

**ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ W ZAMOŚCIU  
SPÓŁKA Z O.O.**



**Analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej  
Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu  
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Zamość, lipiec 2024 r.

## **Spis treści**

<b>1.</b>	<b>Sytuacja kadrowa.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Przychody, koszty, wynik finansowy.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Analiza należności i zobowiązań .....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Analiza wskaźnikowa.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Remonty zasobów lokalowych .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych.....</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Remonty budynków wykonane na poszczególnych osiedlach .....</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki .....</b>	<b>15</b>

## 1. Sytuacja kadrowa

Stan zatrudnienia na 31.12.2023 r. w ZGL w Zamościu Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych		
		kobiety	mężczyźni	razem
1	zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	7	38	45
2	zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	19	9	28
3	<b>Zatrudnienie ogółem</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>73</b>

Według stanu na 31.12.2023 r. w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku odnotowano zwiększenie – o 2 etaty.

Przeciętne zatrudnienie w etatach w Spółce w 2023 roku wynosiło 72,86 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w podziale na rodzaj zajmowanego stanowiska przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		Dynamika w %
		2022	2023	
1	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	43,32	44,54	102,81
2	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	29,06	28,32	97,45
3	<b>Zatrudnienie ogółem</b>	<b>72,38</b>	<b>72,86</b>	<b>100,66</b>

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce w 2023 r. wynosiło 5 677,34 zł i było wyższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółce w 2022 r. o 697,16 zł, tj. o 14 %.

Nadal jednak przeciętne wynagrodzenie w Spółce jest niższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za 2023 r. tj.: 7 155,48 zł – o 26,00%.

## 2. Przychody, koszty, wynik finansowy

Podstawową działalnością Spółki jest administrowanie lokalowymi zasobami Miasta Zamość. Spółka zarządza również nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych jednak jest to jedynie działalność uzupełniająca, pozwalająca z jednej strony na zwiększenie dochodów Spółki, a z drugiej na obniżenie kosztów jednostkowych świadczonych usług.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. ZGL w Zamościu Sp. z o.o. zarządza 152 budynkami komunalnymi oraz 102 wspólnotami mieszkaniowymi. W budynkach tych wyodrębnionych jest 4 052 lokali mieszkalnych oraz 465 lokali użytkowych.

W zarządzie ZGL w Zamościu Sp. z o.o. pozostawało także 55 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 726 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 16 budynkach zarządzanych przez innych zarządców.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółkę wynosiła 230 195 m<sup>2</sup>. Ponadto w administrowaniu i zarządzaniu Spółki znajdowały się tereny osiedlowe wraz z infrastrukturą: tereny zielone, drzewa, krzewy i kwiaty, place zabaw, piaskownice, śmietniki, chodniki.

Szczegółowo zasoby pozostające w zarządzaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu Spółka z o.o. przedstawia poniższa tabela:

## Lokale

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość			Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
		31.12.2022	31.12.2023	Zmiana	31.12.2022	31.12.2023	Zmiana
1	Lokale mieszkalne ogółem, w tym:	3 855	4 052	+197	179 514	188 068	+8 554
	- własność indywidualna	2 055	2 269	+214	96 656	106 041	+9 385
	- własność gminy, w tym:	1 800	1 783	- 17	82 858	82 027	-831
	- w zarządzie ZGL	1 743	1728	- 15	80 039	79 301	-738
	- inni zarządcy	57	55	- 2	2 819	2 726	-93
2	Lokale użytkowe, w tym:	463	463	0	41 024	42 127	+1 103
	- własność gminy	436	438	+2	37 507	38 138	+631
	- własność prywatna	27	27	0	3 517	3 989	+472

W porównaniu do 2022 roku powierzchnia lokali administrowanych przez Spółkę zwiększyła się o 8 554 m<sup>2</sup> co jest efektem zmian zarządzanego zasobu w 2023 r :

- z dniem 01 stycznia przyjęto w zarządzanie nieruchomości przy ul. Kamiennej 14 stanowiącą wspólnotę mieszkaniową,
- z dniem 01 stycznia przyjęto w zarządzenie nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 22 – 22D stanowiącą wspólnotę mieszkaniową,
- komunalny zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 18 lokali w wyniku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- wyodrębniono z części wspólnej budynku jeden lokal z przeznaczeniem na pomieszczenie tymczasowe,
- z dniem 16 czerwca przyjęto w zarządzanie nieruchomości przy ul. Łukasińskiego 2E (budynek użytkowy „Luneta”).

W efekcie wyżej wymienionych zmian, w 2023 roku, zmniejszyła się ilość mieszkań komunalnych o 17, natomiast ilość mieszkań ogółem zarządzanych przez Spółkę zwiększyła się o 197 lokali. W konsekwencji spowodowało to dalsze zmniejszenie udziału komunalnych lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie zarządzanych lokali mieszkalnych w stosunku do stanu na koniec 2022 roku – spadek z **46,69%** do **44,00%**.

