

**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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

Zamość, lipiec 2025 r.

Spis treści

1.	Sytuacja kadrowa.....	3
2.	Przychody, koszty, wynik finansowy.....	3
3.	Analiza należności i zobowiązań	9
4.	Analiza wskaźnikowa.....	10
5.	Remonty zasobów lokalowych	10
5.1	Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych.....	11
5.2	Remonty budynków wykonane na poszczególnych osiedlach	11
5.1	Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki	11

1. Sytuacja kadrowa

Stan zatrudnienia na 31.12.2024 r. w ZGL w Zamościu Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych		
		kobiety	mężczyźni	razem
1	zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	5	38	43
2	zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	21	10	31
3	Zatrudnienie ogółem	26	48	74

Według stanu na 31.12.2024 r. w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku odnotowano zwiększenie – o 1 etat.

Przeciętne zatrudnienie w etatach w Spółce w 2024 roku wynosiło 72,88 etatów.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		Dynamika w %
		2023	2024	
1	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	44,54	43,83	98,41
2	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	28,32	29,05	102,58
3	Zatrudnienie ogółem	72,86	72,88	100,03

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce w 2024 r. wynosiło 5 991,88 zł i było wyższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółce w 2023 r. o 314,54 zł, tj. o 5,54 %. W związku z powyższym przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce jest niższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za 2024 r. tj.: 8 181,72 zł – o 36,58 %. Różnica pomiędzy rokiem 2023 a 2024 r. wzrosła o 10,58% co świadczy, że wynagrodzenia w Spółce nie są waloryzowane proporcjonalnie do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

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 2024 r. ZGL w Zamościu Sp. z o.o. zarządzał 152 budynkami komunalnymi oraz 102 wspólnotami mieszkaniowymi. W budynkach tych wyodrębnionych jest 4 053 lokali mieszkalnych oraz 465 lokali użytkowych.

W zarządzie ZGL w Zamościu Sp. z o.o. pozostawało także 54 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 667 m², znajdujących się w 16 budynkach zarządzanych przez innych zarządców.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółkę wynosiła 230 189 m². 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:

	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	603	54	4 053
	Socjalne	3	0	0	6	17	48	0	74
2.1	lokale mieszkalne z ZW	1 363	366	461	717	481	592	54	4 034
	w tym socjalne	3	0	0	6	17	48	0	74
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	54	3 554
	w tym socjalne	2	0	0	1	4	2	0	9
2.4	lokale mieszkalne z gazem	1 358	263	457	713	308	111	46	3 256
	w tym socjalne	2	0	0	1	4	42	0	49

Realizując statutowy zakres działalności Spółka, 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,
- 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.

Strukturę przychodów Spółki za 2023 i 2024 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	Zmiana w zł	Dynamika w %
	Kwota w zł	Kwota w zł		
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi – za własność prywatną	2 134 615	2 373 787	239 172	111,20
Zarządzanie lokalami komunalnymi	5 005 073	5 259 428	254 355	105,08
Zarządzanie wspólnotami komunalnymi – za własność komunalną	967 892	980 451	12 559	101,30
Przychody z zaległości czynszowych powstałych do 31.12.2016 r.	570 439	641 389	70 950	112,44
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	827 654	771 445	-56 209	93,21
Pozostałe przychody	1 248 264	1 356 233	107 969	108,65
Razem	10 753 937	11 382 733	628 796	105,85

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 Nr 1337/2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. zawartej z Miastem Zamość.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania podpisane zostało jedenaście aneksów zmieniających warunki realizacji ww. Umowy. Dwa z nich dotyczyły zwiększenia stawek wynagradzania.

Przychody Spółki w 2024 roku wzrosły o 628 796 zł tj. o 5,58%. Dominującą pozycją w strukturze przychodów są niezmiennie przychody związane z zarządzaniem budynkami i lokalami komunalnymi, natomiast przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami prywatnymi mają znacznie niższy udział. Na wzrost przychodów spółki w okresie sprawozdawczym miała wpływ otrzymana dotacja z Banku Gospodarstwa Krajowego, jak również wykonane remonty na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych.

