

Analiza działalności i rozwoju spółek miejskich



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustroń

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

Ustroń, 14 wrzesień.2017r.

Informacja z działalności

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

1. Informacja wstępna

Spółka została powołana aktem notarialnym dnia 23.11.2000r., przed notariuszem Wiesławem Klaputem, w Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej przy ul. Cechowej 5/1. Założycielem spółki i jej jedynym wspólnikiem było Miasto Ustroń działające w oparciu o uchwałę Rady Miasta Ustroń 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
- › Rada Nadzorcza

NIP 548-23-14-508

REGON 072468253

KRS 0000140682

Kapitał zakładowy spółki : 11 379 500 zł

Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

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 3 osoby na pełnym etacie oraz 2 osoby na podstawie umowy o świadczenie usług. Okresowo są zawierane umowy na odbycie stażu z Urzędem Pracy w Cieszynie. Spółka zleca usługi księgowe oraz prawne podmiotom zewnętrznym, spośród których należy wymienić:

- Biuro Doradcy Podatkowego - Pani Krystyny Sikora,
- 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:



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

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.- 22 lokale (stan aktualny),
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 b.r. wskaźnik wynosił 3519zł (poprzedni 3.477zł). W związku z tym maksymalna stawka czynszu za 1m² w tym okresie mogłaby wynosić:

$$3.519,00\text{zł} / 12 = 304,83\text{zł} \times 4\% = 11,73\text{zł}$$

Z kolei na czwarty kwartał 2016r. i pierwszy roku 2017 wskaźnik ogłoszony wynosił 3378zł, a maksymalna stawka czynszu 11,26zł.

Jak wynika z przedstawionych danych stawka czynszu obowiązująca w roku 2016 na os. 700-lecia nadal nie była maksymalną możliwą do zastosowania, aczkolwiek bardzo jej bliską. Na koniec roku sprawozdawczego (2016r.) wynosiła ona 99,73% stawki maksymalnej. Po kilkukrotnym obniżeniu



wskaźnika, na drugi i trzeci kwartał 2016r. zanotowano niewielki wzrost jego wartości, po czym na koniec roku nastąpiło jego znaczne obniżenie. W związku z tą tendencją nie przewidywano na rok 2017 podnoszenia czynszu, aby w sytuacji kolejnego obniżenia przez wojewodę wartości wskaźnika nie dopuścić do konieczności obniżenia czynszu w przypadku przekroczenia dopuszczalnej granicy. Warto zwrócić uwagę na fakt, iż sytuacja ta nie wynika z podnoszenia czynszu przez Spółkę, który utrzymuje się na stałym poziomie już od dwóch lat, lecz ze stałego obniżania wskaźnika przez wojewodę śląskiego.

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

Stawki czynszu w roku sprawozdawczym wynoszące odpowiednio 7,90zł/m² dla Os. Dworcowa i 5,92zł/m² dla aportu obowiązują również od dnia 01.04.2015r. W celu jednolitego traktowania wszystkich najemców Spółki, na tej bazie również nie podniesiono stawki czynszu na rok 2016.

4.3. Najem piwnic na os. 700-lecia.

W celu uregulowania kwestii najmu piwnic przez mieszkańców os. 700-lecia, w drugiej połowie roku 2016, przygotowano analizę prawną tego zagadnienia, wystąpiono do Izby Skarbowej w Katowicach o indywidualną interpretację podatkową, dokonano audytu pomieszczeń piwnicznych oraz zorganizowano spotkanie informacyjne z mieszkańcami. W wyniku tych działań przygotowano umowy najmu pomieszczeń piwnicznych, które w drodze fakultatywnej, mogły być zawierane ze Spółką, z datą obowiązującą od dnia 01.01.2017r. Z pośród 76 najemców, jedynie 5-ciu zrezygnowało z użytkowania pomieszczenia piwnicznego, jednakże kilku najemców podpisało umowy najmu więcej niż jednego pomieszczenia. Stawka czynszu została ustalona na 4,30zł/m².

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 wierzytelności TBS. Z ostatnich danych KRD wynika iż globalne zobowiązania Polaków, wynikające z tytułu najmu lokali wynoszą blisko 5 mld zł. Analizy wskazują iż szeroko pojęta branża usług związanych z najmem lokali jest najbardziej zagrożona utratą płynności finansowej, wynikającej z szybkiego narastania nieregulowanych zobowiązań czynszowych.



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

W przypadku TBS w Ustroniu Sp. z o.o. w roku 2015 i pierwszej połowie roku 2016 również zaobserwowano wzrost wartości niepłaconych w terminie zobowiązań z poziomu 20 tys. (rok 2015) do 40 tys. zł (I półrocze 2016, globalnie). W celu polepszenia ściągальności jak również pomocy osobom z przejściowymi trudnościami finansowymi TBS ma wypracowane kilka procedur postępowania. W czerwcu 2016r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o. zawarło umowę o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów – Biurem Informacji Gospodarczej S.A. W okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy, przeterminowane należności czynszowe klientów Spółki wynosiły ponad 41 tys. zł. Ich struktura wskazywała, iż najwyższe kwoty należności występują w przedziałach od 3 do 6 miesięcy (11 tys. zł) oraz od 6 do 12 miesięcy (10 tys. zł). Po rozpoczęciu współpracy z KRD, Spółka rozesłała do wszystkich Najemców informacje o tym fakcie z wyczerpującymi informacjami. W wyniku tego część Najemców spłaciła swoje zaległości, część podpisała ugody o rozłożeniu należności na raty. Jedynie w kilku przypadkach, po wyczerpaniu całej procedury, TBS wypowiedział umowy najmu i dokonał wpisu do rejestru dłużników. W konsekwencji podjętych działań informacyjnych oraz prewencyjnych z wykorzystaniem szkolenia dla pracowników naszej Spółki oraz różnorodnych materiałów KRD, na koniec III kwartału 2016r. przeterminowane należności czynszowe spadły do 24.tys. zł. Zauważono także znaczną poprawę w strukturze zadłużania. Należności przeterminowane od 3 do 6 miesięcy spadły do 7 tys. zł a w przedziale od 6 do 12 miesięcy osiągnęły rekordowo niski poziom 1 tys. zł. Powyższa tendencja utrzymała się do końca IV kwartału ubiegłego roku. Co prawda globalnie zadłużenie nieznacznie wzrosło (o 2 tys. zł) jednak jedynie w przedziale należności do 1 miesiąca. W przedziale od 6 do 12 miesięcy wynik utrzymał się na poziomie poprzedniego kwartału, zauważono jednak znaczącą poprawę w przedziale od 3 do 6 miesięcy, gdzie należności spadły do poziomu ok. 3 tys. zł.

