

Analiza działalności i rozwoju spółek miejskich:
TBS, Termy Ustroń, Przedsiębiorstwo Komunalne

Ustron, 07.06.2019r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o. za rok 2018

1. Informacja wstępna

Spółka została powołana aktem notarialnym dnia 23.11.2000r., przed notariuszem Wiesławem Kłaputem, w Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej przy ul. Cechowej 5/1. Założycielem spółki i jej jedynym wspólnikiem było Miasto Ustron działające w oparciu o uchwałę Rady Miasta Ustron nr XXIII/229/00 z dnia 28 września 2000r. w sprawie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Ustroniu w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejestrowym w Bielsku- Białej pod nr KRS 0000140682. W Głównym Urzędzie Statystycznym w Bielsku- Białej nadano Spółce nr REGON 072468253 oraz w Urzędzie Skarbowym w Cieszynie nr NIP 548-23-14-508. W chwili założenia kapitał zakładowy Towarzystwa wynosił 400 000 zł i dzielił się na 800 równych i niepodzielnych udziałów o wartości 500zł. Obecnie kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 11 379 500zł i dzieli się 22 759 udziałów o wartości 500zł. Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1070, z póź.zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266, z póź.zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997r. Nr 9, poz. 43, z póź.zm.) oraz ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z póź.zm.) i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z póź.zm.).

Władzami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników reprezentowane w jednoosobowej Spółce przez Burmistrza Miasta Ustronia- Pana Ireneusza Szarca (od 01.01.2018r- 18.11.2018r) i Przemysława Korcza (od 19.11.2018r- 31.12.2018r.)
- Rada Nadzorcza, której skład w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:
 - Pan Jacek Kamiński- Przewodniczący
 - Pan Grzegorz Minczanowski- Sekretarz
 - Pan Tomasz Szkaradnik
- Zarząd, który jest sprawowany jednoosobowo i przedstawia się następująco:
 - od dnia 28.03.2014r. Prezesem Zarządu jest Przemysław Korcz.

Spółka jest reprezentowana przez prezesa zarządu.

2. Zatrudnienie

Spółka zatrudnia 2 osoby na pełnym etacie oraz 4 osoby na podstawie umowy o świadczenie usług. Spółka zleca usługi księgowe oraz prawne podmiotom zewnętrznym, spośród których należy wymienić:

- Kancelaria księgowo- podatkowa, Lubańska & Podstawny,

- Biuro Radcy Prawnego – Pani Marii Sikora.

3. Zarządzanie i administracja zasobami firmy

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o. jest podmiotem realizującym politykę mieszkaniową Gminy Ustron w oparciu o oczekiwania i możliwości Rady Miasta i Wspólnika - Burmistrza Miasta Ustronia. Przedmiotem działania TBS w Ustroniu Sp. z o.o. jest m.in. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, nabywanie budynków mieszkalnych, przeprowadzanie modernizacji i remontów obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadzie najmu, wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Towarzystwa, sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności. Spółka pełni funkcję administratora i zarządcy następujących budynków:

1. Osiedle 700-lecia przy ul. Fabrycznej 2 w Ustroniu – 2 bloki po 38 lokali tj. 76 lokali,
2. Osiedle przy ul. Dworcowej 3 w Ustroniu – 3 bloki po 12 lokali tj. 36 lokali,
3. Baza mieszkań znajdujących się na terenie Ustronia, przekazanych Spółce aportem w 2005r.- 17 lokali (stan na 31.12.2018r.),
4. Wspólnoty mieszkaniowe w Ustroniu : ul. Orzechowa 12 (5 lokali) i ul. Parkowa 6 (4 lokale).

4. Stawki czynszu i ich zmiany

4.1. Osiedle 700-lecia ul. Fabryczna 2

W roku sprawozdawczym stawka czynszowa wynosiła **11,23zł/m²**, obowiązująca od dnia 01.04.2015r. Maksymalna stawkę czynszów w TBS-ach reguluje ustawa z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Art. 28. ust. 1. mówi m.in: Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólnika, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie (...). W ust. 2. tego artykułu czytamy: Czynsz, o którym mowa w ust.1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (...). Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy to w myśl ustawy przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Jest on różny w zależności od województwa i ustalany raz na 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego. Dla województwa śląskiego, na drugi i trzeci kwartał 2018 wskaźnik wynosił 3591zł (poprzedni 3.591zł). W związku z tym maksymalna stawka czynszu za 1m² w tym okresie mogłaby wynosić:

$$3.519,00zł / 12 = 293,25 zł \times 4\% = 11,73zł$$

Stawka czynszu obowiązująca w roku 2018 nie była maksymalną możliwą do zastosowania.