Spośród 1 783 komunalnych lokali mieszkalnych, 72 (4,04%) to lokale z najmem socjalnym Standard komunalnych lokali mieszkaniowych jest dość zróżnicowany i zależy głównie od roku budowy budynku oraz jego lokalizacji. Ze względu na wyposażenie lokali mające bezpośredni wpływ na wysokość czynszu, ale również na koszt ich utrzymania zasoby komunalne przedstawiają się następująco:

- 1 756 lokali, tj. 98,49 % komunalnych lokali mieszkaniowych posiada instalacje wod.-kan.,
- 1 774 lokali, tj. 99,50 % posiada wodę doprowadzoną do lokalu,
- 447 lokali, tj. 24,83 % wyposażonych jest w instalację centralnej ciepłej wody,
- 9 lokali, tj. 0,5 % nie ma doprowadzonej wody do lokalu – dotyczy to budynków przy ul. Weteranów 5 (4 lokale), Lubelskiej 42 (1 lokal), Kościuszki 8 (2 lokale), Żeromskiego 7 (2 lokale),

- 1 403 lokali, tj. 78,69 % ma doprowadzony gaz ziemny,
- 1 369 lokali, tj. 76,78 % posiada budynkową instalację c.o.,
- 181 lokali, tj. 10,06 % posiada indywidualne, lokalowe instalacje c.o. (gazowe piece grzewcze) – dotyczy to budynków przy ul. 4 Pułku Piechoty Liniowej- Czwartaków 15 (23 lokale), Promiennej 3a (32 lokale), Lwowskiej 53 (4 lokale), Lwowskiej 53a (40 lokali), Sempołowskiej 6 (3 lokale), Sempołowskiej 8 (1 lokal), Grunwaldzkiej (12 lokali – lokale socjalne), Szczepieskiej 69a (2 lokale), Gen. Maczka 15 (20 lokali), Lisa-Kuli 4 (20 lokali) oraz w 24 pojedynczych lokalach w różnych budynkach głównie w obrębie Starego Miasta,
- 231 lokali, tj. 12,834% posiada piece węglowe – mieszkania te zlokalizowane są w różnych rejonach miasta:
  - ulice: Odrodzenia 4 i 6; Peowiaków 82, 84; Jasna 8; Wyszyńskiego 22; Kiepury 20, 22; Orlicz-Dreszera 34, 36; Braterstwa Broni 161; Piłsudskiego 55, 59; Lubelska 42 - łącznie 52 mieszkania,
  - ulice: Młyńska 22; W. Pola 9; Weteranów 5; Wierzbowa 11; Nowy Rynek 17 – łącznie 20 mieszkań,
  - ulice: Grunwaldzka 6-12, 14-20, 21-28, 30-36, 38-44; Podwale 4; Sienkiewicza 3, 13, 39-45; Szczepieska 100a, 100b, 102a; Kasprowicza 2 – łącznie 56 mieszkań,
  - pozostałe 103 lokale z piecami węglowymi zlokalizowane jest w obrębie Starego Miasta: Grecka 2 – 51 lokali; Kościuszki 8 – 16 lokali; Akademicka 1 – 20 lokali, Żeromskiego 7 - 4 lokale, Żeromskiego 9 - 4 lokale, Żeromskiego 11 – 8 lokali.

Spośród 102 zarządzanych przez Spółkę Wspólnot Mieszkaniowych w 22 Miasto Zamość posiada nadal większościowy udział we własności. W 13 Wspólnotach Mieszkaniowych Miasto Zamość nie ma żadnego udziału we własności, natomiast w 67 Wspólnotach Mieszkaniowych udział Miasta wynosi poniżej 50%.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Miasto posiada udział większościowy mogą być podejmowane uchwały inne niż stanowisko Miasta wyrażane w głosowaniu. Możliwość taką dają przepisy ustawy o własności lokali dopuszczające głosowanie według zasady 1 właściciel = 1 głos

Zasoby administrowane przez ZGL w Zamościu Sp. z o.o. **stanowiące własność Miasta Zamość** według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia poniższe zestawienie:

	Wyszczególnienie	Nowe Miasto	Kamienna	Wojska Polskiego	Peowiaków	Stare Miasto	Pozostałe	Inni Zarządcy	RAZEM
1	Lokale użytkowe	8	19	0	4	307	97	3	438
2	Lokale mieszkalne, w tym:	528	79	170	206	485	260	55	1 783
	najem socjalny	0	0	0	5	17	50	0	72
2.1	lokale mieszkalne z ZW	524	79	170	206	481	259	55	1 774
	w tym najem socjalny	0	0	0	5	17	48	0	70
2.2	lokale mieszkalne z CW	361	0	65	0	0	1	12	439
2.3	lokale mieszkalne z CO	480	79	170	206	354	26	55	1 370
	w tym najem socjalny	0	0	0	1	4	2	0	7
2.4	lokale mieszkalne z gazem	519	50	170	205	308	106	46	1 404
	w tym najem socjalny	0	0	0	1	4	42	0	47

Zasoby administrowane i zarządzane przez ZGL w Zamościu Sp. z o.o. **stanowiące własność Miasta Zamość oraz własność prywatną** według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia poniższe zestawienie:

	Wyszczególnienie	Nowe Miasto	Kamienna	Wojska Polskiego	Peowiaków	Stare Miasto	Pozostałe	Inni Zarządcy	RAZEM
1	Lokale użytkowe	18	21	0	5	307	111	3	465
2	Lokale mieszkalne, w tym:	1 367	366	461	717	485	601	55	4 052
	Socjalne	0	0	0	5	17	50	0	72
2.1	lokale mieszkalne z ZW	1 363	366	461	717	481	592	55	4 035
	w tym socjalne	0	0	0	5	17	48	0	70
2.2	lokale mieszkalne z CW	998	0	197	0	0	252	12	1 459
2.3	lokale mieszkalne z CO	1 319	363	453	716	354	295	55	3 555
	w tym socjalne	0	0	0	1	4	2	0	7
2.4	lokale mieszkalne z gazem	1 358	263	457	713	308	111	46	3 256
	w tym socjalne	0	0	0	1	4	42	0	47

**Realizując statutowy zakres działalności Spółki, w ramach zawartych umów o zarządzanie nieruchomościami:**

- zawiera, w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, stosowne umowy z dostawcami mediów i usług oraz prowadzi rozliczenia z tytułu tych dostaw,
- zawiera, w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, stosowne umowy z użytkownikami lokali, dokonuje naliczeń i rozliczeń obciążeń czynszowych oraz prowadzi ich windykację,
- dla zarządzanych nieruchomości, nalicza, pobiera i odprowadza do Miasta Zamość, należności z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- własnymi siłami, w miarę możliwości, świadczy usługi konserwacji i remontów zarządzanych nieruchomości oraz utrzymania porządku i czystości administrowanych terenów,
- wykonuje wszystkie czynności nieprzekraczające zakresu zwykłego zarządu mające na celu utrzymanie nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Dokonywanie przez Spółkę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga pisemnej zgody właściciela nieruchomości.

Szczególne znaczenie dla Spółki ma realizacja zakresu jej podstawowej działalności jaką jest zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym.

Szczegółowy zakres zadań i wzajemnych rozliczeń z tytułu ich realizacji, określa umowa o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość, zawarta w dniu 30 grudnia 2016 roku pomiędzy Miastem Zamość, a Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o.

Jednym z podstawowych zadań Spółki, zgodnie z przywołaną wyżej umową, jest podejmowanie i prowadzenie działań zmierzających do skutecznego egzekwowania należności, z tytułu czynszów i opłat niezależnych od wynajmującego, od użytkowników komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

W 2023 roku stopień opłacania czynszów kształtował się następująco:

- za komunalne lokale mieszkalne – 99,02 %,
- za komunalne lokale użytkowe – 96,03 %.

Ściągalność opłat za komunalne lokale mieszkalne i użytkowe za okres ostatnich siedmiu lat przedstawiają poniższe tabele:

<b>Komunalne lokale mieszkalne</b>			
<b>ROK</b>	<b>Przypis (w zł)</b>	<b>Wpłaty (w zł)</b>	<b>Wskaźnik opłacania czynszu</b>
2017	8 617 170	8 293 983	96,25%
2018	8 355 194	7 964 424	95,32%
2019	8 114 021	7 794 690	96,06%
2020	8 638 084	8 175 295	94,64%
2021	9 425 209	9 313 946	98,82%
2022	10 856 669	10 535 711	97,04%
<b>2023</b>	<b>10 902 323</b>	<b>10 795 890</b>	<b>99,02%</b>

<b>Komunalne lokale użytkowe</b>			
<b>Rok</b>	<b>Przypis (w zł)</b>	<b>Wpłaty (w zł)</b>	<b>Wskaźnik opłacania czynszu</b>
2017	5 524 736	5 668 270	102,60%
2018	5 516 416	5 451 259	98,82%
2019	5 605 147	5 551 511	99,04%
2020	5 047 297	5 084 970	100,75%
2021	5 148 258	5 181 097	100,64%
2022	6 445 879	6 114 817	94,86%
<b>2023</b>	<b>7 181 160</b>	<b>6 896 263</b>	<b>96,03%</b>

Uzyskany za 2023 rok wynik opłacania czynszów uznać należy za dobry, szczególnie jeżeli uwzględnimy wzrost wskaźnika opłacania czynszu.

Spółka na dzień 31.12.2022 r. posiadała 65 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych. Na dzień 31.12.2023 r., uwzględniając 5 przypadków dobrowolnego wydania lokalu, liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych wynosiła 60, a łączna zaległość dłużników posiadających wyroki o eksmisję wynosiła 1 489 927 zł, nie licząc odsetek i kosztów sądowych. Oznacza to, że w stosunku do stanu z końca roku poprzedniego, zaległość osób z posiadaniem wyroku eksmisyjnym, które nadal zajmowały dotychczasowe mieszkanie, zmalała o 342 090 zł

Spośród osób posiadających wyroki eksmisyjne część dłużników nawet nie próbowała się bronić przed eksmisją i nie dokonywała praktycznie żadnych opłat za zajmowany lokal. W okresie 2023 roku było 15 takich dłużników, którzy nie wpłacili nawet symbolicznej złotówki (w 2022 r. takich osób było 23). Oczywiście miały miejsce również sytuacje odwrotne, w których pomimo orzeczenia (a może właśnie dlatego) dłużnicy robili wszystko, aby uniknąć eksmisji.

Brak odpowiedniej liczby lokali, do których można wykonać wyroki eksmisyjne oraz niska rotacja najemców w lokalach o obniżonym standardzie powoduje, że ilość niezrealizowanych wyroków pozostaje ciągle na zbliżonym poziomie.