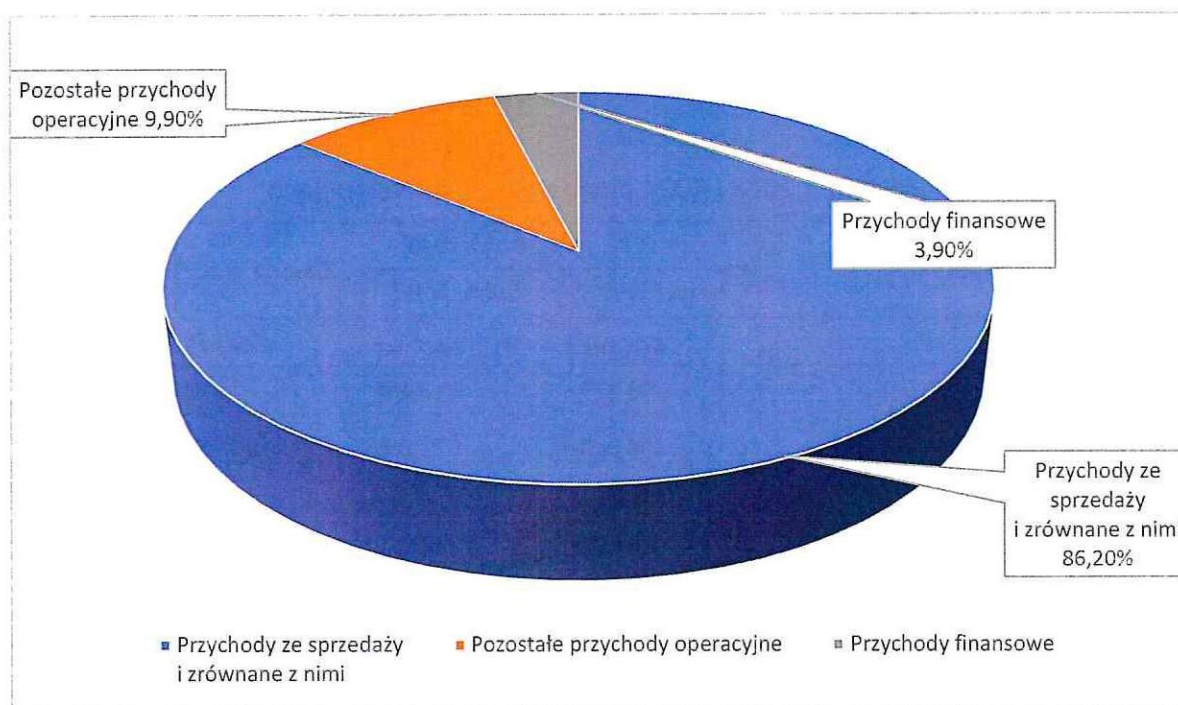
Struktura kosztów Spółki za rok 2023 i 2024 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	Zmiana w zł	Dynamika w %
	Kwota w zł	Kwota w zł		
Media, w tym:	913 706	890 751	-22 955	97,49
energia elektryczna i gaz	113 373	113 485	112	100,10
wywóz śmieci	800 333	777 266	-23 067	97,12
Remonty budynków (budynków i lokali komunalnych)	285 765	353 693	67 928	123,77
Wydatki osobowe i pochodne	6 697 593	7 148 922	451 329	106,74
Pozostałe, w tym:	2 685 667	2 678 674	-6 993	99,74
usługi, materiały i wyposażenie	645 406	734 544	89 138	113,81
podatki	1 008 194	865 012	-143 182	85,80
ubezpieczenia majątkowe	207 484	212 923	5 439	102,62
pozostałe rozchody	824 583	866 195	41 612	105,05
Ogółem	10 582 731	11 072 040	489 309	104,62

Dokonując oceny struktury kosztów możemy stwierdzić, że wzrosły one o wartość 489 309 zł. Na tę wielkość złożyły się przede wszystkim : pozostałe wydatki (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.