6. Zarys sytuacji finansowej Spółki

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). Suma spłat w roku 2016 wg symulacji **276 775,20zł**. Zadłużenie na koniec maja roku 2017 **3 265 298,00zł**. Termin zakończenia kredytu 2031 rok. Spłata w pierwszym kwartale 2017r. **23 064,60zł/miesiąc** do 25 każdego miesiąca.

6.2 Wskaźniki finansowe i majątkowe Spółki charakteryzujące stan majątkowy i finansowy Spółki

Lp.	Nazwa wskaźnika	Metoda kalkulacji	2014	2015	2016
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi		846	867	883
2	Suma bilansowa		14 504	14 314	15 641
3	Kapitał własny		8 673	8 710	10 208
4	Wynik finansowy netto		73	37	26
5	Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa}}$	0,5%	0,3%	0,2%
6	Rentowność kapitału (funduszu) własnego (ROE)	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{stan kapitału własnego}}$	0,8%	0,4%	0,3%
7	Zyskowność netto sprzedaży	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi}}$	8,6%	4,2%	2,9%
8	Zyskowność brutto sprzedaży	$\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi}}$	21,6%	12,3%	4,4%
9	Płynność – wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}^{*)}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,5	1,0	4,4
10	Płynność – wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}^{*}) - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}^{*})}$	1,5	1,0	4,3
11	Płynność – wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}^{*})}$	1,3	0,9	4,2
12	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$	61%	62%	71%
13	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zobowiązania długoterminowe}^{**})}{\text{suma bilansowa}}$	87%	87%	88%
14	Globalne zadłużenie	$\frac{\text{pasywa} - \text{kapitał własny}}{\text{suma bilansowa}}$	40%	39%	35%
15	Wysokość kapitału pracującego	$\frac{\text{majątek obrotowy}^{*} - \text{zobowiązania krótkoterminowe}^{*}}{\text{aktywa trwałe}}$	104,1	4,0	902,5



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

W okresie 2014-2016 rok jednostka odnotowuje wzrost przychodów ze sprzedaży związany bezpośrednio z wzrostem stawek czynszów za najem lokali. W strukturze kosztów rodzajowych największe wartości wykazują pozycje kosztów usług obcych oraz wynagrodzeń. W okresie 2016 roku jednostka poniosła nakłady związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów w wysokości 60 tys. zł. Nakłady te ulegają systematycznemu obniżeniu.

W strukturze sumy bilansowej największy udział notują rzeczowe aktywa trwałe głównie w postaci nieruchomości (gruntów i budynków i budowli), które stanowiły na 31.12.2016 rok 93% wartości majątku Spółki. W okresie 2016 roku odpisy amortyzacyjne rzeczowe aktywa trwałe wyniosły 122 tys.

W okresie 2016 roku uległy znacznie poprawie wskaźniki struktury finansowania oraz wskaźniki płynności. O powyższym zdecydował głównie wniesiony w listopadzie 2016 roku aport pieniężny w wysokości 1.000 tys. zł.

W strukturze majątku kapitał własny stanowi 65% sumy bilansowej i pokrywa w 71 % wartość aktywów trwałych.

W kolejnych latach, w związku z społecznym charakterem prowadzonej działalności, który nie jest nastawiony na generowanie wysokich zysków, zarząd planuje utrzymać wskaźnik zyskowności na zbliżonym poziomie. Uwzględniając planowaną inwestycję budowlaną finansowaną z środków pochodzących z dokapitalizowania Spółki przez Udziałowca i finansowania zewnętrznego, suma bilansowa w kolejnych latach ulegnie podwyższeniu.

Charakterystyka głównych danych finansowych za 2016 rok:

- przychody netto ze sprzedaży **883 000zł**
- koszty działalności operacyjnej **844 000zł**
- zysk ze sprzedaży **39 000zł**
- zyska na działalności operacyjnej **83 000zł**
- koszty finansowe (odsetki od kredytów) **60 000zł**
- zyska na działalności gospodarczej i zysk netto **26 000zł**

W roku 2015 zysk netto wyniósł **36 600zł**

W roku 2014 zysk netto wyniósł **72 800zł**

W roku 2013 zysk netto wyniósł **62 500zł**

W roku 2012 strata netto wyniosła **38 000zł**

NIP 548-23-14-508

REGON 072468253

KRS 0000140682

Kapitał zakładowy spółki : 11 379 500 zł

Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

6.3. Sprzedaż lokali

W roku 2016r. Spółka sprzedała w wyniku przetargu ustnego (licytacji) jeden lokal mieszkalny ze starej bazy (aport) przy ul. Orzechowej 12 za kwotę **85 900,00zł.**

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 2016 na ok. 700-lecie przy ul. Fabrycznej 2 w Ustroniu wykonano m.in. następujące prace remontowo- modernizacyjne:

- montaż turbowentów (wg zaleceń przeglądów kominiarskich)
- wymiana kotłów gazowych w 10 lokalach mieszkalnych
- rozbudowa monitoringu osiedlowego
- wykonanie dwóch nowych wiat śmietnikowych
- remont kapitalny w lokalu zalanym po awarii instalacji wodnej
- remont placu zabaw
- docieplenia poddaszy



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

W roku 2016 na os. przy ul. Dworcowej 3 w Ustroniu wykonano m.in. następujące prace remontowo- modernizacyjne:

- naprawa okuć dachowych
- remont wiaty śmietnikowej
- rozbudowa monitoringu osiedla
- remont placu zabaw

W roku 2016 w bazie lokali przekazanych aportem z większych prac przeprowadzono: kapitalny remont kilku pieców kaflowych, osuszanie, odgrzybianie i remont w lokalu przy ul. Orzechowej 12, wymiana pieca gazowego w lokalu przy ul. Chabrów, wymiana okien w lokalu przy ul. Kościelnej.

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 grafikiem ustalonym z Zarządcą. W kwestii bezpieczeństwa współpracujemy również ze Strażą Miejską i Policją.

8. Czynniki ryzyka i zagrożeń

Czynniki ryzyka i zagrożeń podzielić można na dwie główne płaszczyzny: ryzyka wewnętrznego związanego ze stanem technicznym posiadanej bazy oraz zewnętrznego związanego



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

z szeroko pojętymi zmianami w obszarze prawnym regulującym zasady działalności Towarzystw Budownictwa Społecznego.

