

**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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Zamość, sierpień 2026 r.

Spis treści

1.	Sytuacja kadrowa	3
2.	Przychody, koszty, wynik finansowy	3
3.	Analiza należności i zobowiązań	10
4.	Analiza wskaźnikowa	11
5.	Remonty zasobów lokalowych	11
5.1	Zadania ogólne dotyczące zasobów komunalnych.....	12
5.2	Remonty budynków wykonane na poszczególnych osiedlach	12
5.3	Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki	12

1. Sytuacja kadrowa

Stan zatrudnienia na 31.12.2025 r. w ZGL w Zamościu Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych		
		kobiety	mężczyźni	razem
1	zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	4	37,63	41,63
2	zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	19,32	10,41	29,73
3	Zatrudnienie ogółem	23,32	48,04	71,36

Według stanu na 31.12.2025 r. w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku odnotowano zmniejszenie zatrudnienia – o 1 etat.

Przeciętne zatrudnienie w etatach w Spółce w 2025 roku wynosiło 71,36 etatów.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		Dynamika w %
		2024	2025	
1	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	43,83	41,63	95,66
2	Przeciętne zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych	29,05	29,73	102,34
3	Zatrudnienie ogółem	72,88	71,36	97,91

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce w 2025 r. wynosiło 6 480,85 zł i było wyższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółce w 2024 r. o 488,62 zł, tj. o 8,15 %. W związku z powyższym przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Spółce jest niższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za 2025 r. tj.: 8 903,56 zł – o 37,38 %.

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 2025 r. ZGL w Zamościu Sp. z o.o. zarządzał 154 budynkami komunalnymi oraz 104 wspólnotami mieszkaniowymi. W budynkach tych wyodrębnionych jest 4 075 lokali mieszkalnych oraz 463 lokali użytkowych.

W zarządzie ZGL w Zamościu Sp. z o.o. pozostawało także 51 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 485 m², znajdujących się w 16 budynkach zarządzanych przez innych zarządców.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółkę wynosiła 237 924 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:	1 389	366	461	717	485	603	54	4 075
	Socjalne	3	0	0	6	18	48	0	75
2.1	lokale mieszkalne z ZW	1 385	366	461	717	481	592	54	4 056
	w tym socjalne	3	0	0	6	18	48	0	75
2.2	lokale mieszkalne z CW	1020	0	197	0	0	252	12	1 481
2.3	lokale mieszkalne z CO	1 341	363	453	716	354	295	54	3 576
	w tym socjalne	2	0	0	1	5	2	0	10
2.4	lokale mieszkalne z gazem	1 380	263	457	713	308	111	46	3 278
	w tym socjalne	2	0	0	1	5	42	0	50

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 2024 i 2025 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025	Zmiana w zł	Dynamika w %
	Kwota w zł	Kwota w zł		
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi – za własność prywatną	2 373 787	2 308 831	-64 956	97,26%
Zarządzanie lokalami komunalnymi	5 259 428	6 314 745	1 055 317	120,07%
Zarządzanie wspólnotami komunalnymi – za własność komunalną	980 451	1 000 712	20 261	102,07%
Przychody z zaległości czynszowych powstałych do 31.12.2016 r.	641 389	536 566	-104 823	83,66%
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	771 445	1 138 952	367 507	147,64%
Pozostałe przychody	1 356 233	1 121 236	-234 997	82,67%
Ogółem	11 382 733	12 421 042	1 038 309	109,12%

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 dwanaście aneksów zmieniających warunki realizacji ww. Umowy. Dwa z nich dotyczyły zwiększenia stawek wynagradzania.

Przychody Spółki w 2025 roku wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 1 038 309 zł tj. o 9,12%. 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. Wzrost w porównaniu do roku 2024 odnotowano w pozycji dot. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, co jest wynikiem podjęcia Uchwały Nr VII/69/2024 przez Radę Miasta Zamość z dnia 30 września 2024 r., z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2025 r. w sprawie ustalania wysokości stawki uiszczanej przez właścicieli nieruchomości zamieszkałych na terenie miasta Zamość. Odnotowany w pozycji dot. przychodów z zaległości czynszowych powstałych do 31.12.2016 r. spadek o 104 823 zł, tj. 16,34% jest wynikiem spodziewanej tendencji spadkowej wynikającej z malejącej kwoty zaległości w wyniku sukcesywnej ich spłaty przez dłużników.

