k. wydział. i ogólnych)	7 351 384,02 <i>7 235 456,27</i>	0,00 <i>0,00</i>	401 211,26 <i>360 405,71</i>	279 828,27 <i>517 834,11</i>	98 543,36 <i>217 619,36</i>	7 218,43 <i>1 347,93</i>	8 138 185,34 <i>8 364 772,53</i>	2023 <i>2022</i>	97,29
3.	wynik na usługach (bez k. wydział. i ogólnych)	645 334,93 <i>207 839,41</i>	259 916,09 <i>0,00</i>	253 897,93 <i>512 221,80</i>	271 614,55 <i>430 792,85</i>	-31 598,47 <i>-44 361,56</i>	-7 218,43 <i>-1 347,93</i>	1 391 946,60 <i>1 077 842,12</i>	2023 <i>2022</i>	129,14
4.	koszty wydziałowe	1 006 784,70 <i>1 124 272,32</i>	93 899,95 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	4 896,27 <i>174 558,96</i>	4 740,06 <i>19 390,77</i>	0,00 <i>0,00</i>	1 110 320,98 <i>1 318 222,05</i>	2023 <i>2022</i>	84,23
5.	wynik na działalności podstawowej	-361 449,77 <i>-916 432,91</i>	166 016,14 <i>0,00</i>	253 897,93 <i>512 221,80</i>	266 718,28 <i>256 233,89</i>	-36 338,53 <i>-63 752,33</i>	-7 218,43 <i>-1 347,93</i>	281 625,62 <i>-240 379,93</i>	2023 <i>2022</i>	-117,16
6.	koszty ogólne	827 178,31 <i>669 619,85</i> <i>500-0S1</i>	2 540,91 <i>0,00</i> <i>522-009</i>	0,00 <i>0,00</i>	62 014,11 <i>86 783,09</i> <i>530-0S1</i>	7 584,95 <i>16 771,28</i> <i>530-026</i>	0,00 <i>0,00</i> <i>0,00</i>	899 318,28 <i>773 606,90</i>	2023 <i>2022</i>	116,25
7.	wynik na działalności operacyjnej	-1 188 628,08 <i>-1 586 052,76</i>	163 475,23 <i>0,00</i>	253 897,93 <i>512 221,80</i>	204 704,17 <i>169 450,80</i>	-43 923,48 <i>-80 523,61</i>	-7 218,43 <i>-1 347,93</i>	-617 692,66 <i>-1 013 986,83</i>	2023 <i>2022</i>	

Sporządził dn. 29.02.2024


Główny Księgowy
mgr Marzanna Guzowska

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1
tel./fax 77 436 38 84
NIP 755-000-63-42


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podrózny

Przychody i koszty na działalnościach higiena - rachunek wyników działalności podstawowych za XII m-cy 2023r										
Lp	Nazwa pozycji	Higiena	Składowisko	Zieleń	Omentarz			Razem	Porównanie okresów razem	Dynamika 2023/2022
"1"	"2"	"8"	"9"	"10"	"11"	"12"	"13"	"14"	"15"	"16"
1.	Przychody	8066348,39 7071595,65	2302,50 3416,4	1881555,86 2848800,23	319207,43 218732,8	0,00	0,00	10269414,18 10142545,08	2023 2022	101,25
2.	Koszty bezpośrednie usług (bez k. wydział. i ogólnych)	6680285,95 6493822,47	426485,16 439259,77	879813,98 1880988,46	290871,52 198924,55	0,00	0,00	8277456,61 9012995,25	2023 2022	91,84
3.	wynik na usługach (bez k. wydział. i ogólnych)	1386062,44 577773,18	-424182,66 -435843,4	1001741,88 967811,77	28335,91 19808,25	0,00	0,00	1991957,57 1129549,83	2023 2022	176,35
4.	koszty wydziałowe	489758,51 431459,08	271,11 178,35	675141,54 516895,67	0,00 0,00	0,00	0,00	1165171,16 948533,10	2023 2022	122,84
5.	wynik na działalności podstawowej	896303,93 146314,1	-424453,77 -436021,7	326600,34 450916,1	28335,91 19808,25	0,00	0,00	826786,41 181016,73	2023 2022	-456,75
6.	koszty ogólne	800109,45 447250,5	259,33 229,9	200226,62 173420,53	13935,91 5408,25	0,00	0,00	1014531,31 626309,18	2023 2022	161,99
7.	wynik na działalności operacyjnej	96194,48 -300936,40	-424713,10 -436251,62	126373,72 277495,57	14400,00 14400,00	0,00	0,00	-187744,90 -445292,45	2023 2022	

