

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ZA 2018 R.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą przy pl. Kościuszki 1 w Opocznie (26-300), wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080843, REGON 592164094, NIP 768-16-45-485, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 zł (w dniu 19.02.2018 został wniesiony kapitał o wartości 60.000,00zł i w dniu 31.10.2018r. został wniesiony kapitał o wartości 50.000,00 zł. - postanowienie Sądu Rejonowego w Łodzi Sądu Gospodarczego XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego LD XX NS-REJ.KRS/034136/17/797 i LD XX NS-REJ.KRS/020373/18/792), zwana dalej Spółką, reprezentowaną w 2018r przez.:

Prezesa Zarządu - Zdzisławę Bąkiewicz

Prokurenta - Krzysztofa Grossa

W skład Rady Nadzorczej Spółki w 2018 r. wchodził:

Przewodniczącą Rady Nadzorczej Katarzyna Korecka-Rożej do dnia 13.03.2018 (13.03.2018 pisemna rezygnacja z pełnienia funkcji)

Przewodniczącą Rady Nadzorczej – Michał Frączek od dnia 13.03.2018 r.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Michał Frączek do dnia 13.03.2018 r.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Wojciech Bednarczyk od dnia 13.03.2018 r.

(powołanie - Uchwałą nr 2/2018 z dn. 07.03.2018 r.)

Sekretarz Rady Nadzorczej – Aneta Rzepka

Rok 2018 był dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. siedemnastym rokiem działalności. W 2018 r. wiodącą działalnością Spółki było zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym oraz administrowanie wspólnot mieszkaniowych zgodnie z PKD 68.20 Z (wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi) i PKD 68.32 Z (zarządzanie wykonywane na zlecenie). Dodatkowe przychody Spółka uzyskała z najmu lokali użytkowych, usług remontowych wykonywanych w ramach planu remontów zasobu komunalnego i świadczonych na zewnątrz oraz z realizacji wcześniej powierzonych zadań tj. konserwacji oświetlenia ulicznego na terenie Gminy Opoczno i utrzymania czystości i porządku oraz zieleni na terenach komunalnych.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. administrował w 2018 roku **85** budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali **1483**, na które składają się:

- **33** budynki zasobu komunalnego z **283** lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 10.921,09 m².
- **52** budynki będące własnością Wspólnot Mieszkaniowych z **1200** lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 53.438,80 m².

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o., na podstawie umowy dzierżawy zawartej ponownie od dnia 01.01.2014 r. jest zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy, w którego skład wchodzi lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych (288 lokale o pow. użyt. 12.051,57 m²) oraz lokale mieszkalne w budynkach komunalnych (283 o pow. użyt. 10.921,09 m²). Łącznie na dzień 31.12.2018 mieszkaniowy zasób Gminy obejmował **571** lokali o powierzchni **22.972,66** m² (31.12.2017 598 lokale - 24.119,73 m²). W zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno znajduje się również **10** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **947,40** m².

Biorąc pod uwagę zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno Spółka jest zarządcą nieruchomości mieszkalnych, wielolokalowych stanowiących ok. 45% całego zasobu, obok Spółdzielni Mieszkaniowej Nasz Dom, której udział w zarządzanym rynku nieruchomości wynosi około 30% i prywatnych zarządców nieruchomości obejmujących pozostałą 25% część rynku.

ZGM Sp. z o.o. w Opocznie zgodnie z zapisami w/w umowy realizuje obowiązki, jakie ma wobec Wspólnot Mieszkaniowych właściciel zbiorowy czyli Gmina Opoczno tj. reguluje zobowiązania z tytułu mediów dostarczonych do mieszkań lokatorskich oraz reguluje koszty administrowania za mieszkania lokatorskie niezależnie od poziomu regulowania bieżących naliczeń czynszowych lokatorów. Kwota zobowiązań Spółki w stosunku do Wspólnot Mieszkaniowych na dzień 31.12.2018 wynosiła 44.617,13 zł. (zobowiązania wobec wspólnot na dzień 31.12.2017 wynosiły 78.980,88 zł. na 31.12.2016 - 55.070,67 zł, na 31.12.2015r.- 99.369,59 zł.)

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Spółki przychody netto ze sprzedaży wynosiły **4.311.966,92 zł** i spadły w stosunku do roku 2017 o kwotę 171.511,82 zł wysokości 171.511,82 zł tj. **3,83%** (4.483.478,74 zł -2017 r.) w tym:

- z tytułu usług remontowo-budowlanych świadczonych na zewnątrz wynosiły 540.860,89 i wzrosły o 48.444,44 zł (9,84%) (492.416,45 zł - 2017 r.),
- z tytułu czynszu od lokali użytkowych wynosiły 166.359,78 zł i wzrosły o kwotę 8.998,08 zł (157.361,70 zł - 2017 r.)
- ze sprzedaży energii cieplnej własnych kotłowni wynosiły 67.609,86 zł i wzrosły o 2.410,72 zł.(65.199,14 zł -2017 r.)

- z tytułu administrowania wynosiły 821.915,31zł i utrzymały się na poziomie roku poprzedniego odnotowano niewielki wzrost o 1.301,46 zł, (820.613,85zł - 2017 r.)
- z utrzymania terenów zielonych wynosiły 86.650,04zł i wzrosły o 4.813,88zł (81.836,16zł - 2017 r.)
- z czynszów lokali mieszkalnych komunalnych wynosiły 825052.94 zł i wzrosły o 26.166,76 zł, (798.886,18 zł - 2017 r.)
- z tytułu konserwacji oświetlenia ulicznego wynosiły 160.119,22 zł i spadły o 3.675,02 zł (163.794,24 zł - 2017 r.)