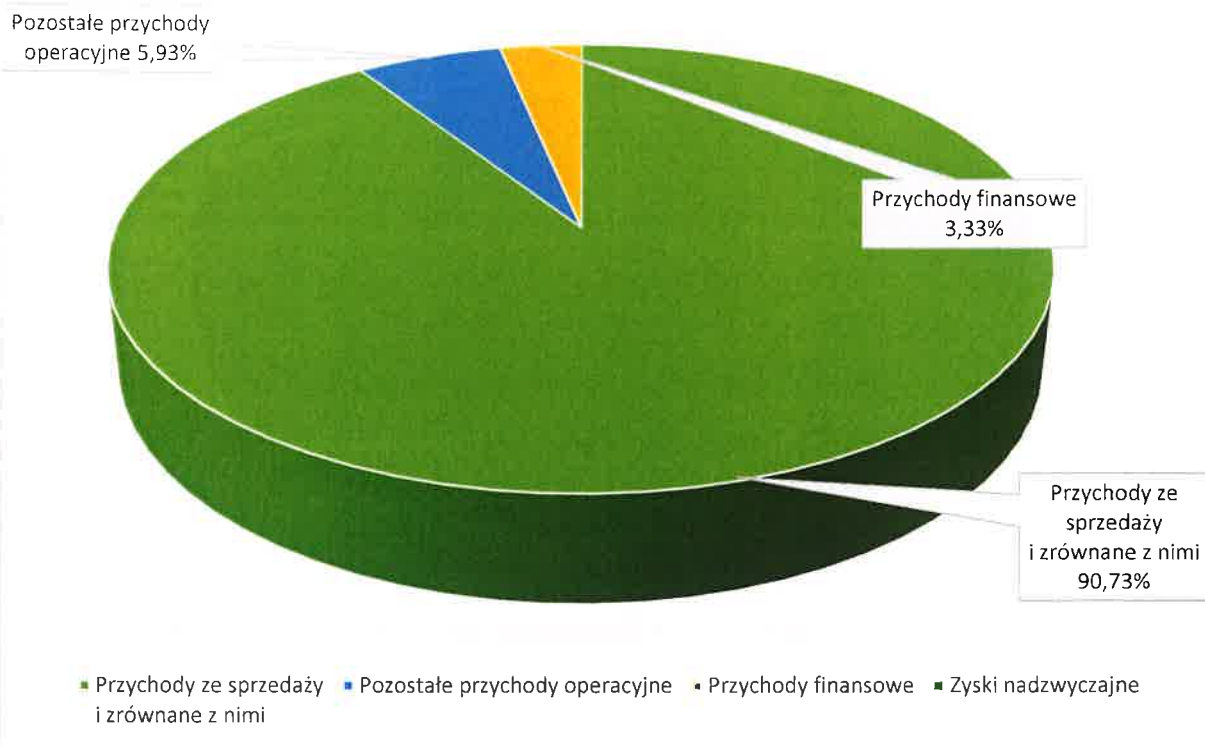
Struktura kosztów Spółki za rok 2024 i 2025 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025	Zmiana w zł	Dynamika w %
	Kwota w zł	Kwota w zł		
Media, w tym:	890 751	1 228 224	337 473	137,89%
energia elektryczna i gaz	113 485	132 001	18 516	116,32%
wywóz śmieci	777 266	1 096 223	318 957	141,04%
Remonty budynków (budynków i lokali komunalnych)	353 693	352 869	-824	99,77%
Wydatki osobowe i pochodne	7 148 922	7 529 613	380 691	105,33%
Pozostałe, w tym:	2 678 674	2 990 875	312 201	111,66%
usługi, materiały i wyposażenie	734 544	868 211	133 667	118,20%
podatki	865 012	928 034	63 022	107,29%
ubezpieczenia majątkowe	212 923	213 205	282	100,13%
pozostałe rozchody	866 195	981 425	115 230	113,30%
Ogółem	11 072 040	12 101 581	1 029 541	109,30%

Dokonując oceny struktury kosztów możemy stwierdzić, że wzrosły one o wartość 1 029 541 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.

