

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZAKŁADÓW
TECHNIKI KOMUNALNEJ „ŻORY” SP. Z O.O.
ZA ROK 2016**

Rozdział I. Podstawowe dane o Spółce

Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Żorach, ul Okrężna 5 utworzone zostały 01 maja 2008 r. poprzez przekształcenie zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego. W Spółce 100% udziałów posiada Gmina Żory. ZTK Sp. z o.o. została wpisana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach do Krajowego Rejestru Sądowego - numer KRS: 0000316885.

Rozdział II Charakterystyka przedmiotu działalności

II.1 Zarys działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki w 2016 roku było wykonywanie usług o charakterze użyteczności publicznej zleconych przez Gminę Miejską Żory w ramach realizacji jej zadań. Niewielki katalog usług kierowany był również do innych podmiotów oraz klientów indywidualnych przede wszystkim z terenu Gminy Żory. W skład usług wykonywanych na zlecenie Gminy wchodziły:

- a) budowa, utrzymanie i pielęgnacja zieleni
- b) budowa i remonty dróg, chodników, traktów pieszych, parkingów itp.
- c) Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych
- d) Usługi Pogrzebowe
- e) Administrowanie cmentarzami komunalnymi
- f) Prowadzenie targowisk miejskich
- g) Prowadzenie parkingu
- h) Oczyszczanie mechaniczne dróg, placów, chodników, etc.
- i) Naprawa samochodów oraz wymiana opon
- j) Wynajem sprzętu

Usługi wymienione w punktach: c oraz e do g wykonywane były jedynie na zlecenie Gminy Miejskiej Żory. Pozostałe usługi także dla pozostałych podmiotów i klientów indywidualnych. Odbiór i zagospodarowanie odpadów dotyczyło jedynie nieruchomości położonych na terenie miasta Żory w sektorze I oraz III.

II.2 Zdarzenia istotne dla działalności Spółki w minionym roku obrotowym i po jego zakończeniu

a) Niewątpliwie najistotniejszym zdarzeniem roku 2016r. było:
Powierzenie Spółce przez Gminę Miejską Żory do realizacji przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu i budowie sześciu budynków z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Inwestycja realizowana będzie w ramach programu wspierania mieszkalnictwa „Z przyszłością w Żorach „ przyjętego Uchwałą Rady Miasta Nr 183/XIV/15 z 17.12.2015r.

Koszt inwestycji wraz z finansowaniem szacuje się na kwotę: 128 533 613,00 zł.

Inwestycja realizowana będzie w latach 2016 -2031, z czego budowa ma zostać zakończona do 30.06.2019r. Znajdujące się w budynkach lokale mają zostać wydzierżawione Gminie w terminie do 31.12.2018r.

Finansowanie inwestycji następować będzie poprzez emisję obligacji, natomiast wykup obligacji, spłata kosztów ich emisji oraz pokrywanie kosztów eksploatacji kompleksu następować będzie

ze środków pochodzących z czynszu dzierżawnego uiszczanego przez Gminę oraz wkładów pieniężnych, jakie Gmina winna uiścić Spółce na poczet objęcia udziałów w podwyższonym kapitale Spółki.

Podwyższenie kapitału opierać się będzie na umowie wsparcia zawartej dnia 6 maja 2016r. z aneksem z dnia 30 września 2016r., w której to Miasto zobowiązuje się do udzielania ZTK ŻORY Sp. z o.o. wsparcia poprzez obejmowanie w zamian za wkład pieniężny nowych udziałów w podwyższonym kapitale Spółki do wysokości nieprzekraczającej 60 300 000,00 zł.

Harmonogram przewiduje, że środki przekazane będą w latach 2017 do 2031.

Oprócz tego w 2016r. Gmina podniosła i opłaciła kapitał Zakładowy o kwotę 5 289 000,00. Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na zakup działki pod budowę budynków.

W celu sfinansowania inwestycji w dniu 6 maja 2016r. Spółka zawarła z DNB Bank Polska S.A. umowę organizacji emisji obligacji na kwotę: 38 900 000,00 zł. Umowa była kilkakrotnie aneksowana i ostatecznie aneksem z dnia 30 września 2016r. określono kwotę emisji na 72 900 000,00 zł. Obligacje wykupywane będą zgodnie z harmonogramem, wykup ostatnich zaplanowano na 20.12.2031r.