W związku z tendencją odnotowaną przez ostatnie lata obniżania wskaźnika dla woj. śląskiego nie przewidywano na rok 2018 podwyższenia czynszu aby w sytuacji kolejnego obniżenia przez wojewodę wartości wskaźnika nie dopuścić do konieczności obniżenia czynszu w przypadku przekroczenia dopuszczalnej granicy. W sytuacji utrzymania się aktualnego wskaźnika na tym poziomie i dalszego jego wzrostu zostanie rozważona możliwość zmiany stawki czynszu.

4.2. Osiedle ul. Dworcowa oraz baza lokali przekazanych Spółce aportem.

Stawki czynszu w roku sprawozdawczym wynosiły odpowiednio 8,22 zł/m² dla Os. Dworcowa i 6,16zł/m² dla aportu.

5. Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe są stałym elementem każdego podmiotu zajmującego się najmem lokali mieszkaniowych. Stan polskiego ustawodawstwa w tym obszarze w dużo większym stopniu zabezpiecza interesy najemcy (lokatora) niż właściciela. Poziom zaległości czynszowych jest najbardziej dynamicznym składnikiem wierzycelności TBS.

Na koniec roku 2018r. przeterminowane należności czynszowe wynosiły 18 845,75zł z czego 6 070,65 zł przypadało na należności do 1 miesiąca – czyli bieżące. Zadłużenie w przedziale powyżej roku wynosiło

3 475,64zł – Spółka wdrożyła odpowiednie procedury w celu odzyskania zaległości.

6. Zarys sytuacji finansowej i majątkowej

6.1. Kredyt

23.12.2003r. TBS zaciągnęło kredyt na budowę os. 700-lecia przy ul. Fabrycznej 2 w Banku Gospodarstwa Krajowego, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w kwocie **5 500 000,00 zł** co stanowiło **61,46%** planowanych kosztów przedsięwzięcia ustalonych na kwotę **8 949 387,11zł**. Wkład własny **3 449 387,11zł**. Oprocentowanie nominalne **4,4098%**, efektywne **4,5%** (w dniu zawarcia umowy). Termin zakończenia kredytu 2031 rok.

6.2. Charakterystyka głównych danych finansowych za 2018 rok:

- przychody netto ze sprzedaży **1 037 9444,77 zł**
- koszty działalności operacyjnej **1 046 410,19 zł**
- wynik na sprzedaży **-8 465,42 zł**
- wynik na działalności operacyjnej **90 084,37 zł**
- koszty finansowe (odsetki od kredytów) **47 897,79 zł**
- wynik netto **31 198,54 zł**

6.3. Sprzedaż lokali

Zgodnie z Regulaminem sprzedaży lokali mieszkalnych (baza Aportu) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Spółka w roku 2018 zbyła w jego ramach 2 lokale.

7. Bieżący zarząd

Do stałych zadań wynikających z zarządzania zasobami TBS należy:

- dokonanie ubezpieczenia nieruchomości
- wykonanie przeglądów technicznych rocznych i pięcioletnich
- wykonanie przeglądów instalacji i urządzeń gazowych
- wykonanie przeglądów kominiarskich przewodów spalinowych i wentylacyjnych
- wykonanie pięcioletnich przeglądów elektrycznych
- kontrola i wymiana wodomierzy w okresach legalizacyjnych

W roku 2018 na oś. 700-lecia przy ul. Fabrycznej 2 w Ustroniu wykonano m.in. następujące prace remontowo- modernizacyjne:

- wymiana desek w balustradach balkonowych
- wymiana kotłów gazowych w 15 lokalach mieszkalnych
- modernizacja instalacji azart
- remont w lokalach zalanych po awarii instalacji wodnej
- wymiana okna balkonowego i uszczelnianie okien
- docieplenia poddaszy

W roku 2018 na oś. przy ul. Dworcowej 3 w Ustroniu wykonano m.in. następujące prace remontowo- modernizacyjne:

- remont schodów w klatce B
- wymiana kotłów gazowych w 8 lokalach
- modernizacja ogrodzenia.

W roku 2018 w bazie lokali przekazanych aportem z większych prac przeprowadzono:

- wymiana kotła w 2 lokalach,
- naprawa instalacji wodnej w lokalu przy ul. Parkowej.



Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o.

ul. Rynek 4 , 43-450 Ustron
tel/fax 33/854-58-61
e-mail: tbs@ustron.pl
www.tbs.ustron.pl

TBS w Ustroniu zarządza również dwoma Wspólnotami : Orzechową 12 i Parkową 6, gdzie zgodnie z przepisami wykonuje przeglądy instalacji gazowych, spalinowych i wentylacyjnych jak również budowlanych. Na Wspólnotach przeprowadzono szereg remontów ujętych w sprawozdaniach dla członków Wspólnot.

