

MIEJSKI ZARZĄD MIENIA KOMUNALNEGO SP. Z O.O.  
49-300 BRZEG UL. TOWAROWA 6  
NIP 747-16-68-698



## Wyniki finansowe Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu za 2018 rok.

### 1. Władze Spółki:

Od 1 marca 2003 roku zarząd jednoosobowy.  
Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr inż. Jacek Kaczmarek.  
W 2018 r. Rada Nadzorcza liczyła trzech członków:  
Przewodniczący Tomasz Filipkowski  
Zastępca Przewodniczącego Andrzej Posyniak  
Sekretarz Zenon Binicki

### 2. Przedmiot i zakres działalności Spółki z uwzględnieniem przeważającej działalności Spółki.

Spółka istnieje od dnia 13 listopada 2000 roku, wpis do rejestru handlowego RHB 4025 Sygn. akt NS Rej.H-1563/00 RHB 4025.  
Data rejestracji w KRS w dniu 16 listopada 2001 roku Nr 0000060958.  
Akt założycielski Spółki tekst jednolity sporządzony na dzień 30.05.2017 r. Repertorium A numer 1864/2017.  
Siedziba Spółki mieści się w Brzegu przy ul. Towarowej 6.  
Głównym przedmiotem działania Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu jest „Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie”.  
Przedmiotem pozostałej działalności jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- Działalność w zakresie architektury,
- Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Pozostałe sprzątanie,
- Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka zarządzała 310 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni całkowitej 191 068,09 m<sup>2</sup>.

W trakcie 2018 roku jedna wspólnota wypowiedziała zarządzanie, jedna powierzyła zarządzanie, ponadto pięć wspólnot wypowiedziało umowę ze skutkiem na dzień 31.12.2018 r.  
Od dnia 01.01.2019 r. Spółka zarządza 305 wspólnotami mieszkaniowymi.

### 3. Prezentacja wyników finansowych, w tym m.in.:

#### a/ suma aktywów i pasywów wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

Suma aktywów i pasywów na dzień 31.12.2018 r. to kwota 1 209 803,92 zł, co w porównaniu do sumy aktywów i pasywów roku 2017 jest kwotą mniejszą o 16 669,11 zł.

Skrócony bilans Spółki przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

AKTYWA		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	zmiany w % 2018/2017
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>965 028,31</b>	<b>934 540,69</b>	<b>96,84</b>
1.	Wartości niematerialne i prawne	13 295,79	2 411,38	18,13
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	552 056,84	527 871,95	95,61
3.	Inwestycje długoterminowe -długoterminowe aktywa finansowe	399 675,68	404 257,36	101,14
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>261 444,72</b>	<b>275 263,23</b>	<b>105,28</b>
1.	Należności krótkoterminowe	83 254,48	65 854,87	79,10
2.	Inwestycje krótkoterminowe -środki pieniężne	173 571,69	205 011,04	118,11
3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 618,55	4 397,32	95,20
	<b>Aktywa razem</b>	<b>1 226 473,03</b>	<b>1 209 803,92</b>	<b>98,64</b>

PASywa		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	zmiany w % 2018/2017
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>1 123 837,55</b>	<b>1 130 311,56</b>	<b>100,57</b>
1.	Kapitał podstawowy	1 053 047,50	1 053 047,50	100,00
2.	Kapitał zapasowy	90 366,05	70 790,05	78,33
3.	Zysk(strata) roku bieżącego (+/-)	-19 576,00	6 474,01	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>102 635,48</b>	<b>79 492,36</b>	<b>77,45</b>
1.	Zobowiązania krótkoterminowe	97 738,74	74 343,41	76,06
2.	Fundusze specjalne	4 896,74	5 148,95	105,15
	<b>Pasywa razem</b>	<b>1 226 473,03</b>	<b>1 209 803,92</b>	<b>98,64</b>

b/ analiza największych pozycji bilansu: środków trwałych, należności, kapitał, zobowiązania  
Aktywa:

**Środki trwałe**

Poniesiono nakłady na środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne w kwocie 5 083,72 zł :

- środki trwałe 4 922,75 zł w tym:
  - zestaw komputerowy 3 431,60 zł
  - 2 drukarki 1 491,15 zł
- wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie Office 2010) 160,97 zł

Dokonano likwidacji środków trwałych: (drukarka OKI) 3 426,50 zł

Nakłady na środki trwałe ponoszone są według bieżących potrzeb.

