

Sprawozdanie z działalności  
Zarządu Nowe Miasto spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku

Nowe Miasto Sp. z o.o.  
44-240 Żory, ul. Katowicka 24  
NIP: 651-169-68-85  
REGON 241339080 KRS 0000344068

Nowe Miasto Sp. z o.o.

Czerwiec, 2015 r.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM  
sty. 1-11  
Główna Księgowa  
  
Agnieszka Michmiewicz

Kopie  
2015-05-23  
RC

I. Prezentacja spółki

a) Pełna nazwa i adres spółki

Nowe Miasto spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 44-240 Żory, ul. Katowicka 24

b) Data podpisania aktu notarialnego

Akt Notarialny Repetytorium A nr 10087/2009 z dnia 5 sierpnia 2009 r.

c) Rejestracja spółki

Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000344988

d) Numer statystyczny REGON oraz NIP

REGON: 241339080

NIP: 651-169-68-85

e) Kapitał zakładowy spółki wynosi 40.613.000,00 zł

II. Udziałowcy

Gmina Miejska Żory – 100%

III. Władze spółki

a) Zgromadzenie Wspólników

Waldemar Socha – Prezydent Miasta Żory

b) Rada Nadzorcza

1. Do 04.03.2014 r.:

- Ryszard Ostrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Przybyła – Członek Rady Nadzorczej.

2. Od 04.03.2014 r.

- Piotr Przybyła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Pysz - Członek Rady Nadzorczej.

3. Od 30.04.2014 r.:

- Piotr Przybyła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Kamil Owczarek - Członek Rady Nadzorczej.

4. Od 12.12.2014 r.:

- Piotr Przybyła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej.

5. Od 02.02.2015 r. do nadal:

- Piotr Przybyła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Elantkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Olgierd Zaraś - Członek Rady Nadzorczej.

c) Zarząd

1. Do 13.02.2014 r.:

- Krystian Stępień – Prezes Zarządu,
- Agnieszka Mika – Zastępca Prezesa Zarządu.

2. Od 13.02.2014 r.:

- Krystian Stępień – Prezes Zarządu,
- Agnieszka Mika – Zastępca Prezesa Zarządu,
- Arkadiusz Tomaszewski – Członek Zarządu.

3. Od 05.05.2014 r.:

- Grzegorz Pysz – Prezes Zarządu,
- Agnieszka Mika – Zastępca Prezesa Zarządu,
- Arkadiusz Tomaszewski – Członek Zarządu.

4. Od 27.06.2014 r.:

- Arkadiusz Tomaszewski – Prezes Zarządu,
- Agnieszka Mika – Zastępca Prezesa Zarządu.

IV. Działalność spółki w roku 2014, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Konieczność złożenia sprawozdania z działalności spółki za poprzedni rok obrotowy, a także zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Zgromadzenie Wspólników wynika z art. 49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.21994 (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.) oraz z faktu, iż działalność spółki do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ma zasadniczy wpływ na rozwój spółki oraz jej przewidywaną sytuację finansową.

Do końca 2013 roku działalność spółki Nowe Miasto prowadzona była w następujących obszarach: Park Wodny Aquarion, Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro” oraz dzierżawa i sprzedaż nieruchomości.

Udział przychodów spółki w 2013 roku z poszczególnych jednostek przedstawiał się następująco:

Jednostka	Udział procentowy
Park Wodny Aquarion	58,80%
Budynek Mieszkalno-Usługowy Quattro	21,00%
Dzierżawa i sprzedaż nieruchomości	20,20%
<b>RAZEM</b>	100,00%

Opracowanie własne

W badanym okresie sprawozdawczym spółka poszerzyła swoją działalność o dwa kolejne obszary – Miasteczko Westernowe Twinpigs i Muzeum Ognia.

W związku z powyższym do najważniejszych działań Zarządu w 2014 roku należało: przejęcie obiektu i rozpoczęcie działalności operacyjnej w Miasteczku Westernowym Twinpigs, zakończenie rzeczowej realizacji projektu budowy Muzeum Ognia, kontynuacja działalności Parku Wodnego Aquarion oraz Budynku Mieszkalno-Usługowego „Quattro”, dzierżawa i sukcesywna sprzedaż posiadanych nieruchomości, wprowadzenie zmian organizacyjnych i strukturalnych, zaplanowanie i rozpoczęcie wdrażania działań mających na celu poprawę płynności finansowej spółki.

Miasteczko Westernowe Twinpigs mieści się w Żorach przy ulicy Katowickiej 24. Jego budowa została zrealizowana w latach 2010-2012. Infrastruktura została wydzierżawiona w 2011 r. oraz przed rozpoczęciem działalności w czerwcu 2012 r. wyposażona przez dzierżawcę w urządzenia rozrywkowe. Miasteczko rozpoczęło działalność.