Bieżącą konserwacją budynków i utrzymaniem porządku na zasobach zajmuje się dwóch konserwatorów. Obowiązki pełnią w oparciu o Umowę o świadczenie usług, która precyzyjnie reguluje zakres obowiązków oraz terminy ich realizacji. Kontrola wykonanych prac odbywa się na bieżąco i jest potwierdzana osobiście przez Zarząd jak również dokumentowana fotograficznie. Większe prace porządkowe, wymagające specjalistycznego sprzętu są obsługiwane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunalne na zasadzie porozumień. W każdym budynku, na każdej klatce schodowej znajdują się tablice informacyjne zawierające numery telefonów do administracji, gospodarza jak również do innych usługodawców obsługujących najemców (serwis kotłów gazowych, domofonów, instalacji telewizyjnej). Najemcy mogą zgłaszać usterki do administracji jak również bezpośrednio do serwisantów. Budynki oraz tereny administrowane przez TBS są ochraniające całodobowo, monitorowane a patrole pojawiają się na osiedlach zgodnie z grafiką ustalonym z Zarządcą. W kwestii bezpieczeństwa współpracujemy również ze Strażą Miejską i Policją.

Z poważaniem


Przemysław Korcz

prezes TBS w Ustroniu Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W USTRONIU
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w 43-450 Ustroń ul. Rynek 4**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W USTRONIU Spółka z o.o.**, które zawiera: bilans na dzień 31 grudnia 2018r. oraz rachunek zysków i strat za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018r. 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” – Dz.U. z 2019 r. poz.351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów 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 IFAC. 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.

Jolanta Gałuszka

Odpowiedzialność Zarządu spółki i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki 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.

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 Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

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 Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw 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 zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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;

Jolanta Gałuszka

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Zgodnie z przepisami Spółka nie miała obowiązku sporządzania sprawozdania z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. zgodnie z art. 49 ust. 5 Ustawy o rachunkowości.

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

Działający w imieniu

GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta

43-400 Cieszyn ul. Bobrecka 27

Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich pod nr 3088

w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe



Signed by /
Podpisano przez:

Jolanta Gałuszka

Date / Data:
2019-06-07 19:34

Jolanta Gałuszka
biegły rewident nr PIBR 10328

Cieszyn, dnia 7 czerwca 2019r.

	za okres 01.01. - 31.12.2018	za okres 01.01. - 31.12.2017
A przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 037 944,77 zł	1 026 767,01 zł
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	922 836,53 zł	925 975,16 zł
II. Zmiany stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	115 108,24 zł	100 791,85 zł
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszt działalności operacyjnej	1 046 410,19 zł	938 409,38 zł
I. Amortyzacja	127 899,41 zł	118 248,52 zł
II. Zużycie materiałów i energii	389 934,11 zł	129 740,81 zł
III. Usługi obce	206 392,63 zł	366 814,27 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	16 909,66 zł	22 506,45 zł
- podatek akcyzowy	0,00 zł	0,00 zł
V. Wynagrodzenia	263 883,56 zł	251 786,12 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	41 390,82 zł	41 890,21 zł
- emerytalne	19 798,30 zł	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00 zł	7 423,00 zł
VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00 zł	0,00 zł
C. Zyska (strata) ze sprzedaży (A-B)	-8 465,42 zł	88 357,63 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	222 104,41 zł	59 047,49 zł
I. Zysk ze zbycia niefinansowych sktywów trwałych	44 056,00 zł	38 258,18 zł
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	178 048,41 zł	20 789,31 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	123 554,62 zł	11 365,89 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych sktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	123 554,62 zł	11 365,89 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	90 084,37 zł	136 039,23 zł
G. Przychody finansowe	14 456,96 zł	12 767,35 zł
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00 zł
a) od jednostek powiazanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	14 456,96 zł	12 767,35 zł
- od jednostek powiazanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowch, w tym:		
- w jednostkach powiazanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	47 897,79 zł	56 109,53 zł
I. Odsetki, w tym:	47 897,79 zł	56 109,53 zł
- dla jednostek powiazanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiazanych		
III. Aktualizacja wartosci aktywów finansowych		
IV. Inne		
K. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	56 643,54 zł	92 697,05 zł
J. Podatek dochodowy	25 445,00 zł	1 970,00 zł
K. Pozostałe obowiazkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
I. Zysk (strata) netto (I-J-K)	31 198,54 zł	90 727,05 zł

Imię i Nazwisko oraz telefon osoby której powierzono prowadzenie ksiąg

Bożena Lubafińska - Podstawny

TEL. 033-8581567

Imię i Nazwisko, podpis kierownika jednostki:

PREZES
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
w Ustroniu Sp. z o.o.