Zmniejszenie w bilansie wartości środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wynika z planowego ich umarzania.

Wartość środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych brutto na dzień 31.12. 2018 r. wynosi 1 313 028,72 zł

Wartość umorzenia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2018 r. wynosi 782 745,39 zł

Wartość bilansowa /netto/środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2018 r. wynosi 527 871,95 zł

Pozycja wykazana w „Inwestycjach długoterminowych” jest to forma lokowania wolnych środków finansowych.

**Należności** w stosunku do roku 2017 uległy zmniejszeniu o 20,90 % tj. o kwotę 17 399,62 zł .

Należności krótkoterminowe ogółem 65 854,87 zł w tym :

- z tytułu dostaw i usług 59 253,19 zł
- z tytułu podatków 594,70 zł
- inne (pożyczki ZFŚS) 6 006,98 zł

Należności na koniec roku występują głównie z tytułu rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Spółka w miesiącu grudniu 2018 roku dokonała sprzedaży dla wspólnot mieszkaniowych przeglądów pięcioletnich, stąd występujące należności, których realizacja nastąpiła w 2019 roku.

Ponad 70% należności występujących na 31.12.2018 r. zostało uregulowanych w miesiącu styczniu 2019 roku.

W 2018 r. dokonano aktualizacji należności z tytułu wynajmu pomieszczeń na kwotę 3 049,25 zł, ze względu na brak płatności przez okres roku, sprawa w egzekucji komorniczej.

Rozliczenia międzyokresowe to prenumerata czasopism specjalistycznych oraz ubezpieczenia.

**Środki pieniężne** w stosunku do roku 2017 uległy zwiększeniu o 18,11% tj. o kwotę 31 439,35 zł. Jest to wynik zmniejszenia należności oraz wypracowany zysk.

**Pasywa:**

Kapitał własny

1 130 311,56 zł w tym:

- kapitał podstawowy 1 053 047,50 zł - 100% udział Gmina Brzeg.
- kapitał zapasowy 70 790,05 zł
- zysk 6 474,01 zł

**Zobowiązania** w stosunku do roku 2017 zmniejszyły się o 22,55 % tj. o kwotę 23 143,12 zł .

Są to zobowiązania bieżące, które wynikają z terminów zapłat za usługi oraz podatku VAT.

Zobowiązania krótkoterminowe ogółem 79 492,36 zł w tym :

- z tytułu dostaw i usług 46 393,41 zł
- z tytułu podatku VAT 27 950,00 zł
- ZFŚS 5 148,95 zł

**c/ rachunek zysków i strat: kształtowanie się wyniku finansowego w okresie trzech ostatnich lat, analiza czynników warunkujących wypracowany wynik, podział zysku**

Skrócony rachunek zysków i strat przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Zmiany % 2018/ 2017
1	Przych. ze sprzedaż. usług	1 653 099,77	1 817 431,73	1 817 630,98	100,01
2	Koszty dział. operacyjnej	1 731 172,44	1 836 408,51	1 798 095,90	97,91
3	<b>Zysk/Strata (1-2)</b>	- 78 072,67	- 18 976,78	19 535,08	-
4	Poz. przych. operacyjne	2 696,55	8 785,63	9 186,07	104,55
5	Poz. koszty operacyjne	16 684,24	12 116,05	21 022,37	173,50
6	<b>Zysk /Strata (4-5)</b>	- 13 987,69	- 3 330,42	- 11 836,30	-
7	Przychody finansowe	5 983,00	2 731,20	4 582,23	167,77
8	Koszty finansowe	0,34	-	-	-
9	<b>Zysk/Strata (7-8)</b>	5 982,66	2 731,20	4 582,23	167,77
10	Ogółem przych. (1+4+7)	1 661 779,32	1 828 948,56	1 831 399,28	100,13
11	Ogółem koszty (2+5+8)	1 747 857,02	1 848 524,56	1 819 118,27	98,40
12	<b>Zysk brutto (10-11)</b>	- 86 077,70	- 19 576,00	12 281,01	-
13	Podatek dochodowy	-	-	5 807,00	-
14	<b>Zysk netto (12-13)</b>	- 86 077,70	-19 576,00	6 474,01	-