Uzyskany na koniec 2023 roku wynik opłacania czynszów wykazał poprawę w stosunku do końca ubiegłego roku. W naszej ocenie obecny kryzys energetyczny a szczególnie wysoki wzrost kosztów ogrzewania lokali oraz wysoka inflacja a także rosnące koszty pracownicze

stają się dla wielu przedsiębiorców przeszkodą nie do pokonania. Wysoki wzrost kosztów utrzymania lokalu potwierdza powyższa tabela z której wynika, że przypis (tj. naliczenia czynszowe) był wyższy niż za lata poprzednie. Zmiana także ogólnych trendów i struktury handlu detalicznego w Polsce, która powoduje wypieranie tradycyjnych form sprzedaży bezpośredniej w lokalach na rzecz usług e-commerce (handel internetowy), jest bez wątpienia także istotną przyczyną, zmniejszenia zapotrzebowania na lokale. Ponadto koncentracja handlu w centrach handlowych sprawia, że mali przedsiębiorcy nie mogą konkurować z wielkimi sieciami handlowymi. Świadczy o tym zmiana charakteru wynajmowanej powierzchni, w której lokale handlowe są zastępowane przez lokale gastronomiczne. Jak wykazano wcześniej, gastronomia stanowi największy odsetek działalności w wynajmowanych lokalach.

Zarówno poziom opłacania czynszów za lokale użytkowe, jak i wielkość przychodów są odzwierciedleniem, tak ogólnej sytuacji rynkowej, jak i rentowności prowadzonej przez najemców działalności gospodarczej. W obawie przed niewypłacalnością dłużników i przeciwdziałając kumulowaniu zaległości Spółka na bieżąco prowadziła zróżnicowane, adekwatne do konkretnej sytuacji, działania windykacyjne. Dodatkowo, dla najemców w szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej, przyznawane są czasowe ulgi-obniżki stawek czynszu.

Łącznie, dla wszystkich występujących o obniżki najemców lokali użytkowych, przyznano w 2023 roku ulgi na kwotę netto 318 350,43 zł w tym: z tytułu remontu 261 000,96 zł oraz z tytułu obniżki czynszu 57 349,47 zł.

Strukturę przychodów Spółki za 2022 i 2023 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2023	Zmiana	Dynamika
	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	w tys. zł	w %
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie – własność prywatna	1 681 361	2 134 615	453 254	126,95
Zarządzanie lokalami budynkami i lokalami komunalnymi	4 769 435	4 863 021	93 586	101,96
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie – własność komunalna	899 266	967 892	68 626	107,63
Przychody z zaległości czynszowych powstałych do 31.12.2016 r.	1 481 064	570 439	-910 625	38,51
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	883 439	827 654	-55 785	93,68
Pozostałe przychody	785 969	1 390 316	604 347	176,89
<b>PRZYCHODY</b>	<b>10 500 534</b>	<b>10 753 937</b>	<b>253 403</b>	<b>102,41</b>

Od 1 stycznia 2017 roku wszystkie dochody z mienia komunalnego stanowią przychód Gminy Miejskiej Zamość, a Spółka z tytułu zarządzania otrzymuje stosowane wynagrodzenie na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2016 r. zawartej z Miastem Zamość.

Do końca 2023 roku podpisane zostało siedem aneksów zmieniających warunki realizacji ww. Umowy; cztery z nich dotyczyły obniżenia stawek wynagrodzenia i zmniejszenia zakresu wykonywanych prac z powodu niemożliwych do przewidzenia w dacie zawarcia ww. Umowy skutków gospodarczych epidemii wywołanej koronawirusem. Oznacza to, iż pozyskane środki w stosunku do lat ubiegłych nie uległy zmianie. Biorąc pod uwagę panującą sytuację gospodarczą w Polsce spowodowaną wysoką inflacją tj. wzrostem cen materiałów budowlanych, nośnikami energii należy się spodziewać, iż w 2024 roku zabezpieczone środki wystarczą na małe remonty i usuwanie drobnych awarii tak, aby zapewnić niezbędne



funkcjonowanie urządzeń technicznych budynków. Większe remonty muszą być finansowane przez właściciela zasobu komunalnego.

Przychody Spółki w 2023 roku wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 253 403 tys zł, tj. o 2,41%. Główny wpływ na to miały pozostałe przychody, w których odnotowano wzrost o 604 347 zł. Powyższe było wynikiem m.in. otrzymaniem dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego, a także remontami wykonanymi na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych. Spadek zanotowano natomiast w pozycji dotyczącej pozostałych z zaległości czynszowych powstałych do 31.12.2016 r. Tendencja spadkowa tych przychodów jest wynikiem spłaty zaległości przez dłużników.