Do listopada 2013 roku działalność operacyjną w Miasteczku Westernowym Twinpigs prowadziła spółka Miasteczko Twinpigs sp. z o.o., jednakże z uwagi na to, że dzierżawca praktycznie zaprzestał regulowania jakichkolwiek należności czynszowych oraz opłat za media i polisę ubezpieczeniową, a także w październiku całkowicie zaprzestał działalności parku, w listopadzie 2013 r. spółka wypowiedziała umowę dzierżawy terenu Miasteczka Westernowego. Po trzech miesiącach prowadzenia uzgodnień i po przeprowadzeniu inwentaryzacji majątku, 29.01.2014 r., spółka Nowe Miasto odzyskała teren i po podjęciu decyzji o samodzielnej działalności operacyjnej, rozpoczęła przygotowania do nowego sezonu.

Na podstawie analizy rynku i danych dotyczących ilości oraz struktury odwiedzających opracowano biznes plan, w którym zawarto plan finansowy oraz nową koncepcję tego miejsca. Spółka zrezygnowała z działalności typowo sezonowej ukierunkowanej na klienta indywidualnego. Od roku 2014 obiekt prowadzi turystykę całoroczną. Infrastruktura Miasteczka została przygotowana w taki sposób, aby spełniać oczekiwania klientów w czterech zakresach:

- rodzinnego parku rozrywki,
- edukacyjnego parku tematycznego,
- całorocznego centrum szkoleniowo-konferencyjnego z bazą noclegową i gastronomiczną,
- całorocznego wieczornego Miasteczka rozrywki, opartego na pubach i restauracjach zlokalizowanych na terenie Miasteczka.

W pierwszej połowie roku spółka prowadziła w Miasteczku Westernowym przygotowania do rozpoczęcia działalności. Wiązało się to z licznymi inwestycjami, które dotyczyły rekultywacji terenu, zakupu niezbędnego i integralnie związanego z obiektem wyposażenia, zakupu i montażu urządzeń rozrywkowych, a także niezbędnej dzierżawy innych urządzeń i budynków oraz zatowarowania sklepów i restauracji. Spółka poniosła również wydatki związane z działaniami marketingowymi i reklamowymi, dzięki którym marka i nowy charakter Miasteczka miały zaistnieć na rynku konkurencyjnym i stać się rozpoznawalne.

Należyte przygotowanie infrastruktury Miasteczka miało duże znaczenie również ze względu na obowiązujący okres trwałości, który wynika z podpisanej w czerwcu 2011 roku umowy o dofinansowanie projektu pn. „Stworzenie regionalnego produktu turystycznego – budowa Miasteczka Westernowego w Żorach”. W okresie trwałości projektu należy utrzymać działalność Miasteczka Westernowego oraz osiągać założone wskaźniki rezultatu i wyznaczone cele, co spółka sukcesywnie realizuje. W przypadku zaniechania i nienależytego wywiązania się z warunków umowy o dofinansowanie, m.in. zaprzestania funkcjonowania infrastruktury, braku dbałości o realizację założonych celów oraz osiąganie określonych wskaźników (np. statystyki odwiedzalności, poziom zatrudnienia), spółka stanęłaby przed faktem zwrotu pozyskanego dofinansowania ze środków Unii Europejskiej.

Istotną przesłanką do kontynuowania działalności były również zaciągnięte w poprzednich latach zobowiązania finansowe, przeznaczone m.in. na budowę Miasteczka Westernowego, które nakładają na spółkę obowiązek osiągania odpowiednich przychodów i spłaty tych zobowiązań w latach następnych.

Inwestycje związane z uruchomieniem Miasteczka Westernowego Twinpigs wiązały się również ze wzrostem zatrudnienia, co skutkuje tym, że Nowe Miasto sp. z o.o. jest jednym z największych pracodawców na lokalnym rynku.

Miasteczko Westernowe Twinpigs zostało ponownie otwarte dla zwiedzających 26 kwietnia 2014 r.

Od tego momentu spółka odnotowuje stały wzrost liczby klientów tego miejsca, przy czym największe statystyki odwiedzalności odnotowano w sezonie letnim badanego okresu sprawozdawczego. Po analizie prowadzenia pierwszego roku działalności operacyjnej stwierdzono, iż wpływ na efekty funkcjonowania tego miejsca mają warunki atmosferyczne oraz rozmach działalności podmiotów konkurencyjnych.

Teren Miasteczka Westernowego Twinpigs jest miejscem, gdzie każdy odwiedzający jest pochłonięty zabawą i rozrywką w stylu Dzikiego Zachodu. Miejsce to zachęca do aktywnego całonocnego wypoczynku i spędzania wolnego czasu. Miasteczko dostarcza wielu atrakcji, skierowanych do różnych grup wiekowych tak, aby każdy z odwiedzających zapamiętał pobyt na terenie parku, jako czas pełen radości i wrażeń. Ilość atrakcji i wydarzeń oraz ich jakość mają skłonić odwiedzających do częstych powrotów.