Sporządził dn. 30.01.2024

Z-ca Głównego
 Księgowego
 mgr inż. Czesław Bieniarz

PREZES ZARZĄDU
 mgr inż. Władysław Podrózny

Zakład Usług Komunalnych
 Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
 w Prudnik, ul. Piastowska 42
 za zgodność z oryginałem
 data 08.08.2024
 podpis PREZES ZARZĄDU
 mgr inż. Władysław Podrózny

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 sporządzony za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 (wariant porównawczy)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2023	2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i	19 791 130,01	19 458 049,65
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 799 546,12	19 585 159,73
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	-8 416,11	-127 110,08
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	20 596 567,57	20 917 328,93
I.	Amortyzacja	582 510,59	626 949,79
II.	Zużycie materiałów i energii	4 104 967,15	4 125 194,29
III.	Usługi obce	7 903 291,14	7 485 121,76
IV.	Podatki i opłaty w tym:	765 680,21	706 002,19
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	5 717 949,60	6 307 836,48
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	1 347 379,91	1 496 213,71
	składki społeczne w tym:	1 060 914,18	1 182 548,79
	- emerytalne	522 338,70	578 280,54
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	174 788,97	170 010,71
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-805 437,56	-1 459 279,28
D.	Pozostałe przychody operacyjne	457 180,04	362 918,59
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 534,94	343 559,00
IV.	Inne przychody operacyjne	427 645,10	19 359,59
E.	Pozostałe koszty operacyjne	486 242,64	339 210,64
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansow	374 658,76	294 733,10
III.	Inne koszty operacyjne	111 583,88	44 477,54
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjn (C+D-E)	-834 500,16	-1 435 571,33
G.	Przychody finansowe	186 672,28	170 531,65
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
	- od jednostek pozostałych		
II.	Odsetki, w tym:	186 672,28	170 531,65
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tyt.rozchodu aktywów finansowych w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	61 282,79	52 708,23
I.	Odsetki, w tym:	61 282,79	52 708,23
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tyt.rozchodu aktywów finansowyvh		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowyvh		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-709 110,67	-1 317 747,91
J.	Podatek dochodowy	32 475,00	0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	-741 585,67	-1 317 747,91

Prudnik, 26.03.2024r
 miejscowość dnia

Główny Księgowy

mgr Marzanna Gązowska

Zakład Usług Komunalnych
 Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
 w Prudnik, ul. Piastowska 42J
 za zgodność z oryginałem
 data 08.08.2024
 podpis mgr inż. Przemysław Podrozny