Sebastian Płonka

Ustron, dn. 6.06.2019

AKTYWA	stan na		PASywa	stan na	
	31.12.2018	31.12.2017		31.12.2018	31.12.2017
0	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	14 192 657,89	14 401 761,81	A. Kapitał /fundusz/ własny	10 362 558,13	10 299 201,47
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	11 379 500,00	11 379 500,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		
2. Wartość firmy			- nadwyżka wartości sprzedaży na wartość nominalną		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II. Rzeczywoje majątek trwałe	14 192 657,89	14 401 761,81	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	150 000,00	150 000,00
1. Środki trwałe	14 032 405,58	14 224 330,94	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	150 000,00	150 000,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 310 386,01	1 390 467,20	- na udziały (akcje) własne		
b) budynk, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 706 096,33	12 809 783,90	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 198 140,41	-1 321 025,58
c) urządzenia techniczne i maszyny	7 903,44	24 079,84	VI. Zysk (strata) netto	31 198,54	90 727,05
d) środki transportu			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
e) inne środki trwałe	8 019,80		B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 091 560,15	5 188 261,76
2. Środki trwałe w budowie	160 252,31	177 430,87	I. Rezerwy na zobowiązania	60 000,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			- długoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- krótkoterminowa	60 000,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek			3. Pozostałe rezerwy	60 000,00	
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	- długoterminowe		
1. Nieruchomości			- krótkoterminowe		
2. Wartości niematerialne i prawne			II. Zobowiązania długoterminowe	3 058 935,28	3 285 305,73
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,02. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje			3. Wobec pozostałych jednostek	3 058 935,28	3 285 305,73
=			a) kredyty i pożyczki	2 620 774,63	2 898 807,44
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
b) w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d) zobowiązania wekslowe		
- udziały lub akcje			e) inne	438 160,65	386 498,29
- inne papiery wartościowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	322 214,63	244 643,85
- udzielone pożyczki			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	- do 12 miesięcy		
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			b) inne		
- udzielone pożyczki			2. Zobowiązania wobec jednostek pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe			- do 12 miesięcy		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b) inne		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	322 214,63	244 643,85
B. Aktywa obrotowe	1 261 460,39	1 085 701,42	a) kredyty i pożyczki	224 400,00	218 400,00
I. Zapasy	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Materiały			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Półprodukty i produkty w toku			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności*	58 107,12	17 894,68
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy	58 107,12	17 894,68
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy		
5. Zaliczki na poczet dostaw			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
II. Należności krótkoterminowe	144 876,55	39 417,72	zobowiązania wekslowe		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	a) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	29 557,01	8 349,17
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	b) z tytułu wynagrodzeń		
- do 12 miesięcy			c) inne	10 150,50	
- powyżej 12 miesięcy			4. Fundusze specjalne		
b) inne			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 650 410,24	1 658 312,18
2. Należności od pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 650 410,24	1 658 312,18
- do 12 miesięcy			- długoterminowe	1 640 193,38	1 649 253,14
- powyżej 12 miesięcy			- krótkoterminowe	10 216,86	9 059,04
b) inne			Pasywa razem	15 454 118,28	15 487 463,23
3. Należności od pozostałych jednostek	144 876,55	39 417,72			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 579,91	38 837,72		0,00	0,00
- do 12 miesięcy	13 579,91	38 837,72			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	127 821,00	480,00			
c) inne		100,00			
d) dochodzone na drodze sądowej	3 475,64				
III. Inwestycje krótkoterminowe	899 213,54	944 021,64			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	899 213,54	944 021,64			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały i akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały i akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	899 213,54	944 021,64			
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	899 213,54	94 021,64			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne		850 000,00			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	217 370,30	102 262,06			
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00			
D Udziały (akcje) własne	0,00	0,00			
Aktywa razem	15 454 118,28	15 487 463,23			

Bożena Lubańska - Podstawny
 Ustron, dn. 6.06.2019
 (miejscowość i data)
 TEL: 033-8581567
 Imię i Nazwisko oraz telefon osoby której powierzono prowadzenie ksiąg

PREZES
 Towarzystwa Budownictwa Społecznego
 w Ustroniu Sp. z o.o.
 Sebastian Płonka
 Ustron, dn. 6.06.2019
 (miejscowość i data)
 Pieczęćka imienna i podpisy osoby
 działającej w imieniu sprawozdawcy

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

za okres
od 25.05.2018r. do 31.12.2018r.

Sprawozdanie zarządu spółki Termy Ustroń sp. z.o.o z siedzibą w Ustroniu
za rok obrotowy rozpoczynający się od 25.05.2018r. a kończący się 31 grudnia 2018 r.