Kolejnym priorytetowym działaniem w badanym okresie sprawozdawczym Zarządu spółki Nowe Miasto było dokończenie inwestycji budowy Muzeum Ognia w Żorach, która została rozpoczęta w 2010 roku. Decyzja ta miała kluczowe znaczenie również ze względu na podpisaną w maju 2013 roku umowę

o dofinansowanie tego projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013, która zobowiązywała do zakończenia realizacji projektu w maju 2014 r. W związku z powyższym, Zarząd dołożył wszelkich starań, aby przeprowadzić postępowania przetargowe, zakontraktować pozostały do realizacji zakres rzeczowy i ukończyć projekt w założonym terminie. Jednocześnie zwrócił się do Instytucji Zarządzającej RPO WSL z prośbą o przesunięcie terminu zakończenia realizacji projektu na listopad 2014 r. Rzeczową realizację obiektu zakończono we wnioskowanym terminie, natomiast inauguracja działalności nastąpiła 4.12.2014 r.

W marcu 2014 r. w siedzibie spółki Instytucja Zarządzająca RPO WSL przeprowadziła kontrolę projektu współfinansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013. Badanie dotyczyło działań Zarządu związanych z realizacją projektu w okresie 2009-2013. W lipcu 2014 r. Instytucja Zarządzająca RPO WSL przesłała informację pokontrolną, do której następnie spółka wniosła zastrzeżenia.

Do chwili obecnej Instytucja Zarządzająca nie podjęła decyzji w sprawie kontroli realizacji projektu w latach 2009-2013. Spółka Nowe Miasto nadal oczekuje na refundację środków w wysokości około 2 600 000,00 zł, nieustannie wypełniając obowiązki wynikające z umowy o dofinansowanie.

Muzeum Ognia jest obiektem poświęconym szeroko pojętym zagadnieniom ognia oraz energii i jej wpływu na życie człowieka. Przedsięwzięcie to jest oryginalnym w skali krajowej i międzynarodowej produktem z zakresu nauki, edukacji i turystyki. Muzeum w ciekawy i oryginalny sposób łączy historię z nowoczesnością, miejsce pamięci ze współczesnymi środkami prezentacji oraz naukę z rozrywką, wykorzystując do tego celu różne interaktywne środki przekazu (tj. muzykę, filmy, wizualizacje, grafiki, scenografie, repliki, makiety, a także quizy, zadania, gry i zabawy) pozwalające oddziaływać na wszystkie zmysły zwiedzającego. W konsekwencji w prosty i atrakcyjny sposób zakorzenia w świadomości zwiedzających dzieje Żor oraz przybliża wiedzę na temat ognia i energii od czasów prehistorii do współczesności z elementami przyszłościowymi. Muzeum jest unikalnym miejscem, które jest odwiedzane przez mieszkańców Żor oraz turystów z całej Polski i zagranicy.

O wyjątkowości i oryginalności projektu świadczy duże zainteresowanie mediów zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Muzeum Ognia odwiedziła telewizja TVN oraz Radio Katowice. Artykuły poświęcone Muzeum Ognia pojawiły się m.in. w „Dzienniku Zachodnim”, „Gazecie Wyborczej”, „Gościu Niedzielnym” czy „Muratorze”. O obiekcie piszą gazety z całego świata związane z tematyką architektoniczną, bardzo pozytywnie wypowiadając się o Muzeum, zwracając uwagę na jego innowacyjność oraz unikalność. Muzeum Ognia zostało również finalistą konkursu „Życie w Architekturze 2015”. Konkurs ten corocznie odbywa się pod patronatem Prezydenta RP oraz Ministra Kultury RP i jest powszechnie uważany za najbardziej prestiżową nagrodę architektoniczną przyznawaną w Polsce. Obiekt spotyka się z uznaniem ze strony autorytetów z zakresu architektury i sztuki.

Działalność inwestycji generuje przychody z tytułu sprzedaży biletów wstępu do Muzeum Ognia oraz wynajmu nowoczesnej sali konferencyjnej.

Poza wyżej wymienionymi przedsięwzięciami spółka Nowe Miasto kontynuowała działalność Parku Wodnego Aquarion, Budynku Mieszkalno-Usługowego „Quattro” oraz w zakresie dzierżawy i sprzedaży nieruchomości.

Park Wodny Aquarion w Żorach został wybudowany w 2011 roku. Powstał z przebudowy krytej pływalni, do której dobudowano część rekreacyjną. Spółka Nowe Miasto jest właścicielem obiektu od lutego 2013 roku.