W obszarze ryzyka wewnętrznego Zarząd zwraca już uwagę od roku 2015 na stale powiększające się nakłady na bazę lokalową (zakup usług zewnętrznych), związanych z wymogiem jej remontowania, konserwacji i wymiany zużytych elementów. Konieczność i zasadność w/w działań wynika bądź wprost z obowiązków Spółki jako wynajmującego (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego) bądź z zapisów prawa budowlanego i zaleceń pokontrolnych nakładanych na Spółkę. W obszarze tym największe koszty generowane są przez wymianę kotłów gazowych, modernizację docieplenia poddaszy oraz modernizację szeroko pojętych instalacji wentylacyjnych (sanitarnych i spalinowych). Kolejnym elementem wpływającym na koszty utrzymania bazy, jest zauważalna tendencja wzrostu awaryjności instalacji wodnej na os. 700-lecia. W minionych latach dużym nakładem środków, częściowo z udziałem Spółki, częściowo wykonawcy osiedla w ramach rękojmii, dokonano wymiany całości instalacji centralnego ogrzewania. Prace te związane były z ujawnieniem wadliwych przewodów stanowiących zasadniczą część instalacji. Obecnie w podobny sposób zachowują się instalacje wody użytkowej, wykonane przez tego samego wykonawcę prawdopodobnie z tych samych materiałów. Awarie i ich skutki (zalane lokale) Spółka pokrywa ze środków własnych, starając się odzyskiwać poniesione nakłady z ubezpieczenia.

Drugą płaszczyzną zagrożeń, nazwaną zagrożeniami zewnętrznymi, są dokonane lub sygnalizowane zmiany w szeroko pojętym ustawodawstwie. Jak wspomniano w punkcie dotyczącym czynszów, są one regulowane ustawowo i pozostają w rozbieżności z poziomami, które pozwalałyby Spółce na bezpieczne i długofalowe planowanie finansowe. Częstotliwość zmian i nieprzewidywalność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wprowadza dużą dozę niepewności w zarządzaniu. Ponadto wprowadzona w niedalekiej przeszłości zasada waloryzacji partycypacji będzie prowadziła z czasem do sytuacji w której to partycypacja na lokalu zbliży się do jego wartości rynkowej. Otwartym zostaje pytanie czy tą drogą ustawodawca nie otworzył najemcom możliwości do uwłaszczenia się na lokalu, która w chwili jego wytwarzania nie istniała.

Z poważaniem

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

Przemysław Kórcz

NIP 548-23-14-508

REGON 072468253

KRS 0000140682

Kapitał zakładowy spółki : 11 379 500 zł

Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

Ustronie, 14 wrzesień 2017r.

Informacja o przebiegu i zaawansowaniu prac związanych z budową nowych mieszkań przez TBS w Ustroniu Sp. z o.o.

We wrześniu i październiku 2015r. Zarząd TBS w Ustroniu Sp. z o.o. złożył do budżetu Miasta Ustronie oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej wnioski o zaangażowanie środków na dofinansowanie planowanej inwestycji pod nazwą *Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Dworcowej*. W konsekwencji Rada Miasta Ustronie w uchwale budżetowej na rok 2016 i WPF przewidziała środki na dofinansowanie planowanego zadania, a od początku roku 2016 Zarząd Spółki przystąpił do jego realizacji na podstawie przygotowanych wcześniej założeń i koncepcji. W lutym 2016r. uzyskano mapę do celów projektowych obejmującą teren przy ul. Kościelnej i Dworcowej oraz wystąpiono do Miasta Ustronie z wnioskiem o rozpoczęcie procedury wniesienia aportem do Spółki pgr 490/12, będącej własnością miasta. Parcela ta, stanowiąca teren przyszłej inwestycji, w latach 2006 – 2010 była przedmiotem najmu przez TBS, z przeznaczeniem na realizację budynków mieszkaniowych. Równocześnie przystąpiono do prac nad przygotowaniem konkursu ofert pn. *Opracowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej dla zadania pn. „Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Dworcowej”*. Konkurs został ogłoszony 8.03.2016r. w drodze publikacji na BIP, stronie internetowej Spółki oraz w Gazecie Ustroniejskiej. Termin zamknięcia konkursu ustalono na 31.03.2016r. Również w marcu Rada Miasta uchwałą nr XVI/180/2016 wyraziła zgodę na wniesienie wkładu niepieniężnego do Spółki, w postaci pgr 490/12. W wyniku ogłoszonego konkursu otrzymano oferty od trzech wykonawców. Komisja Konkursowa po przeanalizowaniu ofert postanowiła unieważnić konkurs z powodu nie złożenia żadnej oferty nie podlegającej odrzuceniu. Informacja ta została zamieszczona na BIP oraz stronie internetowej Spółki. W związku z powyższym przystąpiono do ponownego przygotowania konkursu. Został on ogłoszony, w trybie identycznym jak poprzednio, 26.04.2016r. Równocześnie, tak ze strony Urzędu Miasta, jak i Spółki trwały prace nad wykonaniem uchwały nr XVI/180/2016 Rady Miasta Ustronie. 13.05.2016r. podpisano akt notarialny, w myśl którego pgr 490/12 została wniesiona do Spółki aportem, a jedyny wspólnik, Miasto Ustronie, objęło 100% nowych udziałów w TBS. W związku z zapisami protokołu negocjacji, wszystkie koszty tzn. operatu, wypisu i wyrysu, notarialne i sądowe pokryła Spółka. 17.05.2016r. zakończono przyjmowanie ofert w konkursie na *Opracowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej dla zadania pn. Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Dworcowej*. Analogicznie jak w przypadku pierwszej edycji, wpłynęły trzy oferty,

NIP 548-23-14-508

REGON 072468253

KRS 0000140682

Kapitał zakładowy spółki : 11 379 500 zł

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

ul. Rynek 4, 43-450 Ustronie

tel/fax 33/854-58-61

e-mail: tbs@ustron.pl

www.tbs.ustron.pl

z tych samych pracowni. Decyzją Komisji Konkursowej zwyciężyła oferta pracowni Adam Warzecha z Ustronia. Wynik konkursu został ogłoszony na BIP 19.05.2016r., a umowę podpisano 1.06.b.r. W tym samym miesiącu wystąpiono o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy planowanej inwestycji, które otrzymano w miesiącu sierpniu. Aktualnie uzyskano już decyzje o warunkach technicznych przyłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, gazowej i elektrycznej. Złożono również wnioski o wydanie decyzji w trybie Inwestycji Celu Publicznego dotyczący sieci kanalizacji sanitarnej. Podpisano wstępne umowy z Wodociągami Ziemi Cieszyńskiej oraz operatorem sieci gazowej.

Prace projektowe postępowały zgodnie z przyjętym harmonogramem i były na każdym etapie konsultowane przez wykonawcę ze Spółką. Zgodnie z zapisami umowy do końca października 2016r. został przedstawiony kosztorys inwestorski opiewający na kwotę 7 067 922,08zł (netto) a do końca roku umowa została wykonana w pozostałym zakresie. 5 grudnia 2016r. decyzją Starosty cieszyńskiego nr 1498 TBS w Ustroniu Sp. z o.o. dostało pozwolenie na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 490/12 przy ul. Kościelnej w Ustroniu. 19 grudnia 2016r. Spółka dokonała zgłoszenia zamiaru budowy. Na koniec miesiąca grudnia TBS otrzymał aport pieniężny w wysokości 1 mln zł, po uprzednim, podpisaniu z Miastem Ustronie porozumienia w którym to zobowiązuje się do zapewnienia na rzecz miasta 12 lokali mieszkalnych w ramach realizowanej inwestycji.