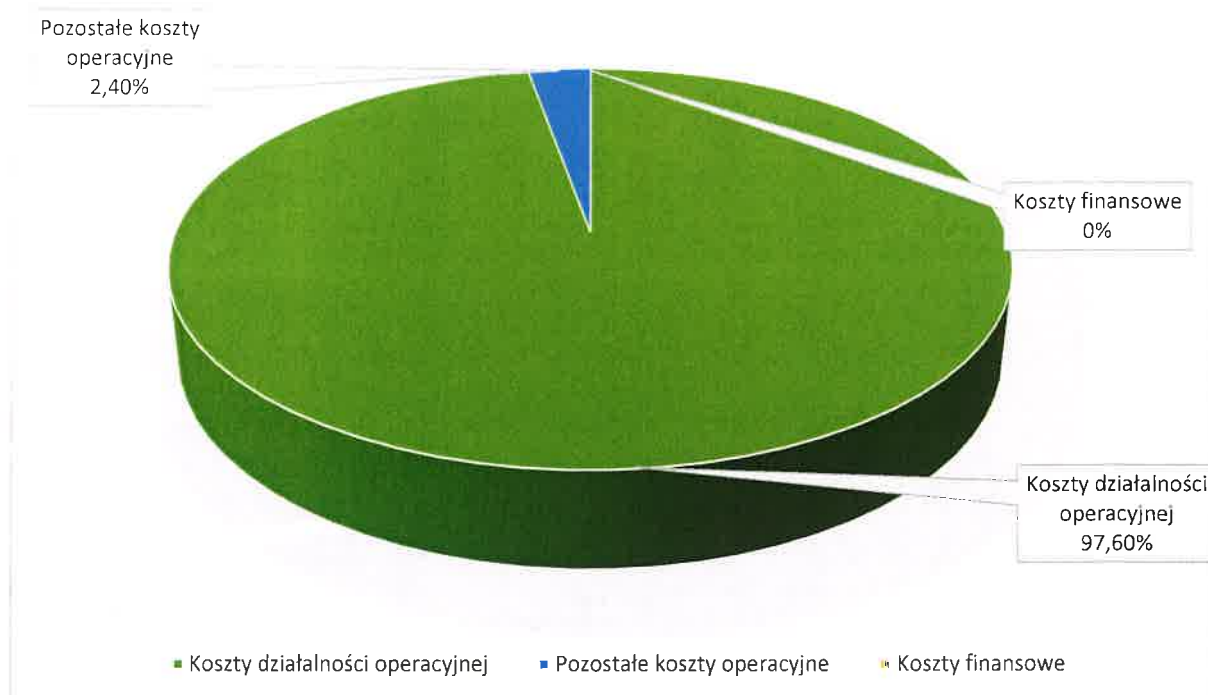
Przychody Spółki w okresie obrotowym od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2025 – 31.12.2025 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział %
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	11 248,73	90,73%
2.	Pozostałe przychody operacyjne	735,56	5,93%
3.	Przychody finansowe	413,34	3,33%
	Ogółem	12 397,63	100,00%



Struktura kosztów Spółki kształtowała się następująco:

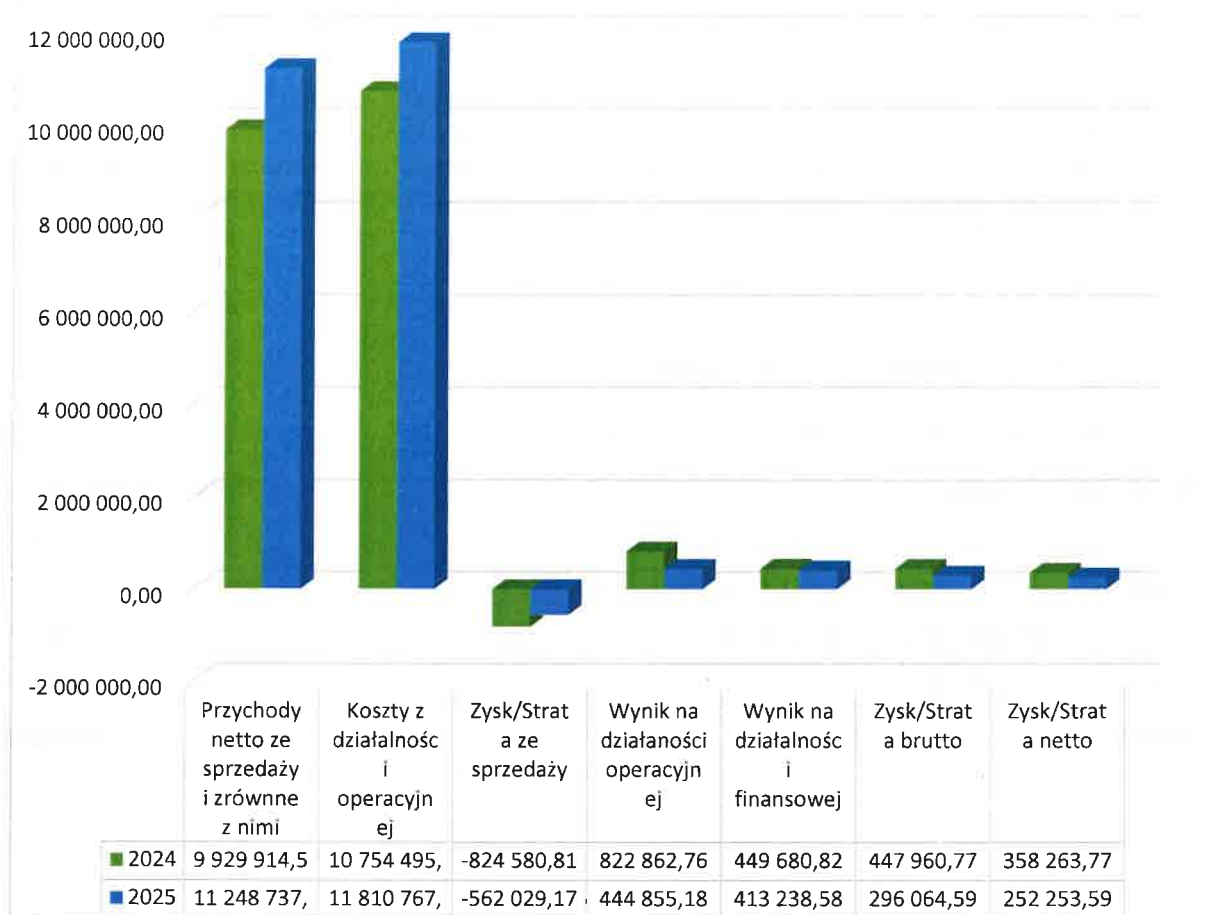
Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2025 – 31.12.2025 r.	
		Kwota w tys. zł	Udział
1.	Koszty działalności operacyjnej, w tym:	11 810,77	97,60%
	- amortyzacja	140,33	1,16%
	- zużycie materiałów i energii	1 698,59	14,04%
	- usługi obce	913,68	7,55%
	- podatki i opłaty	946,54	7,82%
	- wynagrodzenia	6 314,19	52,18%
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 575,03	13,02%
	- pozostałe koszty rodzajowe	222,41	1,84%
	- wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00%
2.	Pozostałe koszty operacyjne	290,71	2,40%
3.	Koszty finansowe	0,10	0,00%
	Ogółem	12 101,58	100,00%



Wynik finansowy brutto przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2025 – 31.12.2025 r.
		Kwota w tys. zł
1.	Wynik na działalności podstawowej	-562,02
2.	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	444,85
3.	Działalność finansowa	413,06
	Ogółem	296,06

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



Wartość zysku brutto i netto za 2025 r. w porównaniu do stanu za 2024 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2024 (w zł)	31.12.2025 (w zł)	Przyrost/Spadek (w zł)	Dynamika (w %)
Zysk brutto	447 960,77	296 064,59	-151 896,18	66,09%
Podatek dochodowy	89 697,00	43 811,00	-45 886,00	48,84%
Zysk netto	358 263,77	252 253,59	-106 010,18	70,41%

Wynik finansowy netto za 2025 rok wyniósł 252 253,59 zł.