Park Wodny Aquarion mieści basen sportowy, basen rekreacyjny z biczami wodnymi, dwoma zjeżdżalniami, pięcioma wannami jacuzzi, „rwącą rzeką”, „grotą bujaną” i ścianką wspinaczkową w wodzie, a także basen rekreacyjny dla dzieci i osób nie potrafiących pływać oraz zaplecze (szatnie, prysznic). Działalność parku wodnego wzbogaca infrastruktura towarzysząca i dodatkowe atrakcje, m.in. sauna, sala fitness, siłownia, solarium i kawiarnia.

W 2014 roku Park Wodny Aquarion odwiedziło prawie 350 000 osób. Przychody obiektu pochodzą ze sprzedaży biletów wstępu, karnetów, wynajmów torów pływackich i lokali użytkowych.

W badanym okresie sprawozdawczym podejmowano działania wpływające na poprawę standardów obiektu. Wdrożono kilka rozwiązań technologicznych, wśród których najważniejszym była modernizacja układu podgrzewania wody w basenie sportowym ze źródła pompy geotermalnej, co przyniosło znaczne oszczędności zużycia prądu i gazu.

W maju ubiegłego roku z powodu bardzo silnych opadów deszczu zalane zostały pomieszczenia na poziomie 0. Uszkodzone zostały: kotły gazowe w kotłowni, urządzenia serwerowni, pralka, myjka ciśnieniowa oraz elementy stałe budynku (ściany). Koszty napraw wyniosły blisko 60 000,00 zł. W wyniku tego zdarzenia zaszła konieczność zamknięcia obiektu na czas usuwania awarii, co spowodowało brak przychodów oraz naraziło spółkę na straty.

Działania Zarządu w tej jednostce skupiły się na kilku istotnych działaniach: zmianie cennika, który został dostosowany do sytuacji panującej na rynku, wdrożeniu jednolitego systemu umów m.in. dla szkół, usunięciu z umów niekorzystnych dla Spółki zapisów. Wszystkie te rozwiązania miały realny wpływ na wzrost przychodów Parku.

Ważną decyzją popartą analizą ekonomiczną i finansową było również zaprzestanie działalności kriokomory. Była to bardzo kosztowna i wysoce nietrafiona inwestycja, niepoprzedzona analizą potrzeb rynkowych, która generowała ogromne koszty, związane głównie z dostawą azotu, a także z obsługą, dzierżawą zbiornika oraz kosztami rat leasingowych. Pomimo przeprowadzenia intensywnej kampanii reklamowej, uzyskiwane przychody były znikome. Silną konkurencję stanowiły dla tego przedsięwzięcia wyspecjalizowane ośrodki lecznicze, SPA oraz gabinety fizjoterapeutyczne. Ponadto konkurencją był również drugi, powszechniejszy rodzaj krioterapii – krioterapia miejscowa. Jest ona dostępniejsza oraz tańsza, zarówno dla klienta, jak i pod względem kosztów utrzymania. Zaprzestanie działalności kriokomory obecnie przynosi oszczędności w wysokości około 5000,00 zł miesięcznie.

Ponadto w trosce o wizerunek spółki uporządkowano teren wokół Parku, w tym usunięto reklamy, co znacznie poprawiło estetykę otoczenia.

Przemysłane zarządzanie jednostką ma odzwierciedlenie w osiągniętych wynikach finansowych - działalność Parku Wodnego Aquarion jest działalnością rentowną. Niemniej obiekt wymaga ciągłych udoskonaleń wizualnych i technicznych w celu zapewnienia jego funkcjonowania.

Park Wodny Aquarion został zwycięzcą organizowanego przez Dziennik Zachodni plebiscytu na najlepszy basen, aquapark, kąpielisko w województwie śląskim. Konkurentami zorskiego obiektu były między innymi takie miejsca, jak: Aquadrom z Rudy Śląskiej, Aquapark Nemo z Dąbrowy Górniczej, czy Park Wodny z Tarnowskich Gór. Łącznie zgłoszonych było ponad 100 obiektów.

Spółka Nowe Miasto od sierpnia 2012 r. jest właścicielem Budynku Mieszkalno-Usługowego „Quattro”, dawnego hotelu „Żory”. Jest to 5-kondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 6600 m<sup>2</sup>, położony na działce 1 ha w ścisłym centrum miasta. W budynku funkcjonuje 90 pokoiów czynszowych przeznaczonych do długoterminowego wynajęcia, 28 pokoiów gościnnych o różnym standardzie do krótkoterminowego wynajęcia oraz 26 lokali użytkowych, które są wynajmowane długoterminowo firmom i różnym instytucjom.

Spółka stale podejmowała działania w zakresie pozyskiwania klientów, co ma swoje odzwierciedlenie w danych dotyczących statystyk obłożenia lokali. Średnioroczne obłożenie całego budynku wyniosło blisko 100% dla lokali użytkowych i pokoiów czynszowych oraz blisko 30% dla pokoiów gościnnych.