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Po powołaniu mnie na funkcje Prezesa zarządu spółki Termy Ustroń sp. z.o.o bezzwłocznie podjęte zostały działania wymagane przepisami prawa w zakresie przeprowadzenia wszelkich procesów rejestracyjnych spółki .

Na przestrzeni ostatniego roku zarząd odbył szereg spotkań z władzami miasta Ustroń w osobie Pana Burmistrza Ireneusza Szarzca i Przewodniczącego Rady Miasta Pana Artura Kluza w kwestii ustalenia stanu prawnego terenów przewidzianych jako obszar przeznaczony pod inwestycje. Czynnie w procesie ustalenia obszaru inwestycyjnego uczestniczyła Pani Przewodnicząca Adrianna Kwapisz –Pietrzyk . Podczas spotkań zarząd uzyskał zapewnienie ze strony Pana Burmistrza o gotowości gminy do wniesienia części spośród niezbędnych do realizacji zadania terenów niezwłocznie oraz o rozpoczętych działaniach mających na celu przygotowanie pod względem formalno-prawnym pozostałych terenów do wniesienia do spółki. Zarząd uzyskał zapewnienie ze strony Pana Burmistrza Ireneusza Szarzca iż proces przygotowania wszystkich niezbędnych do realizacji zadania inwestycyjnego terenów zostanie zakończony we wrześniu . Mając na uwadze fakt wystąpienia kosztu w postaci podatków i opłat notarialnych zarząd zawnioskował o przystąpienie do wniesienia terenów niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji (w całości) to znaczy gdy stan prawny (w tym wszelkie procedury wymagające zgód Rady Miasta i poszczególnych komisji) zostaną zakończone pozytywnie . W ocenie zarządu było to działanie uzasadnione gdyż nie narażało projektu, a zarazem utrzymywało chronologię procedur bez przedwczesnych kosztów .

Warto w tym miejscu podkreślić zaangażowanie Parafii Ewangelickiej w Ustroniu , gdzie podczas spotkań z Księdzem Proboszczem i przedstawicielami Rady Parafialnej, wypracowaliśmy kierunek działań pozwalający na bezpieczne procedowanie nad projektem z poszanowaniem oczekiwań wszystkich stron procesu. Strony podczas spotkań ustaliły wole podjęcia czynności zmierzających do docelowego zakupu terenu od parafii w procesie dwuetapowym to znaczy w pierwszym etapie ustanowić wynajem terenu z docelowym jego wykupem po cenie z operatu szacunkowego sporządzonego w okresie poprzedzającym termin wykupu ustalony wspólnie przez strony.

2.Przewidywany rozwój jednostki

- Zarząd planuje dalszą realizację inwestycji z uwzględnieniem zmian w procesie inwestycyjnym polegającym na rozbiciu procesu na etap projektowy i etap budowlany (nie jak wcześniej planowano system zaprojektuj i wybuduj).

Zmiany procesu podyktowane są uzgodnieniami poczynionymi z władzami gminy Ustroń spowodowanymi napiętym budżetem gminy , a co za tym idzie troską władz gminy o jego ustabilizowanie. Zarząd planuje ponad to zgodnie z wytycznymi właściciela przeprowadzić analizę kilku alternatywnych (wskazanych przez właściciela) lokalizacji dla planowanej inwestycji .

Zarząd planuje jednocześnie przedstawić analizę wykorzystania różnych technologii basenowych ograniczających koszty eksploatacji obiektu .

3.Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Nie dotyczy

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Z uwagi na charakter spółki – spółka celowa do realizacji zadań własnych gminy; środki wydatkowane przez spółkę mają charakter inwestycyjny .

Spółka od początku jej funkcjonowania została zasilona kwotą, 300 000,00 zł którą spożytkowała na bieżące funkcjonowanie spółki w wysokości 177 599,99 zł, oraz na realizację powierzonych zadań w kwocie 61 555,00 zł. Jednocześnie spółka realizując cel inwestycyjny zasilana jest przez właściciela dopłatami na kapitał . Przychody dla spółki planowane są po oddaniu do użytkowania obiektu .

5. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia,

Nie dotyczy

6. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady).

Nie dotyczy

7. Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka (zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka) oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Nie dotyczy

Informacja o procesie inwestycyjnym i kamieniach milowych projektu.

Bezpośrednio po objęciu stanowiska prezesa zarządu i zakończeniu procedur formalno-prawnych związanych z procesem rejestracji spółki (leżących po stronie zarządu spółki) przystąpiłem do działań zmierzających do określenia KPI dla poszczególnych procesów, oznaczenia kamieni milowych projektu , wyznaczenia ewentualnych obszarów zagrożeń i usytuowania procesów w określonych horyzontach czasowych.