Do 31.12.2016r. Spółka wyemitowała obligacje na wartość 4 200 000,00zł.

b) Zdarzenia mniejszej wagi

07/2016r. ogłoszono projekt nowelizacji ustawy Prawo zamówień publicznych. Zgodnie z którą jednostki sektora finansów publicznych mają uzyskać szczególne uprawnienia do udzielania pewnym podmiotom zamówień z tzw. wolnej ręki – tj. bez przeprowadzenia przetargu. Jednostką sektora finansów publicznych jest min. gmina, a podmiotem, któremu gmina może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jest np. spółka komunalna.

Dla Spółki jest to o tyle istotne, że Gmina jako 100% udziałowiec może powierzyć ZTK ŻORY dodatkowe zadania bez wcześniejszej organizacji przetargów, co oznacza możliwość pozyskania dodatkowych przychodów. Aby skorzystać z tego uprawnienia ponad 90% działalności ZTK ŻORY musi dotyczyć wykonywania zadań na zlecenie Gminy, co może oznaczać konieczność rezygnacji z realizacji niektórych zleceń od podmiotów innych niż Gmina.

11/2016r. Spółka obejmuje 98% udziałów w nowo utworzonej Spółce z o.o.. Zawiązana Spółka działa pod nazwą „ZWM SP.Z O.O.". Datę rozpoczęcia działalności ustalono na 01.01.2017r.

Spółka będzie wykonywała usługi w poniższym zakresie:

- Odbiór odpadów komunalnych od podmiotów gospodarczych
- Prowadzenie parkingów
- Prowadzenie zakładu pogrzebowego
- Prowadzenie targowisk

Zawiązanie Spółki ZWM i przekazanie jej do prowadzenia w/w usług oznacza dla ZTK ŻORY zmniejszenie przychodów z podstawowej działalności o około: 3 MLN rocznie. Jest to równowartość przychodów jakie Spółka ZTK osiągnęła z w/w tytułów w roku 2016r. Zmniejszenie zostanie zastąpione dodatkowymi przychodami jakie Spółka planuje osiągnąć

z najmu, dzierżawy i Innych usług świadczonych na rzecz ZWM oraz z dodatkowych przychodów od Gminy z odbioru odpadów.

II.3 Jednostka nie nabyła udziałów własnych w celu ich umorzenia .

II.4 Jednostka nie dokonywała i nie planuje dokonywać nakładów na środowisko naturalne

III. Zarząd i jego cele

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa od 2014r. pełni Olgierd Zaraś.

Podstawowym celem Zarządu jest dostarczanie głównie na rzecz ludności usług wysokiej jakości, porównywalnych z usługami świadczonymi przez podmioty prywatne. Poza tym Zarząd dąży do poprawy efektywności działania oraz wypracowywania zysku, który umożliwiłby Spółce realizację inwestycji oraz utrzymanie bieżącej infrastruktury, innymi słowy zysku stanowiącego narzędzie optymalizacji kosztów.

IV Majątek i inne zasoby finansowe

1, Majątek

Jak wynika z bilansu na dzień 31.12.2016r. Spółka posiada majątek o wartości 22,3 Mln zł.

Stan majątku zwiększył się w stosunku do roku 2015r. o blisko 100%

Szczegóły na temat dynamiki zmian poszczególnych elementów aktywów przedstawia poniższa tabela :

<i>Wskaźniki dynamiki majątku</i>				
Pozycja	Nazwa składnika	stan 31,12,2015	stan na 31.12.2016	dynamika
A	Aktywa trwałe	8 425 937	16 712 424	198%
I	Wartości niemater i prawne	0	0	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 230 186	14 241 494	173%
III	Należności długoterminowe	0	5 000	100%
IV	Inwestycje długoterminowe		2 058 183	100%
V	Długoterminowe Rozliczenia międzyokresowe	195 751	407 747	208%
B	Aktywa obrotowe	2 995 271	5 609 527	187%
I	Zapasy	111 669	91 793	82%
II	Należności krótkoterminowe	2 150 039	1 698 978	79%
III	Inwestycje krótkoterminowe	704 739	3 762 603	534%
IV	Krótoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 824	56 153	195%
AKTYWA RAZEM		11 421 208	22 321 951	195%

Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych jest odzwierciedleniem realizacji planów Zarządu w zakresie restrukturyzacji obejmującej min. zakup i wyposażenie zakładu w specjalistyczny sprzęt zapewniający wykonywanie usług na poziomie porównywalnym do konkurencji.