Największy udział w przychodach stanowią przychody z tytułu działalności podstawowej tj. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Pozostałe przychody operacyjne to zwrot kosztów sądowych, roczna korekta VAT.

Przychody finansowe to aktualizacja wyceny jednostek uczestnictwa w PKO Parasolowy FIO Subfundusz PKO Skarbowy.

Koszty z działalności operacyjnej to koszty związane z bieżącą działalnością Spółki.

Pozostałe koszty operacyjne to rozliczenie ze wspólnotami dotyczące lat ubiegłych oraz aktualizacja należności.

Wypracowany zysk to kwota 6 474,01 zł.

O kwotę zysku został podwyższony kapitał zapasowy, który obecnie wynosi 77 264,06 zł.

#### d/ analiza najwyższych pozycji przychodów na przestrzeni trzech ostatnich lat oraz struktura przychodów

Strukturę przychodów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12. 2016	Stan na 31.12. 2017	Stan na 31.12. 2018	Struktura % 2016	Struktura % 2017	Struktura % 2018
	<b>Przychody ogółem (A+B+C)</b>	<b>1 661 779</b>	<b>1 828 948</b>	<b>1 831 399</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>Przych.ze sprzedaży w tym:</b>	<b>1 653 100</b>	<b>1 817 432</b>	<b>1 817 631</b>	<b>99,48</b>	<b>99,37</b>	<b>99,25</b>
<b>I</b>	Zmiana stanu produktów	-19 111	-940	- 221	-1,15	- 0,05	- 0,01
1	Wynagr.za zarządzanie	1 308 040	1 233 644	1 209 778	78,71	67,45	66,06
2	Odsprz.k. admin. prawnych	128 076	140 955	130 875	7,71	7,71	7,15
3	Najem pomieszczeń	69 290	72 990	77 726	4,17	3,99	4,24
4	Doręczanie zawiadomień	9 517	-	-	0,58	-	-
5	Upomnienia	6 097	10 717	7 354	0,37	0,58	0,40
6	Rozmowy telefoniczne	361	-	-	0,02	-	-
7	Przeglądy budynków	91 341	303 892	369 360	5,50	16,61	20,17
8	Wycena nieruchomości	48 089	40 574	14 559	2,89	2,22	0,79
9	Certyfikaty energetyczne	11 400	15 600	8 200	0,68	0,86	0,45
<b>B</b>	<b>Pozost.przych. operacyjne</b>	<b>2 696</b>	<b>8 785</b>	<b>9 186</b>	<b>0,16</b>	<b>0,48</b>	<b>0,50</b>
<b>C</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>5 983</b>	<b>2 731</b>	<b>4 582</b>	<b>0,36</b>	<b>0,15</b>	<b>0,25</b>

Struktura przychodów w okresie ostatnich trzech latach kształtuje się porównywalnie.