Prócz tego Rada Nadzorcza spółki ustaliła przed Zarządem oczekiwane cele i czasokres ich realizacji .

07-08. 2018r. rejestracja spółki (działanie administracyjne)

07-08. 2018r. przygotowanie dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia prac nad koncepcją obiektu

07-09.2018r. przygotowanie koncepcji obiektu , wrysowanie, określenie funkcji głównych i dodatkowych , skosztorysowanie szacunkowe koncepcji w odniesieniu do planowanych nakładów oraz analiza możliwości sfinansowania inwestycji ze środków unijnych.

07-09.2018r. analiza otoczenia i strategia marketingowa dla obiektu z wyszczególnieniem grup docelowych jako beneficjentów obiektu

09-10.2018r. wniesienie do spółki terenów przewidzianych pod inwestycje

09-10.2018r. wyłonienie wykonawcy PFU dla obiektu ,

10-11.2018r. wyłonienie wykonawcy dla realizacji biznesplanu pod procedurę project –finance w kooperacji z gminą (po stronie gminy będzie leżało przeprowadzenie szeregu uchwał niezbędnych z punktu widzenia inżynierii finansowej projektu ; są to działania obligatoryjne leżące poza kompetencjami zarządu spółki , będące tylko i wyłącznie działaniami gminy.

12-2018r. odbiór PFU i Biznesplanu , gotowość zarządu do włączenia terenów pod inwestycję i rozpoczęcia działań zmierzających do wyłonienia wykonawcy dla inwestycji po uzyskaniu finansowania

Założone terminy zostały przez zarząd spółki dotrzymane lub przeprowadzone z rezerwą czasową wobec zaplanowanego kalendarza działań. Zarząd spółki dotrzymał założonego budżetu.

Prezes Zarządu

Michał Dąbrowski

Analiza działalności i rozwoju spółek miejskich



**PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE
W USTRONIU**

Ustroń, 2019

Plan Rozwoju

I. Dane ogólne

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Ustroniu zostało utworzone na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ustroniu z dnia 28.01.1999 r. nr V/61/99 oraz uchwały nr VII/80/99 z dnia 25.03.1999 r. Spółka została zarejestrowana 15 marca 1999 roku w sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej Wydział VI Gospodarczy sygn. akt VI Ns - Rej. H 275/99 RHB 3436.

W dniu 14.01.2002 roku spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000080311. Stan kapitału zakładowego na 31.12.2018 roku wynosił 3.897.300,00 złotych i dzieli się na 38.973 udziały po 100,00 złotych.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Ustroń.

II. Działalność statutowa

Spółka prowadzi następujące rodzaje działalności:

- Wywóz i zagospodarowanie odpadów.
- Odbiór odpadów niebezpiecznych z terenu powiatu cieszyńskiego (materiały izolacyjne zawierające azbest oraz papę).
- Wywóz odpadów płynnych z Ustronia, Golezowa.
- Odbiór odpadów poremontowych tj. gruz, styropian, wełna mineralna itp.
- Utrzymanie czystości na chodnikach i ulicach Miasta Ustroń.
- Utrzymanie terenów zielonych w Ustroniu.
- Handel akcesoriami samochodowymi, gazem w butlach oraz innymi towarami.
- Dzierżawa pomieszczeń garażowych oraz lokali użytkowych.
- Produkcja i dystrybucja ciepła.
- Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

III. Kadra pracownicza

Przeciętna liczba zatrudnionych to 56,17 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 48,92 etatów.

IV. Miejsce prowadzenia działalności:

- ul. Konopnickiej 40, (budynek administracyjny, baza sprzętowo-transportowa, stacja paliw i garaże	1,0972 ha
- ul. Krzywa – Ciepłownia	0.3052 ha
- ul. Krzywa 7, (PSZOK, Stacja Przeładunkowa)	1.7778 ha
- ul. Sportowa (dawna kompostownia), numer działki: 585/52	0.6642 ha
Ogółem :	3.8444 ha

V. Aktualny zakres działalności

DZIAŁ OCZYSZCZANIA MIASTA zatrudnia w sumie 23 osoby.

Dział zajmuje się:

- Odbiór i zagospodarowanie odpadów.
- Odbiór i zagospodarowanie odpadów budowlano-remontowych.
- Odbiór odpadów niebezpiecznych na terenie powiatu cieszyńskiego (materiały izolacyjne zawierające azbest, papa).
- Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
- Codzienne opróżnianie koszy ulicznych.
- Zbieranie śmieci podrzuconych.