. Równolegle trwają rozmowy z przedstawicielami Banku Gospodarstwa Krajowego dotyczące możliwych mechanizmów współfinansowania inwestycji. TBS dokonało analizy potrzeb i kierunków rozwoju bazy lokalowej, która stała się podstawą do przedstawienia oferty BGK w zakresie możliwości finansowania inwestycji. W sytuacji tej istotnym stał się fakt, iż w drugiej połowie 2016r. zasadniczej zmianie i przebudowie uległy produkty finansowe oferowane przez BGK. Zmieniły się kryteria oceny, terminy składania wniosków i uruchamiania środków w ramach różnych programów rządowych realizowanych przez bank. Zmianie uległy również priorytety rządowe w ramach różnych obszarów wspierania szeroko pojętego budownictwa społecznego. W związku z tym dotychczasowe ustalenia oraz analizy przesłane bankowi przez Spółkę uległy dezaktualizacji. Niemniej jednak w rozmowach z Departamentem Budownictwa Społecznego BGK otrzymaliśmy informację, iż program wspierający budownictwo w ramach TBS-ów będzie kontynuowany, a jego najbliższa edycja odbędzie się w miesiącu wrześniu. Na dzień dzisiejszy w ramach tego zadania środki przyznawane są tylko raz w roku. TBS w Ustroniu Sp. z o.o. będzie aplikowała o te środki.



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

W sierpniu b.r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995r. O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, o której sygnalizowano już w kwietniu, podczas sympozjum zorganizowanego przez Ministerstwo Budownictwa i Banku Gospodarstwa Krajowego we Wrocławiu. Wprowadziła ona istotne zmiany odnośnie kalkulacji finansowych dla nowych przedsięwzięć realizowanych w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. To właśnie o środki z tego funduszu aplikuje ustronński TBS.

We wrześniu na stronach BGK pojawiły się wzory wniosków oraz projekty umów kredytowych do pobrania przez TBS-y. Nabór ofert będzie trwał do końca miesiąca września. Nasza Spółka jest na końcowym etapie kompletowania dokumentacji i przygotowuje się do złożenia stosownego wniosku.

Z poważaniem

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

Plan rozwoju na lata 2017-2020 /aktualizacja/



**PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE
W USTRONIU**

Plan Rozwoju /aktualizacja/

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 RIIB 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 31.12.2015 roku wynosił 3.897.300,00 złotych i dzieli się na 38.973 udziały po 100,00 złotych.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Ustron.

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 Ustron.
- Utrzymanie terenów zielonych w Ustroniu.
- Handel detaliczny paliwami i akcesoriami samochodowymi 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 54,13 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 47,02 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.
- Zmienianie koszy podrzucanych.

ZASOBY SPRZĘTOWE – DZIAŁ OCZYSZCZANIA MIASTA

5 samochodów specjalistycznych (śmieciarki),

4 samochody do odbioru odpadów segregowanych ,

2 samochody do opróżniania koszy ulicznych,

2 hakuwce do odbioru odpadów poremontowych,

2 hakuwce do przewozu odpadów do Regionalnej Instalacji Odpadów Komunalnych.
Średni wiek pojazdów 16 lat.

DZIAŁ TECHNICZNY zatrudnia 17 osób.

Dział zajmuje się :

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

ZASOBY SPRZĘTOWE – DZIAŁ TECHNICZNY

2 samochody ciężarowe do wywozu fekalii,
1 samochód ciężarowy do zamiatania ulic – zamiatarka drogowa,
3 samochody dostawcze,
5 ciągników rolniczych,
3 przyczepy ,
2 kosiarki samojezdne.
Średni wiek pojazdów 19 lat.

DZIAŁ CIEPŁOWNICTWA zatrudnia średnio 7 osób (w sezonie grzewczym pracownicy ZT).

Dział zajmuje się :

- Produkcja i dystrybucja ciepła.

Poza sezonem zajmuje się naprawą kontenerów i wykonywanie ławek parkowych.
Aktualny stan 2 kotły węglowe, jeden 2,5 MW zmodernizowany w 2015 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 Kuźni ok 0,5 km.

VI. Zamierzenia inwestycyjne (remontowe):

Dzielimy na krótkoterminowe i długoterminowe.

Krótkoterminowe realizowane w 2017 roku:

w dziale oczyszczania:

- modernizacja boksów betonowych 20.000,00 zł,
- modernizacja śmieciarki MAN 19.000,00 zł,
- modernizacja monitoringu na PSZOK-u 3.506,00 zł,
- zakup przyczepy do hakuwca na wywóz odpadów do RIPOK-a 27.210,00 zł.

W dziale Technicznym:

- modernizacja stacji paliw 12.938,00 zł,
- zakup samochodu asenizacyjnego 91.613,00 zł,
- zakup zamiatarki /leasing/ 90.000,00 zł,
- zakup agregatu tnącego do kosiarki Johny Deer 5.919,00 zł.

W kotłowni:

- zakup kompresora sprężarki 4.800,00 zł,
- modernizacja kotła 2,5 MW 85.392,00 zł,

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 koszt przewidywany ok 30.000,00 zł. planowany termin realizacji 2018 rok.
2. Zakup nowych kontenerów na przywożone przez mieszkańców odpady remontowe, odpady wielkogabarytowe, odpady ulegające biodegradacji przewidywany koszt ok 30.000,00 zł. termin realizacji 2018 rok.
3. Zakup samochodu do segregacji ok. 60.000,00 zł, termin realizacji 2018 rok.
4. Zakup samochodu do segregacji /na tereny górskie/ ok. 60.000,00 zł, z terminem realizacji 2019 rok.

Biorąc pod uwagę zwiększającą się z roku na rok ilość odbieranych surowców wtórnych, Spółka planuje zakup prasy do makulatury. Prasowanie tych odpadów pozwoli zyskać bardziej konkurencyjne ceny za skup tych surowców przez firmy zajmujące się ich recyklingiem, a w przyszłości pozwoli uzyskać wymagany ustawowo procent wskaźnika recyklingu odpadów przewidywany koszt ok 40.000,00 zł. termin realizacji 2018 rok.

Ogółem przewidywane koszty na zakupy w dziale ZO wyniosą 220.000,00 zł.

Dział Techniczny:

1. Zakup samochodu asenizacyjnego do czyszczenia studzienek kanalizacji deszczowej ze względu na mocno wyeksploatowany posiadany sprzęt, szacunkowy przewidywany koszt zakupu 150.000,00 zł, termin realizacji 2018 rok.
2. Zakup kosiarki samojezdnej wyposażonej w pojemnik do zbierania skoszonej trawy, szacunkowy przewidywany koszt zakupu 40.000,00 zł, termin realizacji 2018 rok.
3. Zakup samochodu ciężarowego samowyladowczego o DMC 3,5 T w celu usprawnienia realizacji prac związanych z utrzymaniem terenów zieleni i utrzymaniem porządku i czystości, szacunkowy przewidywany koszt zakupu 30.000,00 zł, termin realizacji 2018 rok.
4. 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 2019 rok /leasing/.
5. 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.