Kierownik jednostki

mgr inż. Władysław Płonczyński

mgr inż. Władysław Płonczyński

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2023

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok 31.12.2023	poprzedni rok 31.12.2022		bieżący rok 31.12.2023	poprzedni rok 31.12.2022
A. AKTYWA TRWAŁE	3 163 420,53	3 627 565,21	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	2 167 155,17	1 590 992,93
1. Wartości niematerialne i prawne	1 457,22	4 124,27	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 349 403,00	5 349 403,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	2 216,52	2 216,52
			należąca do wyceny sprzedaży (wartości emisyjne) nad wartości nominalną udziałów (akcji)		
2. Wartość firmy			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	106 985,43	106 985,43
			z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 457,22	4 124,27	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 2 549 864,11	- 2 549 864,11
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 161 963,31	3 623 440,94	VI. Zysk (strata) netto	- 741 585,67	- 1 317 747,91
1. Środki trwałe	3 161 963,31	3 623 440,94			
a) grunty	530 500,00	530 500,00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wo	719 494,55	760 108,77	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 847 088,48	5 629 692,29
c) urządzenia techniczne i maszyny	171 319,81	151 814,64	I. Rezerwy na zobowiązania		
d) środki transportu	1 612 676,49	2 024 932,37	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
e) inne środki trwałe	127 972,46	156 085,16	2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne długoterminowe		
2. Środki trwałe w budowie			krótkoterminowe		
3. Zaliczki na środki trwałe			3. Pozostałe rezerwy		
III. Należności długoterminowe			długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych			krótkoterminowe		
2. Od pozostałych jednostek			II. Zobowiązania długoterminowe	1 746 620,00	1 902 576,00
IV. Inwestycje długoterminowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
1. Nieruchomości			2. Wobec pozostałych jednostek	1 746 620,00	1 902 576,00
2. Wartości niematerialne i prawne			a) kredyty i pożyczki	1 734 320,00	1 882 976,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) w jednostkach powiązanych			c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje			d) zobowiązania wekslowe		
inne papiery wartościowe			e) inne	12 300,00	19 600,00
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 833 927,07	3 447 249,44
inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach			a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności		
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		
inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
udzielone pożyczki			b) inne		
inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Wobec pozostałych jednostek	2 482 533,93	3 134 155,89
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) kredyty i pożyczki	152 381,20	153 366,83
V. Długoterminowe rozlicz. międzyokr.			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 422 553,37	1 943 682,14
B. AKTYWA OBROTOWE	3 850 823,12	3 593 120,01	- do 12 miesięcy	1 419 163,42	1 940 292,19
1. Zapasy	791 522,54	151 700,07	- powyżej 12 miesięcy	3 389,95	3 389,95
1. Materiały	191 522,54	151 700,07	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
2. półprodukty i produkty w toku			f) zobowiązania wekslowe		
3. Produkty gotowe			g) z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń i innych św.	404 695,85	464 667,26
4. Towary			h) z tytułu wynagrodzeń	317 112,64	376 981,48
5. Zaliczki na dostawy			i) inne	185 790,87	196 458,12
II. Należności krótkoterminowe	2 639 057,84	2 877 096,89	3. Fundusze specjalne	351 393,14	313 093,55
1. Należności od jednostek powiązanych			IV. Rozliczenia międzyokresowe	266 541,41	279 866,85
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			1. Ujemna wartość firmy	266 541,41	279 866,85
- do 12 miesięcy			2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- powyżej 12 miesięcy			długoterminowe		
2. Należności od pozostałych jednostek	2 639 057,84	2 877 096,89	krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	2 343 006,13	2 495 693,03			
- do 12 miesięcy	2 289 382,35	2 439 970,89			
- powyżej 12 miesięcy	53 623,78	55 722,14			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych publi.		20 260,96			
c) inne	296 051,71	361 142,90			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	866 970,19	426 426,14			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	866 970,19	426 426,14			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	866 970,19	426 426,14			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	866 970,19	426 426,14			
inne środki pieniężne					
inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	153 272,55	137 896,91			
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
AKTYWA RAZEM	7 014 243,65	7 220 685,22	RAZEM PASYWA	7 014 243,65	7 220 685,22

Prudnik, 26.03.2024r.

mięscowość, dnia

główny Księgowy

mgr Marzanna Guszowska

Sporządził

mgr inż. Władysław Podróżny

Kierownik jednostki

PREZES ZARZĄDU

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
w Prudniku, ul. Piastowska 12
za zgodności z oryginałem
data 06.08.2024

podpis

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podróżny



Śląska Firma Auditingu i Doradztwa
„Audit”

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Pl. Grunwaldzki 8-10 pok. 30
40-950 Katowice

tel. + 48 32 745 05 51

e-mail: auditsl@interia.pl
www.auditsl.com.pl

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółki Gminy z o.o.
z siedzibą w Prudniku ul. Przemysłowa 1**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółki Gminy z o.o.** z siedzibą w Prudniku, ul. Przemysłowa 1 („Spółka”), na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **7 014 243,65 zł**,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. wykazujący stratę netto w wysokości **(-) 741 585,67 zł**,
- 4) oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” t.j. - Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn.zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityka) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Zakład Usług Komunalnych 1
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
w Prudnik, ul. Piastowska 42
za zgodność z oryginałem
data 08.08.2024
podpis PRELESZAN
mgr inż. Władysław Podróżny



Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38//2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn.zm.).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn.zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
w Prudnik, ul. Piastowska 42
za zgodność z oryginałem
data 08. 08. 2024
podpis PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podrózny



Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
w Prudnik, ul. Piastowska 42
za zgodność z oryginałem
data 08.08.2024
podpis PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Władysław Podróżny

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych



rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Homa.

Działający w imieniu Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach, Pl. Grunwaldzki 8-10, pok. 30, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1159, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

Jan
Antoni
Homa

Elektronicznie
podpisany przez
Jan Antoni Homa
Data: 2024.05.24
09:28:42 +02'00'

Jan Homa
nr w rejestrze 1248

Katowice, dnia 24.05.2024 r.

Zakład Usług Komunalnych
Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o.
w Prudnik, ul. Piastowska 42
za zgodność z oryginałem
data 08.08.2024
podpis PREZES ZAKŁADU
mgr inż. Władysław Podróżny