Największy udział w przychodach stanowią przychody:

- z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (A.1),

pozostałe to:

- odsprzedaż dla wspólnot (A.2,4,5),
- najem pomieszczeń (A.3),
- wycena nieruchomości, certyfikaty energetyczne (A.8,9),
- przeglądy budynków roczne i pięcioletnie (A.7),
- pozostałe przychody operacyjne to zwrot kosztów sądowych oraz roczna korekta VAT (B),
- przychody finansowe to aktualizacja FIO oraz odsetki (C),
- zmiana stanu produktów są to międzyokresowe rozliczenia kosztów - wydatki poniesione w roku poprzednim lecz koszty rozliczane w czasie (A.I).

e/ analiza znaczących pozycji kosztów na przestrzeni ostatnich trzech lat oraz struktur kosztów  
Strukturę kosztów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 w pełnych złotych

L p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12. 2016	Stan na 31.12. 2017	Stan na 31.12. 2018	Struktura % 2016	Struktura % 2017	Struktura % 2018
<b>I</b>	<b>Koszty ogółem (A+B+C+D)</b>	<b>1 747 856</b>	<b>1 848 524</b>	<b>1 824 925</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>Koszty rodzajowe (1-7)</b>	<b>1 731 172</b>	<b>1 836 408</b>	<b>1 798 096</b>	<b>99,05</b>	<b>99,34</b>	<b>98,53</b>
1	Amortyzacja	80 592	39 413	40 153	4,61	2,13	2,20
2	Materiały i energia	131 194	146 691	126 701	7,51	7,94	6,94
3	Usługi obce	212 302	225 786	232 785	12,15	12,21	12,76
4	Podatki i opłaty	101 458	94 407	84 984	5,80	5,11	4,66
5	Wynagrodz.w tym zlec.	979 440	1 084 573	1 071 952	56,04	58,67	58,74
6	Ubez.spół. i inne świadcz.	208 977	225 505	227 271	11,96	12,20	12,45
7	Poz. koszty rodzajowe	17 209	20 033	14 250	0,98	1,08	0,78
<b>B</b>	<b>Poz.koszty operacyjne</b>	<b>16 684</b>	<b>12 116</b>	<b>21 022</b>	<b>0,95</b>	<b>0,66</b>	<b>1,15</b>
<b>C</b>	<b>Koszty finansowe</b>	-	-	-	-	-	-
<b>D</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	-	-	5 807	-	-	0,32

Struktura kosztów w ostatnich trzech latach kształtuje się porównywalnie.

Największy udział w kosztach stanowią:

- wynagrodzenia i świadczenia dla pracowników to ZUS, FP, ZFŚS, badania lekarskie, szkolenia (A.5,6),

pozostałe to:

- amortyzacja (A.1),
- materiały i energia (A.2),
- usługi obce (A.3),
- podatki i opłaty (A.4),
- pozostałe koszty rodzajowe (A.7),
- pozostałe koszty operacyjne to koszty sądowe, rozliczenie ze wspólnotami dotyczące lat ubiegłych, aktualizacja należności (B),
- podatek dochodowy (D).

f/ analiza zatrudnienia informacja o średnim wynagrodzeniu w Spółce; podział na stanowiska robotnicze i nierobotnicze, rotacja zatrudnienia.

	Rok 2017	Rok 2018	zmiany % 2018/2017
• przeciętne zatrudnienie w etatach	22,09	20,61	93,30
stanowiska nierobotnicze	22,09	20,61	93,30
• przeciętne zatrudnienie w osobach :	23,00	20,00	86,95
stanowiska nierobotnicze	23,00	20,00	86,95

Stan zatrudnienia w stosunku do 2017 roku uległ zmniejszeniu o 3 osoby tj. 1,48 etatu.

Średnie wynagrodzenie brutto w Spółce za 2018 rok (bez wynagrodzenia Zarządu, Rady Nadzorczej oraz jednorazowych indywidualnych wypłat z tytułu gratyfikacji, odpraw emerytalnych) wynosiło 3 337,97 zł.

**4. Informacja o rejestracji przez sąd zmiany wysokości lub struktury kapitału zakładowego Spółki, (jeśli nastąpiła).**

W 2018 r. w Spółce nie nastąpiła zmiana kapitału podstawowego.

**5. Źródła finansowania Spółki, zaciągnięte zobowiązania finansowe, udzielone zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek.**

Spółka nie posiada kredytów, pożyczek, zadania finansuje ze środków własnych.