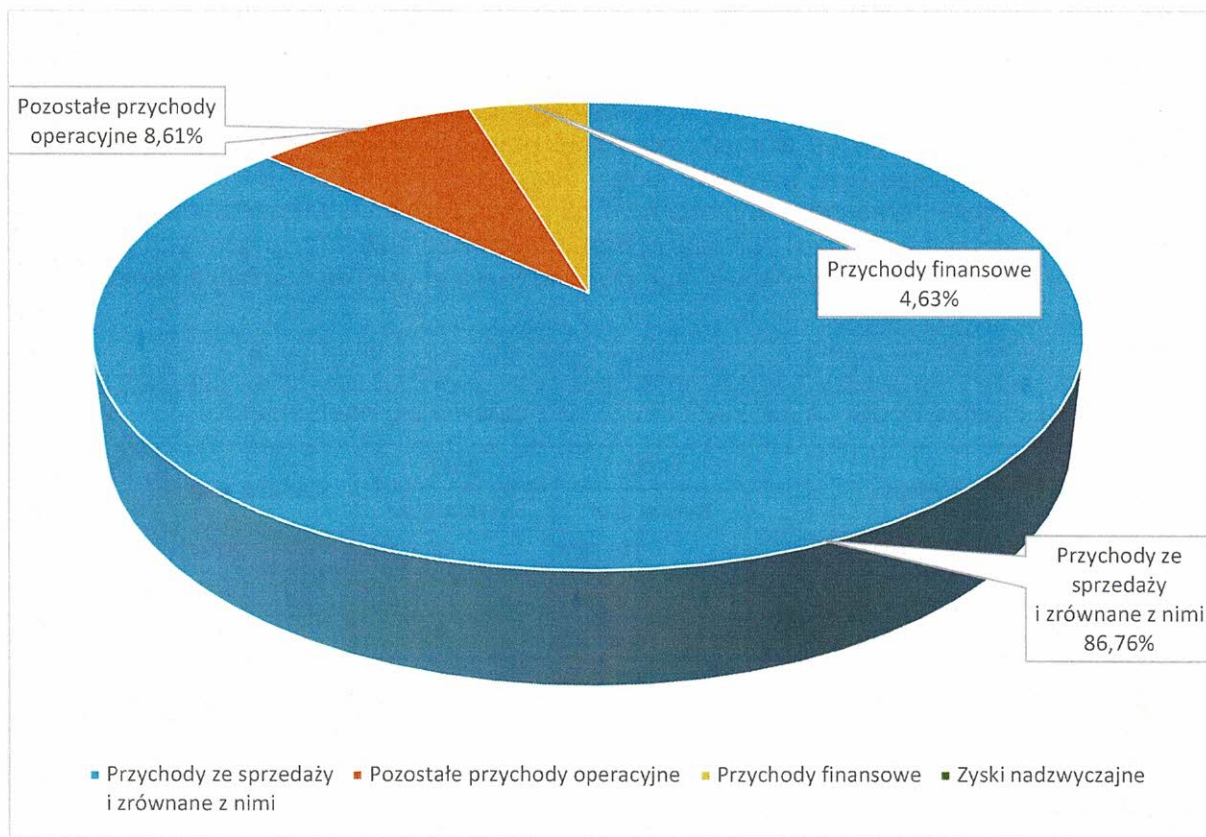
Struktura rozchodów Spółki za rok 2022 i 2023 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	2022	2023	Zmiana w zł	Dynamika w %
	Kwota w zł	Kwota w zł		
<b>Media, w tym:</b>	<b>976 527</b>	<b>913 706</b>	<b>-62 821</b>	<b>93,56</b>
energia elektryczna i gaz	118 301	113 373	-4 928	95,83
wywóz śmieci	858 226	800 333	-57 893	93,25
<b>Remonty budynków, w tym:</b>	<b>587 333</b>	<b>285 765</b>	<b>-301 568</b>	<b>48,65</b>
budynków i lokali komunalnych	587 333	285 765	-301 568	48,65
<b>Wydatki osobowe i pochodne</b>	<b>5 894 798</b>	<b>6 697 593</b>	<b>802 795</b>	<b>113,61</b>
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>2 695 682</b>	<b>2 709 768</b>	<b>14 086</b>	<b>100,52</b>
usługi, materiały i wyposażenie	721 674	645 406	-76 268	89,41
podatki	1 012 654	1 032 295	19 641	101,93
ubezpieczenia majątkowe	164 489	207 484	42 995	126,13
pozostałe rozchody	796 865	824 583	27 718	103,47
<b>Ogółem</b>	<b>10 154 340</b>	<b>10 606 832</b>	<b>452 492</b>	<b>104,45</b>

Dokonując oceny struktury kosztów można zauważyć, że wzrosły one o wartość 452 492 zł, tj. 4,45%. Na ten fakt złożyły się przede wszystkim wzrost pozostałych wydatków ( amortyzacja, ubezpieczenie, podatki) oraz wydatki osobowe i pochodne. Pozycja wydatki osobowe i pochodne zawiera w znaczącym stopniu wynagrodzenia pracowników związanych z usługami remontowo-konserwacyjnymi oraz utrzymaniem porządku i czystości w zarządzanych zasobach. Dominujący udział tej pozycji w strukturze kosztów jest oczywistą konsekwencją usługowego charakteru działalności Spółki.