Ogółem przewidywane koszty na zakupy w dziale ZT wyniosą 440.000,00 zł.

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

Dział Ciepłownictwa:

1. Modernizacja elewacji budynku kotłowni przewidywany koszt ok 100.000,00 zł, termin realizacji 2018 rok.
2. Modernizacja wewnętrznej sieci ciepłowniczej na Kuźni przewidywany koszt ok 150.000,00 zł, termin realizacji 2019 rok.
3. Wprowadzenie dodatkowego źródła pozyskiwania energii (energia odnawialna biogaz lub innego typu z zastosowaniem fotowoltaiki) przewidywany koszt ok 500.000,00 zł, termin realizacji 2019 rok.
4. Budowa kotłowni gazowej w rejonie MDK „Prażakówka” przewidywany koszt ok 400.000,00 zł, termin realizacji 2020 rok.

Ogółem przewidywane koszty w dziale ZC wyniosą 1.150.000,00 zł.

Pozostałe działania:

1. Dokończenie termoizolacji budynku administracyjnego przewidywany koszt ok 100.000,00 zł. termin realizacji 2018 rok.
2. Przejęcie oczyszczalni ścieków w przypadku pozytywnego audytu zleconego przez Urząd Miasta.
3. Modernizacja stacji paliw przewidywany koszt ok 200.000,00 zł. termin realizacji uzależniony od wykonania przez miasto obwodnicy do ul. Cieszyńskiej.
4. Budowa warsztatów przewidywany koszt ok 400.000,00 zł. termin realizacji 2017-2018 rok (termin uzależniony od wykupu terenu od p. Jankowskiego).

Ogółem przewidywane koszty pozostałych działań wyniosą 700.000,00 zł.

VII. Finansowanie planu rozwoju:

Plan rozwoju na lata 2017-2020 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. 30.000,00 zł. Na przestrzeni lat 2017-2020 spółka będzie dysponowała prawdopodobnie kwotą 1.560.000,00 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.
4. Inwestycje na kotłowni zmniejszą koszty wytwarzania energii cieplnej oraz spowodują dalszą poprawę w zakresie ochrony środowiska. Modernizacja Elewacja poprawi wizerunkowo obraz kotłowni.

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. z 1996 r., nr 132, poz. 622).
- Ustawy o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).
- Ustawy o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1020).
- Ustawy prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566).

Spółka ukierunkowana jest w głównej mierze na prowadzenie działalności na rzecz gminy w związku z wprowadzeniem w ustawie o zamówieniach publicznych tzw. zamówień in-house.

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

[Podpis]
mgr Ałojzy Sikora

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA 2016 ROK



**PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE
W USTRONIU**

Spis treści:

- I. Dane ogólne
- II. Prowadzona działalność
- III. Podział wg źródeł powstania przychodów
- IV. Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółki
- V. Zatrudnienie, wynagrodzenia i świadczenia socjalne
- VI. Sytuacja finansowa

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. W dniu 26 lutego 1999 roku w Kancelarii Notarialnej Ewy Nogackiej został sporządzony akt notarialny spółki. 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.

Spółka rozpoczęła działalność z dniem 1.05.1999 roku po uprzedniej likwidacji Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych. Początkowo kapitał zakładowy spółki wynosił 1.454.500,00 złotych i dzielił się na 14.545 udziałów po 100,00 złotych.

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 31.12.2016 roku wynosił 3.897.300,00 złotych i dzieli się na 38.973 udziały po 100,00 złotych.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Ustron.

W 2016 roku Zarząd działał w składzie:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| 1. Alojzy Sikora | - | Prezes Zarządu |
| 2. Ewa Cieślar-Witoszek | - | Członek Zarządu |
| 3. Anna Łukosz | - | Członek Zarządu |

Rada Nadzorcza w składzie:

- | | | |
|----------------------------|---|---------------------------------------|
| 1. Cezary Derewniuk | - | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Jolanta Krajewska Gojny | - | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Andrzej Siemiński | - | Członek Rady Nadzorczej |

II. Prowadzona działalność.

W 2016 r. Spółka prowadziła następujące rodzaje działalności:

- Wywóz odpadów od mieszkańców Ustronia.
- Odbiór odpadów od podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w Ustroniu.
- Wywóz odpadów z koszy ulicznych, zbiórka odpadów podrzuconych.
- Odbiór odpadów niebezpiecznych z terenu powiatu cieszyńskiego.
- Wywóz odpadów płynnych z Ustronia, Goleszowa.
- Zbiórka odpadów segregowanych.
- Zbiórka odpadów wielkogabarytowych.
- Przyjmowanie odpadów na PSZOK z Ustronia oraz od indywidualnych mieszkańców Ustronia.
- Transport i utylizacja materiałów zawierających azbest.
- Utrzymanie czystości na chodnikach i ulicach Miasta Ustron.
- Sprzątanie przystanków autobusowych.
- Utrzymanie zielni miejskiej w Ustroniu.
- Umieszczanie plakatów na tablicach ogłoszeń.
- Montaż banerów reklamowych.
- Handel detaliczny paliwami i akcesoriami samochodowymi.
- Dzierżawa pomieszczeń garażowych oraz lokali użytkowych.
- Wykonywanie i naprawy ławek parkowych.
- Sprzedaż surowców wtórnych.
- Sprzedaż kubłów, kontenerów na odpady.
- Produkcja i dystrybucja ciepła.
- Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych

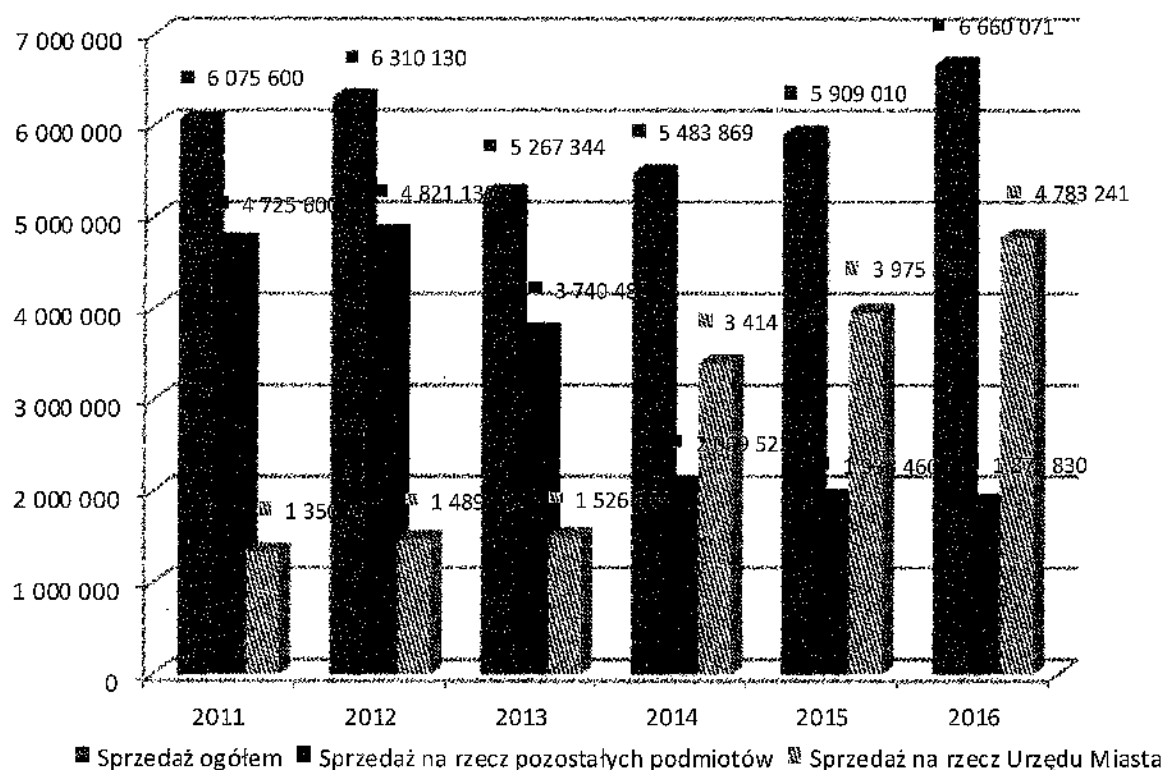
III. Podział wg źródeł powstania przychodów:

Wykonanie przychodów ogółem wg podmiotów gospodarczych w latach:

Rok	Sprzedaż ogółem	Sprzedaż realizowana dla Urzędu Miasta Ustron	Sprzedaż realizowana dla pozostałych podmiotów
2011	6 075 600,00 zł	1 350 000,00 zł	4 725 600,00 zł
2012	6 310 130,00 zł	1 489 000,00 zł	4 821 130,00 zł

2013	5 267 344,00 zł	1 526 864,00 zł	3 740 480,00 zł
2014	5 483 869,00 zł	3 414 347,00 zł	2 069 522,00 zł
2015	5 909 010,00 zł	3 975 550,00 zł	1 933 460,00 zł
2016	6 660 071,00 zł	4 783 241,00 zł	1 876 830,00 zł

Przychody Spółki w latach 2011 – 2016 w zł

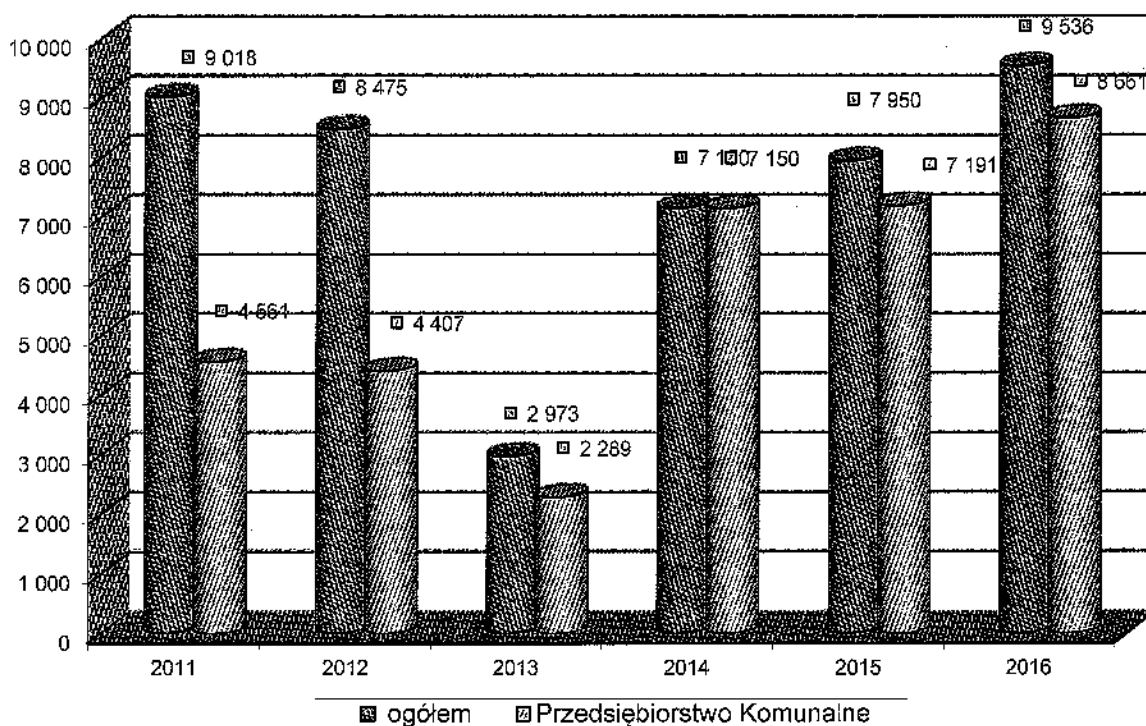


IV. Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółki.

W latach 2011 – 2016 Spółka przyjęła na Stację Przeladunkową następujące ilości odpadów w Mg:

Lata	Ogółem	Przedsiębiorstwo Komunalne
2011	9 018	4 561
2012	8 475	4 407
2013	2 973	2 289
2014	7 150	7 150
2015	7 950	7 191
2016	9 536	8 661

Odpady przyjęte na Stację Przeladunkową w Mg



W 2016 roku

a). Przyjęto ogółem:

9.536 Mg odpadów komunalnych

48,42 Mg azbestu i przekazano do utylizacji

1,2 Mg baterii i przekazano do unieszkodliwienia

18,00 Mg urządzeń elektrycznych i przekazano do utylizacji

338,32 Mg odpadów wielkogabarytowych

1658,78 Mg gruzu

288,36 Mg popiołu

1222,50 Mg odpadów biodegradowalnych

7,10 Mg opon

5.964,4 m³ fekalii i przewieziono na Oczyszczalnię Ścieków.

b). Wyprodukowano 14.824 GJ ciepła.

c) Sprzedano 502,57 Mg odpadów segregowanych.

V. Zatrudnienie, wynagrodzenia i świadczenia socjalne.

a). Zatrudnienie:

W 2016 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 52,52 etatów i zmalało o 0,06 etatu w porównaniu z 2015 rokiem.