Koszty działalności operacyjnej wynosiły **4.501.502,94 zł** (4.661.032,75 zł - 2017 r.) i w stosunku do roku poprzedniego spadły o kwotę 159.529.81zł (**3,42%**). Na koszty te składały się między innymi koszty amortyzacji w wysokości 48.884,68 zł (49.805,20 zł 2017 r.), które spadły w stosunku do 2017 r. o 920,52 zł (1,85 %), koszty zużycia materiałów i energii w wysokości 1.486.218,66zł, (1.720.869,70zł - 2017 r.) które spadły w stosunku do 2017r o 234.651,04 zł (13,64%), koszty wynagrodzenia, które wynosiły 1.643.720,48 zł (w 2017 - 1.517.029,56zł, 2016 - 1.391.073,77zł, w 2015- 1.371.305,00 zł) i wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 126.690,92 zł (8,35%).

Na działalności operacyjnej Spółka osiągnęła ujemny wynik finansowy- stratę ze sprzedaży w wysokości 189.536,02 (w roku 2017 - 177.554,01zł.) Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, przychodów i kosztów finansowych bez uwzględniania odpisów aktualizujących Spółka osiągnęła **zysk w wysokości 1.473,10 zł** (2017 strata - 6.921,56 zł). Spisane w koszty nieściągalne należności od lokatorów i kontrahentów w wysokości **189.887,90 zł** (2017 - 202.007,44 zł, 2016- 202.272,05 zł, 2015- 230.692,59 zł), na które składały się należności z drugiego półrocza 2017 i pierwszego półrocza 2018 r. oraz zaewidencjonowane przychody z tytułu odzyskanych należności wcześniej spisanych w koszty w wysokości **96.904,28 zł** ostatecznie ukształtowały **ujemny wynik finansowy Spółki w wysokości 91.510,52zł** (w 2017 roku wynik ujemny 168.294,44 zł).

Majątek Obrotowy Spółki na dzień 31.12.2018 wynosił **931.562,76zł (881.735,24 zł -2017 r.)** i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o **49.827,52zł (5,65%)**. Należności z tytułu dostaw na dzień 31.12.2018 wynosiły **2.142.701,05 zł** a po uwzględnieniu odpisów aktualizacyjnych (1.657.112,18 zł.) dały kwotę w wysokości **485.588,87 zł** i spadły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę **9.444,56 zł (1,91%)**. Pozostałe aktywa obrotowe to pozostałe należności w kwocie 130.284,07 zł i inwestycje krótkoterminowe w wysokości 315.689,82zł.

Zobowiązania Spółki to zobowiązania krótkoterminowe, które na dzień 31.12.2018 wynosiły **350.457,52 zł** (2017 r. **383.171,86 zł**) i zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę **32.714,34 zł (8,54%)** z czego największą kwotę stanowią zobowiązania z tytułu dostaw 141.003,50 zł (2017- 194.509,20zł) a te zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 53.505,70 zł (27,51%).

Zobowiązania długoterminowe w Spółce nie występują.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. realizuje działalność socjalną na rzecz pracowników w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w oparciu o rokrocznie zatwierdzany plan działalności socjalnej. Spółka w 2018 r dokonała odpisu na ZFŚS w wysokości 53.117,57 zł z czego 4.500,00 zł przeznaczono na Fundusz Mieszkaniowy a pozostałą część przeznaczono na działalność socjalną związaną z wypłatą wczasów turystycznych, sfinansowaniem paczek dla dzieci, kolonii i obozów, zapomóg i wydatków związanych z działalnością kulturalną zgodnie z obowiązującym w Spółce regulaminem świadczeń socjalnych.

W 2018 r Spółka nadal kontynuowała przygotowanie bazy technicznej na użyczonym terenie Urzędu Gminy oraz remont powierzchni biurowej i pomieszczeń socjalnych pracowników także na bieżąco doposażyła stanowiska robotnicze w sprzęt i odzież BHP.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. na dzień 31.12.2018r. zatrudniał 41 osób (zatrudnienie na dzień 31.12.2017 wynosiło 40 osoby). Średnie zatrudnienie w 2018 wynosiło 41,58 w osobach , 40,67w etatach (w 2017 r w osobach 40,50 , w etatach 39,63) w tym: administracja 16,13 etatów (2017-16,48), konserwatorzy 11,77 etatów (2017-11,68), pracownicy gospodarczy 12,77 etatów (2017 -11,39).

Spółka zamknęła rok obrotowy 2018 stratą, która nie wpłynęła na bieżące funkcjonowanie Spółki i realizację powierzonych zadań. Podejmowane przez zarząd działania utrzymania już powierzonych zadań oraz racjonalna polityka finansowa pozwala na utrzymanie płynności finansowej oraz stabilną sytuację Spółki. Na podstawie zawartych umów i zatwierdzonego planu remontów zarząd spółki nie przewiduje niepokojących zmian w strukturze finansowej Spółki na 2019 r. Realizacja powierzonych zadań, wykonanie zawartych umów i zatwierdzonych przez Gminę planów remontowych powinna zapewnić Spółce utrzymanie przychodów netto na poziomie roku poprzedniego. Należy jednak podkreślić, że Spółka realizuje zadania non-profit i reguluje zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy zasobu komunalnego, więc utrzymanie właściwej kondycji finansowej w dalszej perspektywie uzależnione jest od realizacji dodatkowych zadań oprócz tych już powierzonych Spółce przez Gminę Opoczno i finansowania na odpowiednim poziomie

zakresu remontów zasobu mieszkaniowego. Ponadto Spółka przygotowuje się do wykonania inwestycji budowy budynku wielorodzinnego przy ul Przemysłowej.

Opoczno, 24.05.2019 r.