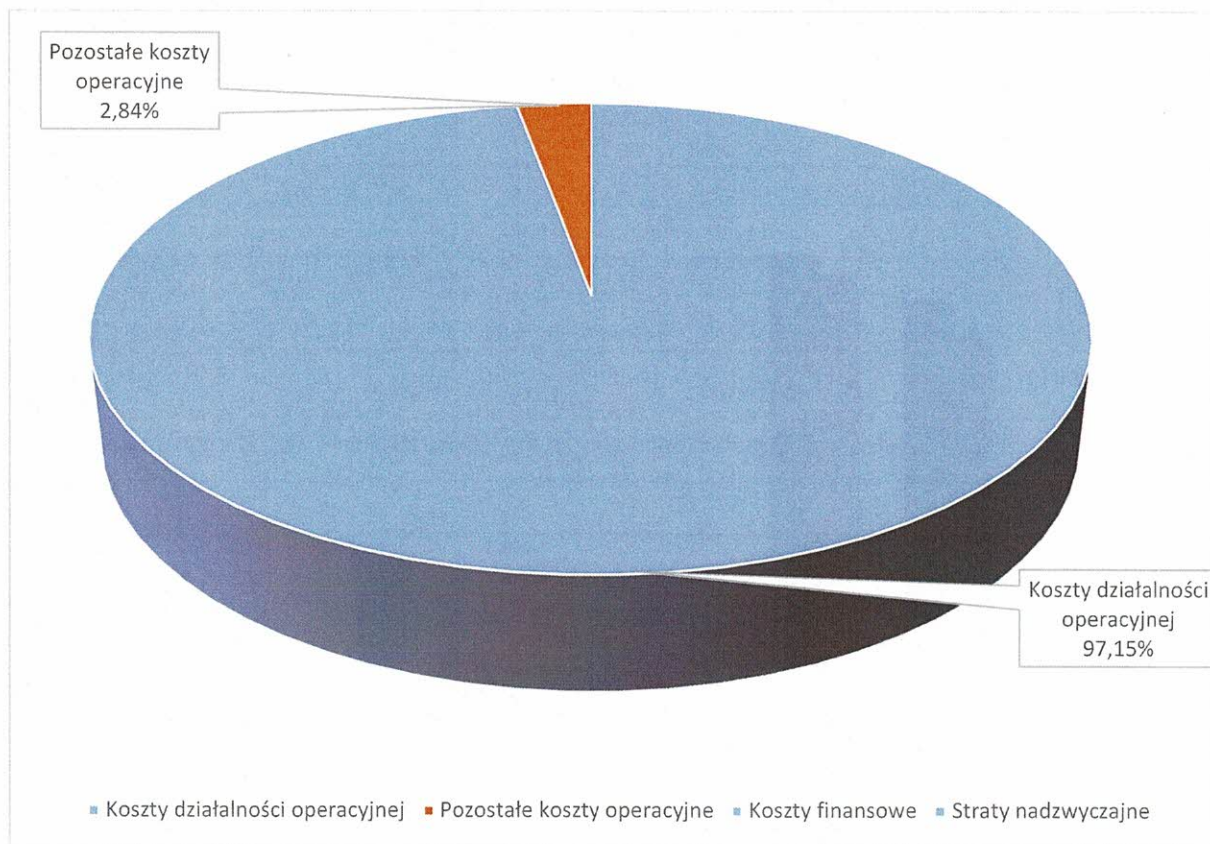
Przychody Spółki w okresie obrachunkowym od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2023 – 31.12.2023 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział %
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 330,20	86,76
2.	Pozostałe przychody operacyjne	925,99	8,61
3.	Przychody finansowe	497,74	4,63
	<b>Ogółem</b>	<b>10 753,93</b>	<b>100,00</b>



Struktura kosztów Spółki kształtowała się następująco:

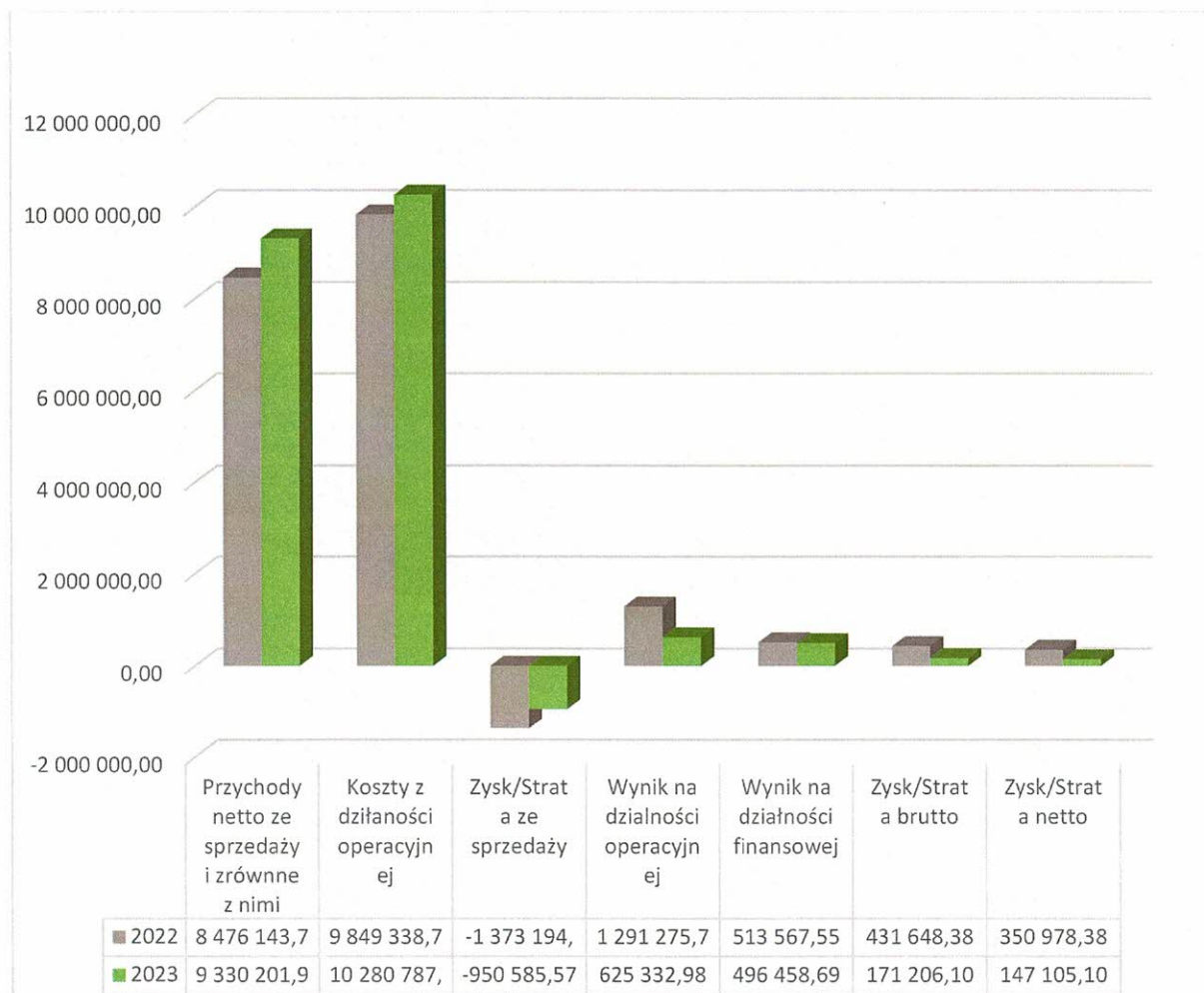
Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2023 – 31.12.2023 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział %
1.	Koszty działalności operacyjnej, w tym:	10 280,79	97,15
	- amortyzacja	98,55	0,93
	- zużycie materiałów i energii	1 251,98	11,83
	- usługi obce	661,59	6,25
	- podatki i opłaty	1 137,00	10,74
	- wynagrodzenia	5 524,07	52,20
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 232,68	11,65
	- pozostałe koszty rodzajowe	374,92	3,54
	- wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
2.	Pozostałe koszty operacyjne	300,66	2,84
3.	Koszty finansowe	1,28	0,01
	<b>Ogółem</b>	<b>10 582,73</b>	<b>100,00</b>



Wynik finansowy brutto przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2023 – 31.12.2023 r.
		Kwota w tys. zł
1.	Wynik na działalności podstawowej	-950,58
2.	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	625,33
3.	Działalność finansowa	496,46
	<b>Zysk brutto</b>	<b>171,21</b>

Rachunek zysków i strat – wyniki na działalności podstawowej w tys. zł przedstawia poniższy wykres:



Wartość zysku brutto i netto za 2023 r. w porównaniu do stanu za 2022 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2022 (w zł)	31.12.2023 (w zł)	Przyrost ( w zł )	Dynamika (w %)
Zysk brutto	431 648,38	171 206,10	-260 442,28	39,66
Podatek dochodowy	80 670,00	24 101,00	-56 569,00	29,88
Zysk netto	350 978,38	147 105,10	-203 873,28	41,91

Wynik finansowy netto za 2023 rok wyniósł 147 105,10 zł.

Zysk za 2023 rok został podzielony w następujący sposób:

1. na rozwój Spółki kwotę 125 000,00 zł – zgodnie z § 32 ust. 3 umowy Spółki,
2. na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych kwotę 22 105,10 zł – zgodnie z § 32 ust. 1 umowy Spółki.

### 3. Analiza należności i zobowiązań

Należności na dzień 31.12.2023 r. wynosiły:

Wyszczególnienie	Kwota w tys. zł
Należności z tytułu czynszów lokali mieszkalnych	1 653,06
Należności z tytułu czynszów lokali użytkowych	590,86
Należności od Wspólnot Mieszkaniowych	1 814,79
Należności pozostałe	125,36
<b>Razem</b>	<b>4 184,07</b>

Na zobowiązania Spółki składają się :

zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 667,55 zł
zobowiązania podatkowe	58 462,00 zł
z tytułu wynagrodzeń i innych rozrachunków z pracownikami	28 392,75 zł
inne zobowiązania	18 212,47 zł
fundusze specjalne	1 129 179,59 zł
rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	142 076,00 zł
zobowiązania powyżej 12 miesięcy	813 345,19 zł
rozliczenia międzyokresowe	55 685,11 zł
rezerwa na postępowanie sądowe	308 566,54 zł
<b>Razem</b>	<b>2 597 587,20 zł</b>

Spółka nie korzysta z kredytów bankowych.