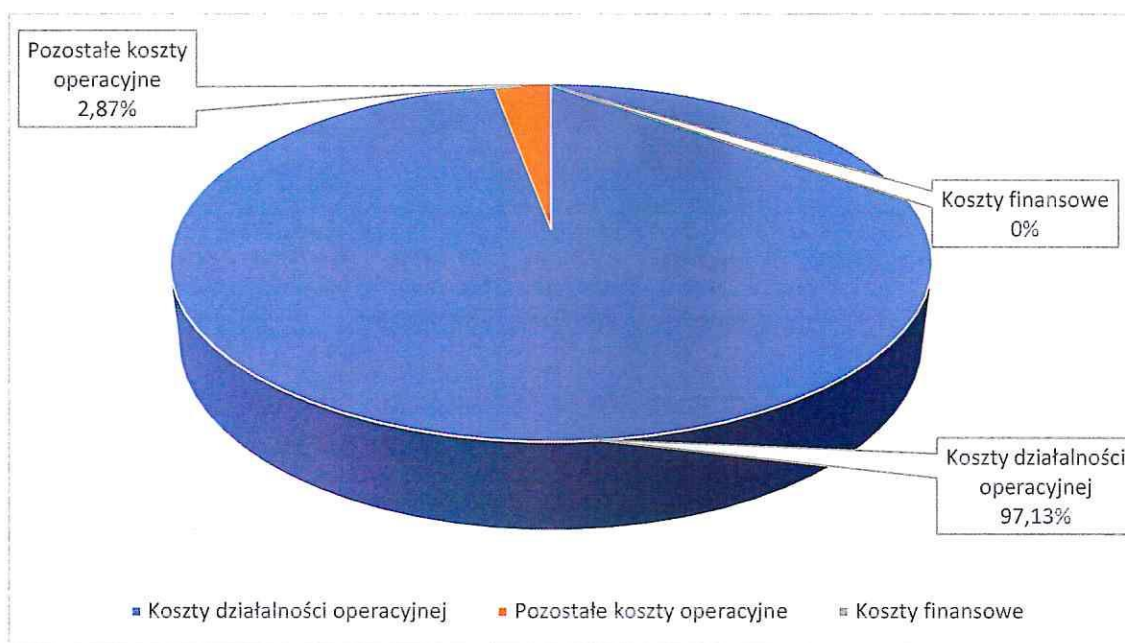
Przychody Spółki w okresie obrotowym od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2024 – 31.12.2024 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział %
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 929,91	86,20
2.	Pozostałe przychody operacyjne	1 140,39	9,90
3.	Przychody finansowe	449,69	3,90
	Ogółem	11 519,99	100,00



Struktura kosztów Spółki kształtowała się następująco:

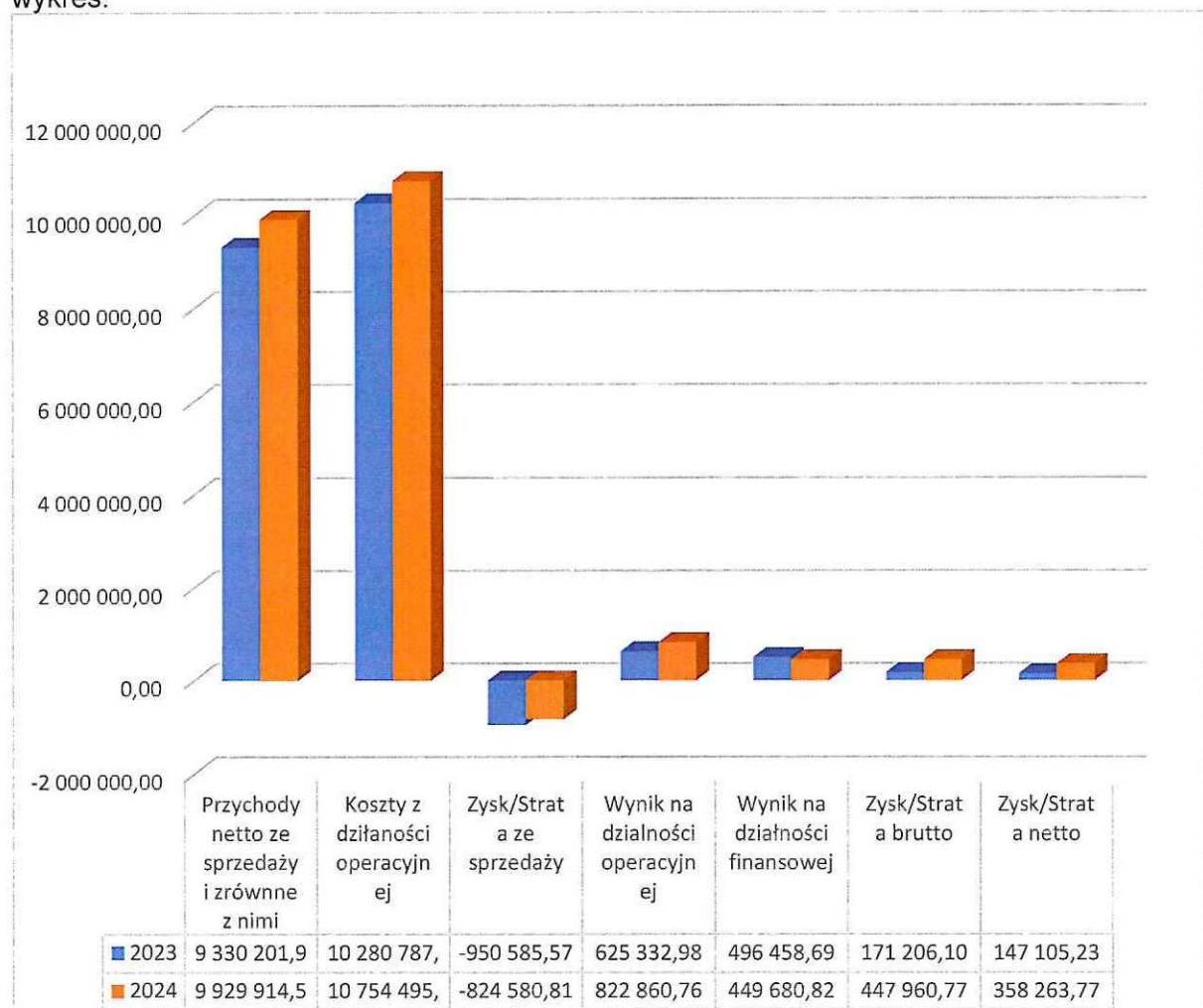
Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2024 – 31.12.2024 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział %
1.	Koszty działalności operacyjnej, w tym:	10 754,49	97,13
	- amortyzacja	94,19	0,85
	- zużycie materiałów i energii	1 262,83	11,41
	- usługi obce	773,65	6,99
	- podatki i opłaty	973,13	8,79
	- wynagrodzenia	5 962,03	53,85
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 306,01	11,80
	- pozostałe koszty rodzajowe	382,65	3,46
	- wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
2.	Pozostałe koszty operacyjne	317,54	2,87
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00
4.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
	Ogółem	11 072,03	100,00



Wynik finansowy brutto przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2024 – 31.12.2024 r.
		Kwota w tys. zł
1.	Wynik na działalności podstawowej	-824,58
2.	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	822,86
3.	Działalność finansowa	449,68
	Ogółem	447,96

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



Wartość zysku brutto i netto za 2024 r. w porównaniu do stanu za 2023 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2023 (w zł)	31.12.2024 (w zł)	Przyrost (w zł)	Dynamika (w %)
Zysk brutto	171 206,10	447 960,77	276 754,67	261,65
Podatek dochodowy	24 101,00	89 697,00	65 596,00	372,17
Zysk netto	147 105,10	358 263,77	211 158,67	243,54

Wynik finansowy netto za 2024 rok wyniósł 358 263,77 zł.

Zarząd Spółki zaproponował następujący podział zysku netto za 2024 rok:

1. na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych kwotę 54 344,77 zł – zgodnie z § 32 ust. 1 umowy Spółki,
2. na kapitał zapasowy z przeznaczeniem pokrycia straty z lat ubiegłych kwotę 303 919,00 zł – zgodnie z § 32 ust. 2 umowy Spółki.

W wyniku wprowadzenia do ksiąg rachunkowych rezerw na świadczenia pracownicze oraz odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług uznanych za błąd w poprzednich latach obrotowych kwotę korekty w kwocie 1 772 871,16 zł odniesiono na kapitał własny i wykazano jako stratę z lat ubiegłych. Zarząd zawnioskował o pokrycie tej straty w kwocie 303 919,00 zł z wypracowanego zysku w roku 2024, a pozostała kwota zostanie pokryta z przyszłych zysków Spółki.

