

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**ZAKŁADÓW TECHNIKI KOMUNALNEJ SPÓŁKA Z O.O.**  
**ZA ROK 2017**

**I. Podstawowe dane o Spółce**

Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Żorach, ul Okrężna 5 utworzone zostały 01 maja 2008r. 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.

**II. Charakterystyka przedmiotu działalności**

**II.1. Zarys działalności**

Głównym przedmiotem działalności Spółki w 2017 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 komunalnym,
- 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.

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

- a) Realizacja zadania powierzonego Spółce przez Gminę Miejską Żory polegającego na zaprojektowaniu i budowie zespołu budynków wielorodzinnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Inwestycja realizowana jest 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 był szacowany na kwotę: 128 533 613,00 zł. W związku ze zmianą uwarunkowań rynkowych i ogólnym wzrostem kosztów w budownictwie obecnie trwają prace prowadzone wspólnie z Gminą Miejską Żory oraz z bankiem finansującym DNB Bank Polska S.A. Prace dotyczą sformułowania nowej prognozy kosztów inwestycji oraz jej zakresu.

Inwestycja zaplanowana została na lata 2016 -2031, przy czym budowa zlokalizowana na Alei Zjednoczonej Europy ma zostać zakończona do 30.06.2019r. Znajdujące się w budynkach lokale mają zostać wydzierżawione Gminie w terminie do 31.12.2018r.

Finansowanie inwestycji następuje 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 opiera się na umowie wsparcia zawartej dnia 6 maja 2016r. z aneksem z dnia 30 września 2016r., w której to Miasto zobowiązuje się do udzielania ZTK 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.

Gmina podniosła i opłaciła kapitał Zakładowy w 2017 roku o kwotę 1 400 000,00.

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 31.12.2017r. Spółka wyemitowała obligacje na wartość 13 150 000,00 zł.

W lipcu 2017 Spółka odstąpiła od umów dotyczących wykonania robót ziemnych i stanu surowego budynków nr 4 i 5. Umowy były zawarte z firmą ELTAK sp. z o.o. Przyczyną odstąpienia od umów były znaczne opóźnienia w realizacji robót, brak reakcji Wykonawcy na jakiegokolwiek ponaglenia i wezwania, liczne rażące błędy wykonawcze ciągnące za sobą poważne koszty a także szereg naruszeń norm BHP i innych postanowień umów. Efektem bezczynności firmy Eltak jest poważne opóźnienie budowy w stosunku do pierwotnych harmonogramów, konieczność wyboru nowego wykonawcy w okresie jesiennym oraz dodatkowe koszty, które musiały być poniesione. Spółka naliczyła wykonawcy kary umowne o wartości 4 291 385,13. Obecnie toczy się proces sądowy o zapłatę, wartość przedmiotu sporu wynosi 4 711 353,30 plus ustawowe odsetki do dnia zapłaty.

#### b) Sprzedaż Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa

W 2017 roku Miasto Żory podjęło decyzję o ograniczeniu przedmiotu działalności Spółki o część związaną z realizacją gospodarki komunalnej na rzez Miasta. Efektem tej decyzji musiała być likwidacja lub sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

W dniu 31 października 2017 została sprzedana Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa obejmująca następujące rodzaje działalności spółki:

- a) Budowa, utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
- b) Budowa i remonty dróg, chodników, traktów pieszych, parkingów itp.,
- c) Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych,
- d) Prowadzenie parkingu,
- e) Oczyszczanie mechaniczne dróg, placów, chodników, etc.,
- f) Naprawa samochodów oraz wymiana opon ,
- g) Wynajem sprzętu.

#### **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.

Po ograniczeniu zakresu działalności Spółki w 2017 roku jej podstawowym zadaniem jest realizacja wybranych inwestycji miejskich. Ponadto Spółka prowadzi administrację cmentarzami komunalnymi, targowiskami miejskimi oraz Zakład Pogrzebowy. Ponieważ prowadzenie Zakładu Pogrzebowego nie jest zadaniem własnym Gminy i zasadniczo nie wpisuje się w katalog zakresów właściwych do prowadzenia przez spółki komunalne, prowadzone są prace nad wydzieleniem i sprzedażą Zakładu Pogrzebowego jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Sprzedaż jest planowana na rok 2018. Poza tym Zarząd dąży do poprawy efektywności działania oraz wypracowywania zysku, który umożliwiłyby Spółce realizację inwestycji oraz utrzymanie bieżącej

infrastruktury, innymi słowy zysku stanowiącego narzędzie optymalizacji kosztów. Niestety, drastyczne ograniczenie zakresu działalności a co za tym idzie przychodów, spowodowało również gwałtowny spadek rentowności. W 2018 roku spółka będzie trwale, strukturalnie nierentowna.

#### IV. Majątek i inne zasoby finansowe

##### 1. Majątek

Jak wynika z bilansu na dzień 31.12.2017r. Spółka posiada majątek o wartości 31,1 mln zł. Stan majątku zwiększył się w stosunku do roku 2016r. - szczegóły na temat dynamiki zmian poszczególnych elementów aktywów przedstawia poniższa tabela:

<i>Wskaźniki dynamiki majątku</i>				
	Nazwa składnika	stan 31.12.2016	stan na 31.12.2017	dynamika
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>16 712 424</b>	<b>20 838 715</b>	<b>125%</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0	45 950	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	14 241 494	6 434 032	
III	Należności długoterminowe	5 000	0	
IV	Inwestycje długoterminowe	2 058 183	14 189 258	
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	407 747	169 475	
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>5 609 527</b>	<b>10 303 767</b>	<b>184%</b>
I	Zapasy	91 793	13 666	
II	Należności krótkoterminowe	1 698 978	1 438 413	
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 762 603	8 808 664	
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56 153	43 024	
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>22 321 951</b>	<b>31 142 482</b>	<b>140%</b>

##### 2. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna

- Na dzień 31.12.2016r. Spółka posiada nadpłynność finansową: aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące aż o 4,85 raza, dla porównania w roku 2016 było to 2,07 raza. Stan ten jest efektem niewykorzystania do końca 2017r. środków z ze sprzedaży ZCP.
- Zadłużenie Spółki jest niewielkie, 51% majątku sfinansowane jest kapitałami własnymi. Co daje Spółce dużą stabilność na kolejne lata działania.