Istotną zmianą wdrożoną w badanym okresie sprawozdawczym była rezygnacja ze współpracy z firmą zewnętrzną w zakresie przygotowania śniadań. Zakończono współpracę z dotychczasowym kontrahentem na rzecz wprowadzenia oszczędności poprzez przygotowanie posiłków przez

pracowników działu gastronomii Miasteczka Westernowego Twinpigs. Współpraca z firmą zewnętrzną w tym zakresie, biorąc pod uwagę zasoby spółki, nie miała żadnego uzasadnienia ekonomicznego i mogłaby wskazywać na niegospodarność.

W 2014 roku zakończono proces nowego podziału geodezyjnego, mającego na celu wydzielenie budynku 5-kondygnacyjnego od budynku 2-kondygnacyjnego (obecnie zajmowany przez Zarząd Budynków Miejskich) w celu przygotowania nieruchomości do transakcji sprzedaży.

Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro” jest dla spółki obiektem przynoszącym regularne i stabilne przychody. Pozwalają one na systematyczne podnoszenie standardu oraz walorów estetycznych obiektu.

Spółka Nowe Miasto w swoim majątku posiada działki inwestycyjne zlokalizowane w mieście Żory w obrębie Baranowice, Rogoźna, Kleszczów oraz Osiny. Szczegółowe dane dotyczące posiadanych przez spółkę nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj działek	Powierzchnia działek w ha.	Obręb
1	Działki budowlane	8,0720	Baranowice
		1,5079	Rogoźna
		6,205	Kleszczów
2	Działki przemysłowe	2,0397	Osiny
3	Działki usługowe	0,9998	Baranowice (działki zabudowane)
		2,302	Baranowice, kleszczów
4	Działki rolne	10,3289	Baranowice
			Osiny
5	Działki zieleni nieurządzone	15,5678	Baranowice
6	Ciągi piesze, drogi wewnętrzne i lokalne	0,4547	Baranowice
	<b>RAZEM</b>	<b>47,4778</b>	

Opracowanie własne

W celu zwiększenia sprzedaży w 2014 r. spółka współpracowała z czterema biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, prowadząc przy tym sprzedaż we własnym zakresie. W związku z trudną sytuacją na rynku nieruchomości wprowadzono szereg działań promocyjnych, w tym zamieszczanie ofert na portalach branżowych, na stronie internetowej spółki, a przede wszystkim odpowiednio oznakowano nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

W okresie sprawozdawczym spółka sprzedała 32 działki budowlane o łącznej powierzchni 3,0361 ha zlokalizowane głównie w obrębie Baranowice, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Podpisanych zostało również pięć umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży działek na łączną powierzchnię około 5,4 ha z terminem realizacji w 2015 r. W celu przygotowania atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dokonano podziału geodezyjnego następujących nieruchomości:

- przy ul. Dworskiej o łącznej powierzchni 5,4492 ha,
- przy al. Wojska Polskiego 4 o powierzchni 1,0964 ha.

Dodatkowo spółka Nowe Miasto w 2014 r. kontynuowała działalność w zakresie dzierżawy gruntów rolnych oraz terenów zielonych o łącznej powierzchni 32,1601 ha. Spółka wydzierżawia również dwa stawy:

- Staw Śmieszek Duży o łącznej powierzchni 12,92 ha,
- Staw w Baranowicach przy ul. Zamkowej o powierzchni 1,9943 ha.

Posiadany majątek i obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem ograniczenia sprzedaży nieruchomości spowodowanej trudną sytuacją na rynku nieruchomości, w tym spadkiem cen. Ponadto część działek jest obciążona hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytów. Istotny wpływ na poziom sprzedaży ma również termin przyjęcia zaktualizowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Dodatkowo niekorzystny wpływ może mieć także brak uzbrojenia w niezbędne media działek będących w posiadaniu spółki oraz wzrost stawek podatków i opłat miejscowych.

Z uwagi na to, że w 2014 r. spółka Nowe Miasto znacznie rozszerzyła zakres swojej działalności, koniecznością stało się wprowadzenie istotnych zmian organizacyjnych i strukturalnych.

Nastąpiły zmiany w składzie Zarządu. Dnia 30 kwietnia 2014 r. Rada Nadzorcza spółki Nowe Miasto odwołała Pana Krystiana Stępnia z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu i z Zarządu spółki Nowe Miasto, a także powołała Pana Grzegorza Pysza do Zarządu spółki na stanowisko Prezesa Zarządu. Uchwały weszły w życie z dniem 5 maja 2014 r. W czerwcu, po złożeniu rezygnacji Pana Grzegorza Pysza, podjęte zostały kolejne uchwały dotyczące zmian w składzie Zarządu. Rezygnację Pana Pysza przyjęto, a następnie w dniu 27.06.2014 r. na stanowisko Prezesa Zarządu powołano Pana Arkadiusza Tomaszewskiego, dotychczasowego Członka Zarządu, pełniącego tę funkcję od marca. Od tego momentu Zarząd ma następujący skład: Prezes Zarządu – Pan Arkadiusz Tomaszewski i Zastępca Prezesa Zarządu – Pani Agnieszka Mika.