ZASOBY SPRZĘTOWE – DZIAŁ OCZYSZCZANIA MIASTA:

5 samochodów specjalistycznych (śmieciarki),
4 samochody do odbioru odpadów segregowanych,
2 samochody do opróżniania koszy ulicznych,
1 hakowiec do odbioru odpadów poremontowych,
2 hakowce do przewozu odpadów do Regionalnej Instalacji Odpadów Komunalnych.
Średni wiek pojazdów 20 lat.

DZIAŁ TECHNICZNY zatrudnia 21 osób.

Dział zajmuje się :

- Wywóz odpadów płynnych z Ustronia, Goleszowa.
- Utrzymanie czystości na chodnikach i ulicach Miasta Ustron.
- Utrzymanie zielni miejskiej w Ustroniu.

ZASOBY SPRZĘTOWE – DZIAŁ TECHNICZNY:

2 samochody ciężarowe do wywozu fekalii (w tym jeden z funkcją czyszczenia studzienek kanalizacji deszczowej),

1 samochód ciężarowy do zmiatania ulic – zmiatarka drogowa,

1 zmiatarka chodnikowa,

3 samochody dostawcze,

5 ciągników rolniczych,

3 przyczepy,

2 kosiarki samojezdne.

Średni wiek pojazdów 25 lat.

DZIAŁ CIEPŁOWNICTWA zatrudnia średnio 4 osoby (w sezonie grzewczym przenoszeni są pracownicy z działu ZT).

Dział zajmuje się produkcją i dystrybucją ciepła.

Poza sezonem zajmuje się naprawą kontenerów i wykonywaniem ławek parkowych.

Aktualny stan 2 kotły węglowe, jeden 2,5 MW zmodernizowany w 2015 i 2017 roku oraz drugi kocioł 5,8 MW.

Ciepłownia zaopatruje aktualnie 12 podmiotów i wytwarza rocznie około 14.000 GJ ciepła. Ciepłociąg zewnętrzny ok. 1 km długości z lat 60-tych oraz ciepłociąg na bazie byłej Kuźni ok. 0,5 km.

VI. **Zamierzenia inwestycyjne**

Dział Oczyszczania:

W celu usprawnienia systemu przyjmowania odpadów w PSZOK, aby PSZOK funkcjonował jako estetyczne i bezpieczne miejsce, w którym mieszkańcy miasta mogą oddać odpady, Spółka planuje wykonanie szeregu prac polegających, m.in. na :

1. Wdrożenie programu komputerowego, który pozwoli usprawnić obsługę osób dostarczających odpady. Program zapewni dokumentowanie danych dotyczących przepływu strumienia odpadów z dokładnością, pozwalającą na wykonywanie zestawień i wymaganych sprawozdań oraz zapewni identyfikację źródła pochodzenia odpadu.
Modernizacja monitoringu telewizji przemysłowej: koszt przewidywany ok. 30.000,00 zł – planowany termin realizacji 2019 rok.
2. Zakup nowych kontenerów do odbioru od mieszkańców odpadów poremontowych, wielkogabarytowych: przewidywany koszt ok. 10.000,00 zł – termin realizacji 2019 rok.
3. Zakup samochodu do segregacji: ok. 50.000,00 zł – termin realizacji 2020 rok.
4. Zakup samochodu do odbioru odpadów (na tereny górskie): ok. 60.000,00 zł – termin realizacji 2021 rok.
5. Zakup śmieciarki o DMC do 3,5 t: przewidywany koszt 50.000,00 zł.
6. Zakup samochodu do wywozu kontenerów KP 36 na RIPOK:
koszt przewidywany ok. 120.000,00 zł – termin realizacji 2020 rok.

Ogółem przewidywane koszty na zakupy w dziale ZO wyniosą 320.000,00 zł.

Dział Techniczny:

1. Zakup kosiarki samojezdnej wyposażonej w pojemnik do zbierania skoszonej trawy: szacunkowy przewidywany koszt zakupu 40.000,00 zł – termin realizacji 2021 rok.
2. Zakup samochodu ciężarowego samowyładowczego o DMC 3,5 t w celu usprawnienia realizacji prac związanych z utrzymaniem terenów zieleni i utrzymaniem porządku i czystości: szacunkowy przewidywany koszt zakupu 40.000,00 zł – termin realizacji 2019 rok.
3. Zakup urządzenia wielofunkcyjnego typu DIBO WeedKILLER (<http://www.weedkiller.pl/>) do usuwania ekologicznego chwastów oraz do czyszczenia za pomocą gorącej wody i wysokiego ciśnienia zanieczyszczeń na terenie miasta, np. bezpieczna nawierzchnia na placach zabaw, urządzenia zabawowe na placach zabaw, donice, wiaty przystankowe, itp.: szacunkowy przewidywany koszt zakupu 30.000,00 euro (120.000,00 zł) – termin realizacji 2022 rok /leasing/.
4. Zakup zamiatarki drogowej zabudowanej na samochodzie ciężarowym w celu wymiany posiadanego sprzętu ze względu na zużycie sprzętu i coraz trudniejszy zakup części zamiennych do zabudowy: przewidywany koszt zakupu 100.000,00 zł – termin realizacji 2020 rok.
5. Zakup ciągnika rolniczego wraz z kosiarką do poboczy: przewidywany koszt zakupu 90.000 zł.