##### 3. Zasoby ludzkie

Spółka jak wskazano w sprawozdaniu zatrudniała w 2017r. średnio 88 pracowników, z tego aż 65% na stanowiskach robotniczych. Zatrudnienie na dzień 31.12.2017 wynosi 19 osób. 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. 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 2017 obrazuje poniższa tabela.

TREŚĆ	Plan na 2017	Realizacja
<b>PRZYCHODY</b>	<b>11 849,0</b>	<b>10 032</b>
Amortyzacja	1 110,0	1 005
Zużycie materiałów i energii	1 591,0	1 446
Usługi obce	4 985,0	4 200
Podatki i opłaty	372,0	287
Wynagrodzenia	3 567,0	3 601
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	802,0	794
Pozostałe koszty rodzajowe	100,0	72
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	19
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>12 527,0</b>	<b>11 424</b>
Zysk na podstawowej działalności	-678,0	-1 392
wynik na pozostałej działalności operacyjnej	393,0	1 715
wynik na działalności finansowej	-191,0	-57
<b>zysk brutto</b>	<b>-476,0</b>	<b>266</b>

Różnice w wykonaniu planu na 2017 w stosunku do realizacji wynikają z zaprzestania świadczenia podstawowych usług po sprzedaży ZCP, jak również z naliczenia kar umownych firmie Eltak.

### 2. Podstawowe wskaźniki dotyczące efektywności działania przedstawiono w poniższej tabeli

	rok 2016	rok 2017
Przychody podstawowa działalność	13 037 614	10 031 801
Rentowność sprzedaży (netto) w % (zysk/przychody)	-0,10%	1,40%
Rentowność majątku ogółem w % (zysk/suma bilansowa)	-0,06%	0,45%
Rentowność kapitału własnego w % (zysk/kapitał własny)	-0,09%	-0,89%
Rotacja należności w dniach (należności krótkoterminowe 2016+2017/2/przychody/365)	53,88	57,08

Rotacja zobowiązań w dniach (zobowiązania krótkoterminowe 2016+2017/2/przychody/365)	68,51	87,81
Rotacja zapasów w dniach (zapasy 2016+2017/2/przychody/365)	1,44	1,92

## 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 czterokrotnie przekracza obecną sumę bilansową jednostki. Po zakończeniu wartość aktywów trwałych wzrośnie blisko dziewięciokrotnie. Obecnie wynoszą blisko 21 mln PLN.

W zakresie podstawowej działalności Spółka nadal realizowała będzie zadania, do których została powołana bez części usług które zostały sprzedane. Z części usług Spółka będzie musiała zrezygnować tj. z prowadzenia Zakładu Pogrzebowego.

W końcówce 2018 roku Zarząd planuje wygenerować płaszczyznę dyskusji z właścicielem Spółki na temat jej przyszłości. Jak zostało wspomniane już w punkcie III Spółka jest nierentowna w sposób trwały, strukturalny. Konieczne jest podjęcie decyzji dotyczącej jej przyszłości oraz kształtu jaki będzie miała.

## VII. Ryzyka

Ryzyka dla procesu inwestycyjnego w budownictwie w tym:

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

Wymienione ryzyka związane są z realizacją budowy budynków mieszkalnych. W celu zminimalizowania większości z nich jednostka korzysta z usług specjalistów: geodeci oraz geodzy, 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.

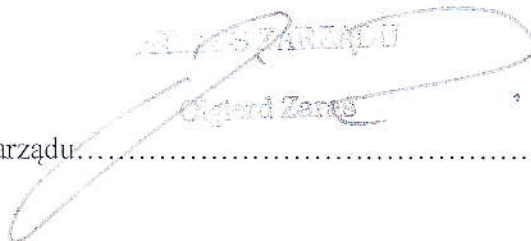
Ryzyka w pozostałej działalności

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

Podpis Zarządu.....

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "ZARZĄD ZASTĘPCY" at the top and "Ciepłi Zastępcy" at the bottom. The signature is a cursive scribble that covers most of the stamp.

Załącznik do Sprawozdania finansowego za rok 2017


W związku z wykrytymi omyłkami pisarskimi w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 poprawiamy następujące pozycje:

1. Uzupełniamy w „Zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. pkt III, który powinien brzmieć:  
**„Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)”**
2. W Sprawozdaniu z działalności Zakładów Techniki Komunalnej Spółki z o.o. za rok 2017 pkt IV ustęp 2 (str.4) – Sytuacja finansowa powinien brzmieć:

**„Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna**

- Na dzień 31.12.2017r. Spółka posiada nadpłynność finansową: aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące aż o 4,85 raza, dla porównania w roku 2016 było to 2,07 raza. Stan ten jest efektem niewykorzystania do końca 2017r. środków z ze sprzedaży ZCP.
- Zadłużenie Spółki jest niewielkie, 51% majątku sfinansowane jest kapitałami własnymi, co daje Spółce dużą stabilność na kolejne lata działania. „

Główna księgowa

  
mgr Lucyna Manczyk

  
PREZES ZARZĄDU

Olga Zerać