Już w lipcu podjęto kolejne bardzo istotne kroki dotyczące zmian w spółce. Siedzibę Nowego Miasta przeniesiono z wynajmowanego wcześniej lokalu przy ul. Bocznej 6 do lokalu własnego na ul. Katowicką 24. Decyzja ta miała przede wszystkim uzasadnienie ekonomiczne, gdyż spowodowała znaczące oszczędności w postaci zlikwidowania wydatków za najem lokali użytkowych. Ponadto zmiana siedziby spółki przyczyniła się do zwiększenia prestiżu, a także dostępności spółki względem kontrahentów i klientów.

Mając na celu poprawę funkcjonowania spółki, a także poprawę jakości oferowanych usług, w firmie wdrażano wiele nowych działań.

Na podstawie przeprowadzonej analizy struktury i związanych z nią kosztów postanowiono zreorganizować spółkę i zbudować jej nową strukturę. Utworzono działy sprzedaży i marketingu, co było podyktowane koniecznością działań sprzedażowych i marketingowych na konkurencyjnym rynku. Określono szczegółowo zadania działu administracyjnego, składającego się z zespołu osób odpowiedzialnych m. in. za kadry, finanse, obieg dokumentów oraz pozostałe kwestie związane z obsługą administracyjną spółki. Kierowanie jednostkami spółki powierzono managerom zarządzającym, delegując im określone uprawnienia w zakresie podejmowania decyzji w obszarze swojej działalności. Wszystkie te zmiany doprowadziły do optymalizacji kosztów zatrudnienia i usprawnienia obsługi administracyjnej w spółce. Wprowadzenie nowej struktury przyczyniło się do ograniczenia powielania kosztów, które każda jednostka ponosiła niezależnie.

W tym okresie po dokonaniu szczegółowej analizy sytuacji finansowej spółki Zarząd zaplanował i rozpoczął działania w zakresie m.in. zwiększenia przychodów i ograniczenia kosztów, zapewnienia płynności finansowej, uznając to za priorytet. Do kluczowych rozwiązań w tej sferze należy rozpoczęcie starań o konsolidację kredytów, a także stworzenie budżetu i planu finansowego spółki, czego w latach poprzednich nie prowadzono.



Już w połowie 2014 r. po dokonaniu analizy sytuacji finansowej spółki, stwierdzono negatywne skutki niewłaściwego prowadzenia polityki finansowej w poprzednich latach. Przede wszystkim brakowało planu rozwoju firmy i jej działalności, co jest niezbędnym elementem przy podejmowaniu strategicznych decyzji niezbędnych dla funkcjonowania i rozwoju spółki. Nie opracowywano planów inwestycyjnych, planów przychodów i kosztów, a również nie dokonywano ich analizy, co powinno stanowić podstawę prowadzenia polityki finansowej. W rezultacie koszty obsługi zaciągniętych kredytów przewyższały możliwości finansowe spółki. Niewłaściwe zarządzanie zasobami spółki doprowadziło również do powstania zadłużenia wobec Gminy Żory z tytułu podatku od nieruchomości za 2013 r. Wyżej wymienione zobowiązania oraz szereg innych spowodowały, że w 2014 r. sytuacja finansowa spółki była bardzo trudna.

Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokie koszty kredytów zaciągniętych w latach ubiegłych, na koniec roku 2014 znacznie obciążały spółkę bieżącymi spłatami, podczas gdy rynek finansowy oferuje atrakcyjniejsze warunki, które pozwalają na zmniejszenie opłat i kosztów związanych z obsługą kredytów. W połowie 2014 r. Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu starań dotyczących konsolidacji finansów. Działania te odniosły skutek w II kwartale 2015 r., kiedy podpisano umowy na kredyty konsolidacyjny i obrotowy, pozwalające obniżyć koszty zaciągniętych kredytów oraz wysokość rat miesięcznych wraz z karencją oraz obniżenia oprocentowania, a także ograniczyć ilość zabezpieczeń.