Zakupiono nowoczesne śmieciarki, zamlatarki, samochód pogrzebowy, maszyny do utrzymania zieleni: rębak, kosiarki i ciągniki oraz samochody ogólnego wykorzystania.

Inwestycja w nowoczesny sprzęt nie tylko usprawni realizację zleceń, ograniczy koszty pracy ale przede wszystkim zniweluje sporą część kosztów jakie Spółka generowała z tytułu ciągłych napraw.

Oprócz tego poczyniono spore nakłady na modernizację zakładu pogrzebowego. Dzięki temu zapewni się klientom obsługę porównywalną do warunków oferowanych przez jednostki działające na rynku prywatnym.

Kolejną pozycją wykazującą znaczny przyrost są inwestycje długoterminowe. Jest to efekt nakładów poniesionych na realizację budowy osiedla w ramach programu wspierania mieszkalnictwa.

2. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna

- Na dzień 31.12.2016r. Spółka posiada nadpłynność finansową: aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące aż o 2,07 raza, dla porównania w roku 2015 było to 1,36 raza. Stan ten jest efektem niewykorzystania do końca 2016r. środków z drugiej emisji obligacji. Wpływ na to miały przede wszystkim warunki atmosferyczne oraz konieczność powtarzania przetargów.
- Zadłużenie Spółki jest niewielkie, tylko 36% majątku było w roku 2016 finansowane kapitałem obcym. Dla porównania w roku 2015 udział finansowania obcego wynosił 23%. Wzrost jest jak najbardziej uzasadniony, stanowi bowiem odzwierciedlenie nakładów na zakup nowych maszyn i urządzeń, sfinansowanych umowami leasingu oraz zaciągnięciem zobowiązania z tytułu emisji obligacji. Oznacza to, że nadal, mimo tak wielu inwestycji aż 64% majątku sfinansowane jest kapitałami własnymi. Co daje Spółce dużą stabilność na kolejne lata działania.

3. Zasoby ludzkie

Spółka jak wskazano w sprawozdaniu zatrudniała w 2016r. średnio 97 pracowników, z tego aż 71% na stanowiskach robotniczych. 83% zatrudnionych posiada umowy na czas nieokreślony. Osoby te ze względu na bezpośredni kontakt z odbiorcami naszych usług odgrywają decydującą rolę w działalności firmy. Zarząd w celu zapewnienia zarówno stabilizacji jak i wysokich kompetencji kadry prowadzi szereg działań o charakterze organizacyjno-motywacyjnym. Na stanowiskach kierowniczych obsadzone są osoby posiadające nie tylko dużą wiedzę i doświadczenie, ale również predyspozycje miękkie umożliwiające efektywne zarządzanie podległym zespołem. Ponadto prowadzone są szkolenia i kursy stanowiskowe, działa wewnętrzny system premiowania a, w ramach programów motywacyjnych organizowane są cyklicznie spotkania o charakterze integracyjnym.

Spółka nie prowadzi prac badawczych

V. Efekty działalności

1. Stopień realizacji przychodów i wydatków na rok 2016 obrazuje poniższa tabela.

TREŚĆ	Plan na 2016	Realizacja	stopień wykonania
PRZYCHODY	12 971,9	13038	101%
Amortyzacja	425,1	827	195%
Zużycie materiałów i energii	1 891,0	2069	109%
Usługi obce	5 077,0	5280	104%
Podatki i opłaty	300,0	372	124%
Wynagrodzenia	3 517,0	3640	103%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	773,7	826	107%
Pozostałe koszty rodzajowe	20,0	100	500%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	31,4	18	57%
RAZEM KOSZTY	12 035,2	13132	109%
Zysk na podstawowej działalności	936,7	-94,0	-110%
wynik na poz działalności operacyjnej	-249,4	141	157%
wynik na działalności finansowej	-30,0	-59	197%
zysk netto	657,3	-12,0	-102%

Fakt, że wyniki roku 2016 nie zostały zrealizowane wynika z dużych kosztów amortyzacji. Jak wskazano wcześniej Spółka poczyniła wiele nakładów na inwestycje, które należy rozpatrywać długoterminowo, przełożą się one bowiem na wyniki lat następnych, poprzez zwiększenie efektywności i zmniejszenie kosztów napraw i zużycia materiałów.