3. Analiza należności i zobowiązań

Należności na dzień 31.12.2024 r. wynosiły:

Wyszczególnienie	Kwota w tys. zł
Należności z tytułu czynszów lokali mieszkalnych	1 526,46
Należności z tytułu czynszów lokali użytkowych	579,06
Należności od Wspólnot Mieszkaniowych	1 623,73
Należności pozostałe	284,39
Razem	4 013,64

Na zobowiązania Spółki składają się :

rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	129 422,00 zł
rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe	836 477,81 zł
rezerwa na postępowanie sądowe	308 566,54 zł
zobowiązania powyżej 12 miesięcy	805 969,84 zł
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	121 968,45 zł
zobowiązania podatkowe, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	356 187,80 zł
z tytułu wynagrodzeń i innych rozrachunków z pracownikami	25 049,25 zł
inne zobowiązania	16 754,40 zł
fundusze specjalne	32 481,43 zł
rozliczenia międzyokresowe	76 244,73 zł
Razem	2 709 122,25 zł

Spółka nie korzysta z kredytów bankowych.

4. Analiza wskaźnikowa

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółki kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	31.12.2024
1	Płynność finansowa bieżąca	Majątek obrotowy ogółem / Zobowiązania bieżące	8,40
2	Płynność finansowa szybka	Majątek obrotowy - zapasy / Zobowiązania bieżące	8,30
3	Rentowność majątku	(Wynik finansowy netto / Suma aktywów) *100	6,5
4	Rentowność kapitału własnego	(Wynik finansowy netto / kapitał własny) *100	12,9
5	Rentowność netto sprzedaży	(Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży) *100	3,7
6	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne / Aktywa ogółem	9,5

*wartości wskaźników za rok 2024 zostały przeliczone w oparciu o dokonane zmiany w prezentacji kapitału własnego oraz w zobowiązań krótkoterminowych.

* w 2024 roku, wystąpiło zjawisko nadpłynności finansowej świadczy o tym przekroczony wskaźnik płynności finansowej bieżącej i szybkiej. Jest to sytuacja, w której spółka posiada zdecydowanie więcej środków obrotowych niż zaciągniętych zobowiązań.

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 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 wynikających z nagłych potrzeb nieprzewidzianych w momencie dokonywania ocen, 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 lub ze środków znajdujących się na kontach wspólnot mieszkaniowych.

5.1 Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych

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

Poszczególne zadania w tej części realizowane były sukcesywnie zgodnie z zawartymi umowami (przeglądy 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	799 642,00
2 Peowiaków – Planty	267 000,00
3 Kamienna	384 435,00
4 Wojska Polskiego	156 910,00
5 Nowe Miasto	662 740,00
6 Inne Wspólnoty	691 540,00
Razem	2 962 267,00

5.3 Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki

Zakres remontów wykonanych w 2024 roku przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną ZGL w Zamościu Sp. z o.o. przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Remonty	Ilość zgłoszeń		
		OGÓŁEM	Stare Miasto	Pozostałe zasoby
I	<i>Usuwanie awarii i usterek, w tym:</i>	4483	1201	3292
1	hydrauliczne	870	211	659
2	inst. c.o.	588	113	475
3	gazowe	41	4	37
4	elektryczne	1266	402	864
5	blacharskie	394	137	257
6	stolarskie	737	192	545

7	murarskie	129	79	50
8	transportowe	468	63	405
II	Remont lokali mieszkalnych (pustostanów)	35		
III	Remont lokali użytkowych	-		

Wartość zrealizowanych przez pracowników remontów ogółem, odpowiada sumie 10 817 roboczogodzin przepracowanych przy realizacji remontów na kwotę 508 074,49 zł, 19 596 roboczogodzin zakwalifikowanych jako konserwacja na kwotę 911 214,00 zł oraz kosztom zakupu materiałów na kwotę 151 436,12 zł. Daje to razem wartość robót wykonaną w zasobach komunalnych wynoszącą 1 570 724,61 zł w cenach netto.

PREZES ZARZĄDU

Artur Kozłowski