Zarząd Spółki proponuje następujący podział zysku netto za 2025 rok:

1. na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych kwotę 52 253,59 zł – zgodnie z § 32 ust. 1 umowy Spółki,
2. na kapitał zapasowy z przeznaczeniem pokrycia straty z lat ubiegłych kwotę 200 000,00 zł – zgodnie z § 32 ust. 2 umowy Spółki.
Zarząd wnioskował o pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie 200 000,00 zł z wypracowanego zysku w roku 2025, a pozostała kwota zostanie pokryta z przyszłych zysków Spółki.

3. Analiza należności i zobowiązań

Należności na dzień 31.12.2025 r. wynosiły:

Wyszczególnienie	Kwota w tys. zł
Należności z tytułu czynszów lokali mieszkalnych	1 418,24
Należności z tytułu czynszów lokali użytkowych	556,09
Należności od Wspólnot Mieszkaniowych	1 505,78
Należności pozostałe	282,36
Razem	3 762,47

Na zobowiązania Spółki składają się :

rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	115 039,00 zł
rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe	859 874,61 zł
rezerwa na postępowanie sądowe	55 000,00 zł
zobowiązania powyżej 12 miesięcy	789 155,58 zł
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	110 642,68 zł
zobowiązania podatkowe, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	368 663,78 zł
z tytułu udzielonej pożyczki	390 000,00 zł
z tytułu wynagrodzeń i innych rozrachunków z pracownikami	25 049,25 zł
inne zobowiązania	24 722,50 zł
fundusze specjalne	27 036,88 zł
rozliczenia międzyokresowe	219 259,47 zł
Razem	2 984 443,75 zł

4. Analiza wskaźnikowa

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółki kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	31.12.2025
1	Płynność finansowa bieżąca	Majątek obrotowy ogółem / Zobowiązania bieżące	5,30
2	Płynność finansowa szybka	Majątek obrotowy - zapasy / Zobowiązania bieżące	5,30
3	Rentowność majątku	(Wynik finansowy netto / Suma aktywów) *100	4,2
4	Rentowność kapitału własnego	(Wynik finansowy netto / kapitał własny) *100	8,5
5	Rentowność netto sprzedaży	(Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży) *100	2,2
6	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne / Aktywa ogółem	15,4

* w 2025 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

nałego 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	977 077,00
2 Peowiaków – Planty	395 810,00
3 Kamienna	276 290,00
4 Wojska Polskiego	180 710,00
5 Nowe Miasto	714 575,00
6 Inne Wspólnoty	449 860,00
Razem	2 994 322,00

5.3 Remonty wykonane przez Grupę Remontowo-Konserwacyjną Spółki

Zakres remontów wykonanych w 2025 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	Usuwanie awarii i usterek, w tym:	4021	926	3095
1	hydrauliczne	750	186	750
2	inst. c.o.	588	63	446
3	gazowe	44	10	34
4	elektryczne	1201	341	860
5	blacharskie	295	106	189
6	stolarskie	661	134	527
7	murarskie	129	79	50
8	transportowe	326	41	285
II	Remont lokali mieszkalnych (pustostanów)	32		
III	Remont lokali użytkowych	-		

Wartość zrealizowanych przez pracowników remontów ogółem, odpowiada sumie 11 041 roboczogodzin przepracowanych przy realizacji remontów na kwotę 851 730,00 zł, 17 811 roboczogodzin zakwalifikowanych jako konserwacja na kwotę 920 473,00 zł oraz kosztom zakupu materiałów na kwotę 146 048,00zł Daje to razem wartość robót wykonaną w zasobach komunalnych wynoszącą 1 772 203,00 zł .


PREZES ZARZADU
Artur Kozłowski