Zatrudnienie wg struktury wieku pracowników przedstawia się następująco:

w wieku	18 do 25 lat	-	2 pracowników
	26 do 35 lat	-	3 pracowników
	36 do 45 lat	-	15 pracowników
	46 do 55 lat	-	13 pracowników
	56 do 65 lat	-	15 pracowników

natomiast wg struktury lat przepracowanych przedstawia się następująco:

	do 5 lat	-	3 pracowników
	od 6 do 10 lat	-	1 pracownik
	od 11 do 15 lat	-	4 pracowników
	od 16 do 20 lat	-	7 pracowników
	od 21 do 25 lat	-	9 pracowników
	od 26 do 30 lat	-	4 pracowników
	od 31 do 35 lat	-	4 pracowników
	od 36 do 40 lat	-	7 pracowników
	powyżej 40 lat	-	9 pracowników

b). Wynagrodzenia:

- Wynagrodzenia pracowników brutto za 2016 r. – umowy o pracę: 1.895.710,61 zł
(z tego na inwestycje : 8.018,98 zł)

w tym:	Dział Techniczny	570.069,91 zł
	Dział Oczyszczania	748.910,60 zł
	Dział Ciepłowniczy	242.816,24 zł
	Dział Administracyjno-Księgowy	333.913,86 zł
	z tego Zarząd	197.049,30 zł

- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	54.077,00 zł
- Umowy zlecenia	89.696,50 zł

średnia płaca brutto w 2016 roku wynosiła: 3.007,92 zł

Struktura wynagrodzenia brutto:

- wynagrodzenia	1.841.295,01 zł	97,13 %
- zasiłki chorobowe płatne przez zakład pracy	26.540,60 zł	1,40 %
- gratyfikacje jubileuszowe	27.875,00 zł	1,47 %
Razem:	1.895.710,61 zł	100,00 %

c) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych:

Odpis roczny ogółem:	67.556,57 zł
- odpis podstawowy	32,15 x 1.093,93 zł = 35.169,86 zł
- warunki szkodliwe	20,37 x 1.458,57 zł = 29.711,07 zł
- emeryci	11,00 x 182,32 zł = 2.005,52 zł

Stan funduszu na 01.01.2016 (BO)	551,12 zł
Odsetki	119,00 zł

z tego rozdysponowano na:

- dofinansowanie wczasów organizowanych we własnym zakresie	45.920,00 zł
- wypłacone środki pieniężne z okazji Świąt Bożego Narodzenia	21.550,00 zł

Stan funduszu na 31.12.2016 (BZ)	86,57 zł
----------------------------------	----------

VI. Sytuacja finansowa.

a). Wyniki Spółki:	2015	2016
- przychody ogółem	5.909.009,78 zł	6.660.071,17 zł
- koszty ogółem	5.886.317,99 zł	6.598.647,78 zł
- zysk (strata) brutto	22.691,79 zł	61.423,39 zł

b). Podział zysku:	2015	2016
- Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym od osób prawnych	6.249,00 zł	24.285,00 zł
- Wynik finansowy netto	16.442,79 zł	37.138,39 zł

c). Wyjaśnienia do wyników finansowych:

Przychody ogółem były wyższe w 2016 roku o 27 % w stosunku do 2015 roku i tak samo koszty były wyższe o 23 %. Za 2016 rok Spółka odnotowała zysk w wysokości 37.138,39 złotych netto a 61.423,39 złotych brutto.

Uzyskanie wyższych przychodów w 2016 roku spowodowane było wygranym przetargiem na odbiór odpadów komunalnych w mieście Ustroń a tym samym wzrostem przychodów w dziale oczyszczania. W 2016 roku wyprodukowano o 1,2 tysiące GJ więcej ciepła niż w 2015 roku na kotłowni. Ogólnie udało się osiągnąć lepszy wynik niż w 2015 roku o prawie 225 %.

W 2016 roku Spółka planowo realizowała swoje zadania oraz kontynuowała inwestycje. Przez cały rok obrotowy Spółka posiadała płynność finansową. Na bieżąco realizowała wszystkie zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych, podatków i itp.

d). Analiza sytuacji majątkowej i finansowej poprzez porównanie podstawowych wskaźników za rok bieżący i ubiegły.

Lp.	Treść	2016 w tys. zł.		2015 w tys. zł.	
1.	Rentowność sprzedaży netto w %				
	Wynik finansowy netto x 100 %	37,14	0,56 %	16,44	0,28 %
	Przychody netto i zrównane z nimi	6598,69		5898,23	
2.	Szybkość spłaty należności w dn.				
	Średni stan należności krótkoterminowych x 360 dni	842,08	45,94 dni	799,86	48,82 dni
	Przychody netto i zrównane z nimi	6598,69		5898,23	
3.	Szybkość spłaty zobowiązań w dn.				
	Średni stan zobowiązań krótkoterminowych x 360 dni	1313,92	71,68 dni	1292,37	78,88 dni
	Przychody netto i zrównane z nimi	6598,69		5898,23	
4.	Wskaźniki płynności bieżącej				
	Aktywa obrotowe ogółem	1009,65	0,74 tys. zł.	874,60	0,70 tys. zł.
	Zobowiązania krótkoterminowe	1372,75		1255,10	
5.	Wydajność pracy na 1-go zatrudn.				
	Przychody ogółem	6660,07	126,81 tys. zł.	5909,01	112,64 tys. zł.
	Przeciętne zatrudnienie	52,52		52,46	

PREZES ZARZĄDU

.....mgr Ałojzy Sikora....

Sporządził

Ustroń, dnia 07.03.2017 r.

VII. Sprawozdanie z działalności Zarządu, jako organu Spółki.

W okresie od 01.01.2016 r. – do 31.12.2016 r. Zarząd odbył 41 posiedzeń, przygotował materiały na 9 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 3 posiedzeń Zgromadzenia Wspólników.

1. Główną tematyką posiedzeń Zarządu Spółki były następujące sprawy:

- przygotowanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników,
- przygotowanie spotkań z kierownikami działów i pracownikami,
- plany finansowe spółki,
- analiza wyników finansowych kotłowni,
- miesięczne analizy przychodów i kosztów,
- analizy zobowiązań i należności,
- analizy finansowe i ekonomiczne stacji paliw,
- comiesięczne analizy wyników finansowych spółki,
- analizy realizacji inwestycji,
- działania na rzecz ograniczenia kosztów spółki,
- likwidacje środków trwałych o wysokim stopniu zużycia,
- ceny za wykonane usługi i dzierżawę pomieszczeń,
- przygotowanie do przetargów i analiza ich wyników,
- informacje na temat organizacji pracy w działach,
- zakup i remonty środków trwałych,
- analizy wykorzystywania posiadanego sprzętu,
- zabezpieczenie robót w szczególności na okres jesienno - zimowy,
- zabezpieczenie socjalne pracowników,
- analizy wykorzystania urlopów i godzin nadliczbowych,
- analizy dyscypliny pracy,
- inne bieżące problemy spółki.