W badanym okresie sprawozdawczym dużą uwagę skupiono również na systemowym podejściu do ustalania cen. W tym celu przeprowadzono analizę zarówno czynników zewnętrznych, takich jak popyt, konkurencja, jak i czynników wewnętrznych związanych z poziomem kosztów. Ustalanie poziomu cen należało do najistotniejszych decyzji, które zarówno w krótkim okresie, jak i długookresowo będą wpływały na wyniki finansowe działalności spółki. Celem wdrożonej polityki cenowej jest zapewnienie spółce przychodów i osiąganie zysków. W związku z powyższym ustalono, iż polityka cenowa poszczególnych jednostek będzie dostosowywana w elastyczny sposób, umożliwiając udzielanie szybkiej odpowiedzi na potrzeby rynku.

Zarząd spółki podjął również decyzję o zmianie kancelarii finansowo-księgowej. Było to podyktowane zmianą charakteru i zwiększeniem obszaru prowadzonej działalności. Obsługująca spółkę od 2010 r. kancelaria nie posiadała odpowiedniego przygotowania merytorycznego, organizacyjnego i technicznego. Firma ta była zobowiązana do prowadzenia ksiąg rachunkowych spółki do czasu zamknięcia roku obrachunkowego 2014 r. oraz do sporządzenia sprawozdania finansowego za ten rok. Kancelaria nie wywiązała się z powyższych zobowiązań i nie przygotowała dla spółki sprawozdania finansowego w wymaganym terminie. W wyniku niedopełnienia przez kancelarię wyżej wymienionych obowiązków spółka znalazła się w bardzo trudnej sytuacji wobec instytucji publiczno-prawnych i bankowych, z tego tytułu została narażona na poważne konsekwencje. Z uwagi na te działania spółka wystąpiła na drogę prawną. W związku z powyższym spółka Nowe Miasto przekazała wykonanie sprawozdania nowej firmie, która od początku 2015 r. prowadzi jej księgi rachunkowe.

W 2014 r. przeciwko spółce Nowe Miasto sprawy do sądu skierowało dwóch byłych pracowników, w tym były Prezes Zarządu o sprostowanie świadectwa pracy i wypłatę ekwiwalentu za urlop. Należy podkreślić, iż według opinii radców prawnych były Prezes korzystał z przysługującego mu urlopu, a za niewykorzystaną pozostałą część urlopu został wypłacony ekwiwalent. Sprawa z powództwa byłego Prezesa jest w toku prowadzenia postępowania.

W badanym okresie sprawozdawczym były w toku postępowania sprawy przeciwko byłemu dzierżawcy infrastruktury Miasteczka Westernowego. W chwili obecnej spółka oczekuje na uprawomocnienie się korzystnego dla siebie wyroku w tej sprawie.

Ponadto w ubiegłym roku spółka złożyła dwa pozwy do sądów o zapłatę zaległych czynszów za najem lokali użytkowych w Budynku Mieszkalno-Usługowym „Quattro”. Sprawy te zostały skierowane do komornika sądowego.

W 2014 roku Urząd Kontroli Skarbowej kontynuował postępowanie kontrolne, rozpoczęte w 2013 roku dotyczące działalności Zarządu spółki w latach 2010-2011. W wynikach przeprowadzonej kontroli wskazano nieprawidłowości dotyczące szacowania ceny transakcji zawartej w tamtym okresie.

Instytucja kontrolująca podniosła konieczność zapłaty podatku w wysokości 1.050.362,00 zł. Spółka wniosła do Urzędu Kontroli Skarbowej zastrzeżenia i obecnie oczekuje na rozstrzygnięcie w tej sprawie.

Działalność Nowe Miasto sp. z o.o. oraz zwiększenie zakresu jej działalności wiąże się ze znacznym wzrostem ryzyka operacyjnego, na który największy wpływ mają zdarzenia zewnętrzne.

Do najważniejszych czynników zewnętrznych mających bezpośredni wpływ na liczbę odwiedzających, a w konsekwencji na przychody osiągane z prowadzonej działalności m.in. w Miasteczku Westernowym Twinpigs oraz Parku Wodnym Aquarion, należy zaliczyć warunki atmosferyczne. Warto podkreślić fakt, iż wpływ ten jest istotny ze względu na znaczący udział przychodów wyżej wymienionych jednostek w przychodach spółki. Zarząd będzie podejmował działania, które ograniczą to ryzyko. Postanowiono odpowiednio dostosować infrastrukturę Miasteczka Westernowego w celu wyeliminowania wpływu niekorzystnych warunków atmosferycznych.

Szczególną uwagę należy skupić na podejmowaniu ciągłych działań wpływających na poprawę standardów obiektów, uatrakcyjnienia oferty, a także poprawy jakości oferowanych usług, ponieważ każdy obszar działania spółki wiąże się z rynkiem silnej konkurencji. Zauważalne są bardzo intensywne działania marketingowe konkurencyjnych parków rozrywki, m.in. Energylandia, Zatorland, Krasiejów, Inwałd. Dodatkowo znaczącym faktem jest również, że Śląskie Wesołe Miasteczko planuje w ciągu najbliższych 5 lat inwestycję na kwotę 120 000 000,00 zł.