Wzrost kosztów finansowych wynika z wydatków na odsetki od umów leasingu.

2. Podstawowe wskaźniki dotyczące efektywności działania przedstawiono w poniższej tabeli

	rok 2015	rok 2016
Przychody podstawowa działalność	13 795 123	13 037 614
Rentowność sprzedaży (netto) w %	1,75%	-0,10%
Rentowność majątku ogółem w %	2,12%	-0,06%
Rentowność kapitału własnego w %	2,74%	-0,09%
Rotacja należności w dniach	58,49	53,88
Rotacja zobowiązań w dniach	61,62	68,51
Rotacja zapasów w dniach	3,78	1,44

VI Plany na przyszłość

Zdaniem Zarządu strategicznym elementem działalności Spółki na nadchodzące lata będzie z pewnością realizacja budowy osiedla w ramach programu wspierania mieszkalnictwa „Z przyszłością w Żorach”. Przesądzają o tym dwa podstawowe elementy:

rozmiar inwestycji – jak wskazano w punkcie II.2a planowane koszty budowy szacowane są na kwotę 128 533 613,00. Jest to wartość, która blisko sześciokrotnie przekracza obecną sumę bilansową jednostki. Po zakończeniu wartość aktywów trwałych wzrośnie blisko dziewięciokrotnie. Obecnie wynoszą blisko 17 MLN.

oraz

znaczne zwiększenie przychodów – zakończenie inwestycji sprawi, że Spółka pozyska dodatkowe stałe i pewne źródło przychodów zyskując pewność działania na kolejne lata. Szacuje się, że średnia cena wynajmu metra kwadratowego powierzchni wyniesie około 20,00 PLN, co przełoży się na blisko 50% wzrost przychodów.

W zakresie podstawowej działalności Spółka nadal realizowała będzie zadania, do których została powołana. Zakres podstawowych usług wymieniono w punkcie II,1. Część usług zostanie zaniechana, ponieważ jak wskazano w punkcie II.2.b wykonywać je będzie Spółka ZWM. Z części usług Spółka będzie musiała zrezygnować z powodu zmiany ustawy Prawo zamówień publicznych. Będą to usługi głównie z zakresu utrzymania zieleni wykonywane na rzecz innych podmiotów niż Gmina. Planuje się jednak znaczne zwiększenie przychodów z odbioru odpadów komunalnych. Dotychczas bowiem ZTK ZORY wykonywało te usługi na terenie miasta Żory w sektorach I i III, od 2017r. obszar rozszerzony zostanie o kolejne dwa sektory II i IV. Spowoduje, że przychody z odbioru odpadów wzrosną blisko o 100%, co powinno zniwelować różnice.

VII Ryzyka

Ryzyka dla procesu inwestycyjnego w budownictwie w tym:

- Ryzyka geologiczne
- Ryzyka archeologiczne
- Błędy projektowe
- Wzrost cen w budownictwie
- Poprawa koniunktury w budownictwie

W/wym ryzyka związane są z realizacją budowy budynków mieszkalnych. W celu zminimalizowania większości z nich jednostka korzysta z usług specjalistów: geodeci oraz geodolży, którym zalecono przeprowadzenie szczegółowych badań geotechnicznych terenu. Wykonawcy projektów wyłaniani są drogą przetargu. W zawieranych umowach Spółka zapewnia sobie oprócz gwarancji również rękojmię za wady dokumentacji projektowej.

Ryzyka w podstawowej działalności

- Niestabilność i niejasność przepisów
- Wrażliwość na warunki atmosferyczne

Z powodu zmian w przepisach oraz braku ich przejrzystości istnieje ryzyko, że mimo dołożenia należytych starań Spółka narażona zostanie na sankcje ze strony aparatu skarbowego i innych instytucji budżetu Państwa. W celu zmniejszenia prawdopodobieństwa ich wystąpienia Spółka korzysta z doradztwa

zewnątrznych kancelarii prawnych i podatkowych, a w najistotniejszych kwestiach uzyskuje stosowne opinie i rekomendacje. Wewnętrznie Zarząd Spółki dąży do zatrudniania na newralgicznych stanowiskach osób posiadających wysokie kwalifikacje, potwierdzone doświadczeniem.

PRZEZ ZARZĄDU

Olga Zaras

Podpis Zarządu.....

31.03.2017