Ogółem przewidywane koszty na zakupy w dziale ZT wyniosą 390.000,00 zł.

Termin zakupu sprzętu będzie uzależniony od sytuacji finansowej firmy oraz od aktualnego zapotrzebowania i konieczności wymiany zużytego sprzętu.

Dział Ciepłownictwa:

1. Modernizacja wewnętrznej sieci ciepłowniczej na terenie byłej Kuźni, przewidywany koszt ok. 150.000,00 zł – termin realizacji 2020 rok.
2. Wprowadzenie dodatkowego źródła ciepła - kocioł gazowy: przewidywany koszt ok. 500.000,00 zł – termin realizacji 2020 - 2021 rok.

Ogółem przewidywane koszty w dziale ZC wyniosą 650.000,00 zł.

Pozostałe działania:

1. Dokończenie termoizolacji budynku administracyjnego, przewidywany koszt ok. 100.000,00 zł – termin realizacji 2021 rok.
2. Rozbudowa warsztatów, przy ul. Konopnickiej: przewidywany koszt ok. 280.000,00 zł – termin realizacji 2019-2020 rok.

Ogółem przewidywane koszty pozostałych działań wyniosą 380.000,00 zł.

VII. Finansowanie planu rozwoju

Plan rozwoju na lata 2019-2023 uwzględnia aktualne i przyszłe potrzeby Spółki. Ograniczenie możliwości inwestycyjnych związane są z posiadanymi środkami finansowymi jakimi spółka może dysponować. Podstawowe źródła finansowania rozwoju spółki pochodzą z amortyzacji, której przeciętna wartość wynosi około 360.000,00 zł rocznie oraz zysk netto w oczekiwanej wysokości na poziomie ok. 20.000,00 zł. Na przestrzeni lat 2019-2023 Spółka będzie dysponowała prawdopodobnie kwotą 1.900.000,00 zł.

Pozostałe formy finansowania inwestycji mają ograniczony charakter i mogą pochodzić z dokapitalizowania i dotacji celowych oraz z kapitałów obcych, w tym kredytów bankowych, leasingu finansowego oraz pożyczek z funduszy europejskich i WFOŚ. Przedsiębiorstwo obecnie nie przewiduje możliwości finansowania działalności na drodze emisji obligacji własnych.

Spółka realizuje zadania sprecyzowane w rocznych planach inwestycyjnych zatwierdzanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

VIII. Przewidywane efekty:

1. Termomodernizacja spowoduje oszczędność kosztów ogrzewania budynku administracyjnego oraz ograniczenie zanieczyszczenia środowiska.

2. Zakupy inwestycyjne środków trwałych w ZT pozwolą na rozszerzenie usług i osiągnięcie lepszych wyników poprzez mechanizację i poprawę kultury pracy.
3. Zakupy dla ZO ograniczą koszty odbioru odpadów i usprawnią obsługę mieszkańców na PSZOK.
4. Inwestycje w ZC zmniejszą koszty wytwarzania energii cieplnej oraz zmniejszają emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

IX. Podsumowanie

Tworząc plan rozwoju trudno jest określić kierunki działalności z uwagi na dynamicznie zmieniające się przepisy prawa w tym:

- Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2017. 1289 t.j.),
- Ustawy o odpadach (Dz. U. 2018. 992 t.j.),
- Ustawy o zamówieniach publicznych (Dz. U. 2017. 1579 t.j.),
- Ustawy prawo wodne (Dz. U. 2018 r., poz. 2268 t.j.).

Spółka ukierunkowana jest w głównej mierze na prowadzenie działalności na rzecz Miasta Ustroń i zaspokajania potrzeb mieszkańców.

Inwestycje w zakresie szkolenia i doskonalenia zawodowego pracowników w celu poprawy kultury pracy i profesjonalizmu.

O jakości wykonywanej pracy przez Przedsiębiorstwo świadczą pozytywne opinie mieszkańców oraz turystów przebywających na wypoczynku w Ustroniu dotyczące utrzymania zieleni, czystości i porządku oraz poprawie wizerunku miasta. Ewentualne uwagi i skargi dotyczące jakości wykonanych usług przez Przedsiębiorstwo są wnikliwie rozpatrywane i analizowane z pracownikami w celu wyeliminowania ich w przyszłości.

PREZES ZARZĄDU

Krystian Wałach