Zagrożenie dotyczące funkcjonowania całej spółki to przede wszystkim opóźnienie w refundacji środków w wysokości około 2 600 000,00 zł. Ryzykiem z tym związanym jest również możliwość wypowiedzenia umowy o dofinansowanie przez Instytucję Zarządzającą RPO WSL, w związku z czym spółka będzie zobowiązana zwrócić już wypłaconą część dofinansowania w wysokości kolejnych 2 430 644,03 zł.

Oprócz powyższego zagrożeniem jest również brak rozstrzygnięć w zakresie przeprowadzonego audytu przez Urząd Kontroli Skarbowej, która może wiązać się z obowiązkiem zapłaty podatku w wysokości 1.050.362,00 zł z tytułu transakcji zawartej w 2011 roku.

Istotnym zagrożeniem sytuacji finansowej spółki jest możliwy wzrost kosztów zaciągniętych kredytów spowodowany m.in. wzrostem stawki WIBOR.

Biorąc pod uwagę wykazane powyżej ryzyko działalności, Nowe Miasto nieustannie prowadzi działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej spółki, poprzez realizację założonych planów kosztów i przychodów oraz działalność ukierunkowaną na rozwój. Obecna polityka działalności zakłada optymalne wykorzystanie potencjału rynku. Podejmuje czynności w trosce o pozytywny wizerunek spółki m.in. poprzez promocję, aktywne wspieranie sportu, edukacji, przedsiębiorczości i kultury. Stale jest uatrakcyjniana oferta poszczególnych jednostek spółki. Atutem spółki jest zwiększenie liczby obszarów jej działalności.

Szansą realizacji założonych planów jest zakończona inwestycja Muzeum Ognia, a także całoroczna działalność Miasteczka Westernowego Twinpigs. Inwestycje te już generują przychody, a działania spółki ukierunkowane są na ich maksymalizację. Do czynników sprzyjających realizacji założonych planów należy również zmniejszenie kosztów kredytów. Szansą na rozwój firmy jest również uzyskana większa efektywność działań spółki, spowodowana zmianą jej organizacji i struktury, przy jednoczesnej optymalizacji wydatków. Szansę stanowi także rosnąca rozpoznawalność marki spółki Nowe Miasto.

Aktualna działalność Nowego Miasta opiera się na pięciu obszarach, których udział procentowy w przychodach osiągniętych w 2014 r. kształtował się następująco:

Jednostka	Udział procentowy
Miasteczko Westernowe Twinpigs	43,08%
Park Wodny Aquarion	30,53%
Dzierżawa i sprzedaż nieruchomości	15,29%
Budynek Mieszkalno-Usługowy „Quattro”	11,03%
Muzeum Ognia	0,07%
<b>RAZEM</b>	100,00%

Opracowanie własne

Rok 2014 był dla spółki rokiem zmian organizacyjnych i strukturalnych, zakończenia dwóch dużych inwestycji oraz rokiem przygotowań do działalności w następnych latach w oparciu o wszystkie posiadane zasoby. Spółka obecnie posiada solidne zasoby rzeczowe oraz merytoryczne i jest przygotowana do osiągania zamierzonych celów, określonych w umowie spółki. W kolejnych latach należy zmaksymalizować uzyskiwane przychody z działalności, aby pozyskać kapitał na sprawne funkcjonowanie i rozwój przedsiębiorstwa. Spółka powinna w dalszym ciągu dążyć do konsolidacji finansów oraz zmniejszenia obciążeń, które znacząco i negatywnie wpływają na płynność finansową spółki oraz jej wyniki księgowe. Spółka zarządza swoją płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymaganych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz adekwatne zarządzanie środkami finansowymi.

Zasadnym jest zwrócenie się do właściciela spółki o dokapitalizowanie finansowe, co pozwoli na szybszą poprawę płynności finansowej spółki oraz jej dalszy rozwój.

Z uwagi na to, że spółka funkcjonuje na rynku klienta masowego, powinna stale podnosić jakość usług, a także zwracać szczególną uwagę na zachodzące trendy w branży i działania konkurencji na rynku usług i rekreacji. W zależności od posiadanych środków finansowych, spółka będzie dążyła do wzmocnienia działań marketingowych. Otoczenie gospodarcze i rynek usług rozrywkowych w Polsce wymaga zaangażowania znacznych środków finansowych oraz działań marketingowych zakrojonych na szeroką skalę. Pozwoli to na dotarcie do masowego odbiorcy i zmotywowanie go do skorzystania z wszystkich usług oferowanych przez spółkę. W kolejnych latach będzie to priorytetem Zarządu.

PREZES ZARZĄDU  
  
Arkadiusz Tomaszewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU  
  
Agnieszka Mika