### 4. Analiza wskaźnikowa

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółki kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	31.12.2023
1	Płynność finansowa bieżąca	Majątek obrotowy ogółem / Zobowiązania bieżące	3,96
2	Płynność finansowa szybka	Majątek obrotowy - zapasy - rozlicz. międzyokresowe / Zobowiązania bieżące	3,94
3	Rentowność majątku	(Wynik finansowy netto / Suma aktywów) *100	2,56
4	Rentowność kapitału własnego	(Wynik finansowy netto / kapitał własny) *100	4,7
5	Rentowność netto sprzedaży	(Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży) *100	1,6
6	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne / Aktywa ogółem	2,6

**Wskaźnik bieżącej płynności finansowej** informuje, ile razy aktywa bieżące pokrywają bieżące zobowiązania. Optymalny poziom tego wskaźnika mieści się w granicach od 1,3 do 2,0. Osiągnięcie tej wielkości oznacza, że firma funkcjonuje przy zachowanej równowadze finansowej.

**Wskaźnik szybkiej płynności finansowej** zwany również wskaźnikiem wysokiej płynności pozwala dokładnie zmierzyć zdolność pokrycia zobowiązań firmy, gdyż nie obejmuje on zapasów, które traktuje się jako składniki majątku firmy o mniejszej płynności. Według zaleceń ONZ do Spraw Rozwoju Przemysłu (UNIDO) wskaźnik ten powinien się zawierać w przedziale 1,0 – 1,2. Ustalony wskaźnik dla Spółki wskazuje, że Spółka posiada zdolność pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami o dużej płynności w stopniu znacznie przewyższającym optymalny. Spadek wartości poniżej 1,0 oznacza zachwianie płynności finansowej.

**Wskaźnik rentowności** osiągnięty przez Spółkę należy oceniać pamiętając o tym, że firma działa na zasadzie „non profit”. Wypracowane w ciągu roku wolne środki finansowe są w maksymalnym stopniu kierowane na remonty.

## 5. Remonty zasobów lokalowych

Spółka przeprowadza remonty zarządzanych zasobów zgodnie z co roku przyjmowanym planem remontów, sporządzanym na podstawie oceny potrzeb remontowych zarządzanych budynków i lokali dokonanej przez pracowników Spółki, decyzji Urzędu Miasta oraz uchwał podjętych przez członków Wspólnot Mieszkaniowych. Stosowne prace podejmowane są również w przypadku wystąpienia konieczności przeprowadzenia remontu lub konserwacji nie ujętych w planach, w miarę posiadanych możliwości ich sfinansowania.

Spółka w odniesieniu do wszystkich zarządzanych zasobów realizuje również zadania wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz sanitarnych, jak również usuwa awarie, dokonuje napraw i konserwacji w budynkach. Finansowanie tych prac odbywa się w ramach należnego Spółce od Miasta wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami.

### 5.1 Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych

Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych obejmują zadania wynikające głównie z przepisów prawa budowlanego (przeeglądy) oraz przepisów sanitarnych.

Poszczególne zadania w tej części realizowane były sukcesywnie zgodnie z zawartymi umowami (przeeglądy instalacji gazowych, przewodów wentylacyjnych i dymowych, elektryczne, budowlane) oraz doraźnie na podstawie zgłoszeń mieszkańców.

### 5.2 Remonty budynków wykonane na poszczególnych osiedlach

Zestawienie wartości remontów budynków komunalnych i budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę wykonanych na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

Lp.	Wykonanie (w zł)
1 Stare Miasto + Pozostałe zasoby komunalne <i>w tym finansowanie z dotacji BGK</i>	1 012 301,62 380 898,39
2 Peowiaków – Planty	237 650,00
3 Kamienna	230 200,00
4 Wojska Polskiego	158 630,00
5 Nowe Miasto	684 650,00
6 Inne Wspólnoty	401 650,00
<b>Razem</b>	<b>2 725 081,62</b>
<i>w tym finansowanie z dotacji BGK</i>	<i>380 898,39</i>

### 5.3 Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki

Zakres remontów wykonanych w 2023 roku przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną ZGL w Zamościu Sp. z o.o. przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Remonty	Ilość zgłoszeń		
		OGÓŁEM	Stare Miasto	Pozostałe zasoby
<b>I</b>	<b>Usuwanie awarii i usterek, w tym:</b>	<b>4252</b>	<b>1055</b>	<b>3197</b>
1	hydrauliczne	782	198	584
2	inst. c.o.	393	74	319
3	gazowe	41	4	37
4	elektryczne	1234	376	858
5	blacharskie	433	136	297
6	stolarskie	617	173	413
7	murarskie	97	47	50
8	transportowe	655	43	612
<b>II</b>	<b>Remont lokali mieszkalnych (pustostanów)</b>		21	

Wartość zrealizowanych przez pracowników remontów ogółem, odpowiada sumie 11 620 roboczogodzin przepracowanych przy realizacji remontów na kwotę 593 084,00 zł, 26 461 roboczogodzin zakwalifikowanych jako konserwacja na kwotę 1 230 463,50 zł oraz kosztom zakupu materiałów na kwotę 145 454,23 zł. Daje to razem wartość robót wykonaną w zasobach komunalnych wynoszącą 1 968 947,73 zł.

PREZES ZARZADU  
*Artur Kozłowski*  
Artur Kozłowski