**6. Informacje o wszczęciu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji podanie: przedmiotu postępowania; wartości przedmiotu sporu; daty wszczęcia postępowania; oznaczenie stron wszczętego postępowania; stanowisko Spółki.**

Nie dotyczy.

**7. Działania inwestycyjne.**

W 2018 r. Spółka nie prowadziła działań inwestycyjnych.

**8. Podsumowanie działalności Spółki i największe osiągnięcia w 2018 roku.**

Wartość wykonanych remontów we wspólnotach mieszkaniowych w roku 2018 to kwota **4 920 000,31 zł**.

Finansowanie remontów odbywa się częściowo ze środków własnych wspólnot mieszkaniowych, częściowo z wieloletnich kredytów bankowych jak też z otrzymanych dotacji na ten cel.

W 2018r. **37** wspólnot mieszkaniowych uzyskało kredyty na sfinansowanie remontów według podjętych uchwał.

Kwota uzyskanych przez wspólnoty kredytów w 2018 r. to 3 154 969,87 zł w tym:

32 to kredyty na nowe remonty 2 788 895,00 zł

5 na spłatę kredytów w innych bankach 366 074,87 zł w tym:

1 do Banku Śląskiego 127 439,86 zł

4 do Banku Spółdzielczego 238 635,01 zł

Na dzień 31.12.2018 r. wspólnoty mieszkaniowe będące w zarządzie Spółki miały ogółem

174 kredyty na kwotę 10 396 473,66 zł w tym:

54 w Banku Spółdzielczym 1 501 288,00 zł

8 w ING 496 312,09 zł

112 w PKO BP 8 398 873,57 zł

W roku 2018 na **6** złożonych wniosków, **2** wspólnoty mieszkaniowe otrzymały dotacje na prace konserwatorskie oraz **1** wspólnota otrzymała premię remontową .

Razem kwota dotacji **353 145,40** w tym dotacje otrzymane z:

**Urzędu Miasta** 335 869,90 zł w tym:

• Wspólnota Mieszkaniowa Jerzego 4 39 387,34 zł

• Wspólnota Mieszkaniowa Staromiejska 5 296 482,56 zł

**Banku Gospodarstwa Krajowego** – premia remontowa 17 275,50 zł w tym:

• Wspólnota Mieszkaniowa Starobrzieszka 25 17 275,50 zł

Spółka jako zarządca we własnym zakresie prowadzi windykację wobec właścicieli nieregulujących swoich zobowiązań wobec wspólnoty.

Wysłano do właścicieli **634** wezwania do zapłaty, część właścicieli po wezwaniach przedsądowych uregulowało zadłużenia.

Przekazano do postępowania sądowego **39** spraw.

Wszczęto **28** spraw.

**1** sprawa została wstrzymana w związku ze spłatą zadłużenia.

Na dzień 31.12.2018 r. postępowania w toku:

- sądowe 26
- egzekucyjne 1

Spółka korzysta z kompleksowego programu informatycznego DOM V, który jest dostosowywany do wymogów zmieniającego się rynku w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz obowiązujących przepisów.

#### **9. Główne wyzwania stojące przed Spółką na rok 2019.**

Głównym zakresem działania Spółki jest „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”.

Na rynku tej działalności pojawiło się dużo nowych podmiotów zajmujących się zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi. W każdym roku ubywa wspólnot mieszkaniowych, które powierzają zarządzanie nowym konkurencyjnym firmom. Są to firmy rodzinne lub jednoosobowe, które nie generują kosztów jakie ma Spółka, a wynikające z jej statusu.

Pozyskanie większej ilości wspólnot do zarządzania jest obecnie przy konkurencji na naszym rynku bardzo trudne, niemniej są podejmowane starania w tym zakresie.

Nie ma zagrożenia utraty płynności finansowej.

Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

Brzeg dnia 29.08.2019 r.

  
**PREZES ZARZADU**  
mgr inż. Jacek Kaźmarek