2. Zarząd Spółki przyjął następujące uchwały:

- Uchwała nr 1/16/Z w sprawie zatwierdzenia cen na 2016 rok,
- Uchwała nr 2/16/Z w sprawie zatwierdzenia planu przychodów, kosztów i inwestycji na 2016 rok,
- Uchwała nr 3/16/Z w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, Sprawozdania finansowego oraz propozycji podziału zysku za 2015 rok,
- Uchwała nr 4/16/Z w sprawie zatwierdzenia polityki bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych,
- Uchwała nr 5/16/Z w sprawie zmiany norm odzieżowych, obuwia roboczego i środków ochrony indywidualnej,
- Uchwała nr 6/16/Z w sprawie podwyższenia wynagrodzeń,
- Uchwała nr 7/16/Z w sprawie zmiany planu inwestycji na 2016 rok.

3. Prezes lub członek Zarządu uczestniczyli w cotygodniowych naradach organizowanych przez Burmistrza Miasta.
4. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej Zarząd przedstawiał informację na temat aktualnej sytuacji finansowej i bieżącej działalności Spółki. Omawiane były problemy Spółki wynikające z realizacji zadań, analizowano poszczególne rodzaje działalności. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej Zarząd przekazał do zatwierdzenia plany przychodów, kosztów, inwestycji i remontów.

W 2016 roku odbyło się jedno Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników poświęcone zatwierdzeniu bilansu za 2015 rok i dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Nadzwyczajne poświęcone zabezpieczeniu środków na działalność Spółki w zakresie utrzymania porządku i czystości oraz zieleni w mieście Ustroniu i wyboru Rady Nadzorczej.

Zarząd działał w oparciu o zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników Regulamin i zbierał się nie rzadziej, niż co dwa tygodnie (41 posiedzeń). Z posiedzeń Zarządu były sporządzane protokoły zawierające podjęte decyzje jak i wnioski. W posiedzeniach Zarządu uczestniczył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Zarząd przeprowadził 6 spotkań z kierownikami działów oraz jedno spotkanie z pracownikami celem omówienia wyników oraz spraw bieżących. Odbyło się też jedno spotkanie branżowe na temat rozwoju spółki oraz siedem spotkań w sprawie konkursu „Ekologia w Szkołach”

5. Dnia 23.05.2016 roku podsumowano XIV edycję Konkursu Ekologicznego dla Szkół w Domu Kultury „Prażakówka” w Ustroniu. W czasie konkursu odbyły się pokazy multimedialne. Pierwszy pokaz na temat przebiegu XIII edycji konkursu dla szkół oraz drugi dotyczący „Wysypiska i linii segregacji odpadów komunalnych w Knurowie”. W wyniku konkursu zebrano 19,4 Mg makulatury, 1,2 Mg baterii. Spółka wypłaciła szkołom uczestniczącym w konkursie za surowce wtórne 629,00 złotych, nagrody finansowe w wysokości 3.000,00 złotych, w konkursie uczestniczyło 1404 uczniów.
6. Spółka ma swoje reklamy w Kalendarzu Ustrońskim, reklama firmy znajduje się na portalu Śląska Cieszyńskiego www.ox.pl oraz na własnej stronie internetowej www.pk.ustron.pl.
7. Pracownicy firmy uczestniczyli w szkoleniach specjalistycznych takich jak:
 - zmiany w przepisach prawa pracy i przepisach ZUS,
 - zmiany w systemie podatkowym dla firm.,
 - szkolenie z zamówień publicznych.

PREZES ZARZĄDU

mgr Alojzy Sikora

.....
Sporządził

Ustroń, dnia 07.03.2017 r.

Analiza działalności i rozwoju spółek miejskich

Kolej Linowa Czantoria
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Ustroniu

Ustroń, wrzesień 2017

I. Charakterystyka spółki

Pełna nazwa jednostki

„Kolej Linowa Czantoria” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Siedziba jednostki:

43-450 Ustroń, ul. 3 Maja 130

Forma prawna jednostki

Jednostka jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, posiadającą osobowość prawną.

Struktura organizacyjna jednostki

Spółka nie posiada oddziałów samodzielnie sporządzających sprawozdanie finansowe.

Kapitał zakładowy jednostki

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 936 000 zł i dzieli się na 11 872 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Struktura własności.

Całość udziałów (100%) w kapitale zakładowym obejmuje wspólnik - Miasto Ustroń.

Czas trwania jednostki.

Zgodnie z postanowieniem § 5 umowy spółki, czas trwania jednostki jest nieograniczony.

Przepisy prawa regulujące działalność jednostki.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowień umowy spółki.

Organ rejestrowy.

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000061804.

NIP 548-23-26-552

Strategia 2017-2027 Kolei Linowej Czantoria sp. z o.o.

przewiduje poprzez wykorzystanie najmocniejszych stron spółki, podnoszenia jakości świadczonych usług i dążenie do pełnienia głównej roli w strategii promowania Miasta Ustroń.

Misją Kolei Linowej Czantoria

jest świadczenie kompleksowych usług w zakresie turystyki górskiej, związanej głównie z realizacją przewozów kolejami linowymi, wyciągami narciarskimi oraz innymi urządzeniami rekreacyjnymi a tym samym zapewnienie wyjątkowych doznań każdemu, kto pragnie wypocząć.

II. Przedmiot działalności „Kolej Linowa Czantoria” sp. z o.o.(KL CZANTORIA)

„Kolej Linowa Czantoria” sp. z o.o. (KL CZANTORIA) jest przedsiębiorstwem działającym w branży transportu osób wyciągami naziemnymi oraz wyciągami narciarskimi. Spółka działa również w branży świadcząc usługi przejazdu letnim torem saneczkowym.

Kolej Linowa Czantoria to spółka komunalna z 50-letnią tradycją oraz jeden z większych pracodawców w Ustroniu zatrudniający na stałe ponad 40 pracowników.

Priorytetem KL CZANTORIA jest zrównoważony rozwój, łączący w sobie dalsze inwestycje i poszerzanie oferty turystycznej z jednoczesnym zachowaniem dbałości o środowisko naturalne.

Przychody generowane są przede wszystkim w sezonie letnim.

Maksymalny czas trwania sezonu narciarskiego obejmuje okres od połowy grudnia do połowy kwietnia następującego roku. W roku 2017 sezon zimowy trwał do 31 marca.

Przychody uzyskane w ciągu okresu zimowego były wyższe o 12% w porównaniu do roku ubiegłego. Ostateczne podsumowanie sezonu letniego 2017 jeszcze przed nami.

W sezonie zimowym w roku 2017 sytuacja pogodowa w porównaniu do roku ubiegłego była bardzo sprzyjająca, co obrazuje poniższe tabelaryczne zestawienie. Wyniki wskazują, że liczba zadowolonych turystów systematycznie rośnie.

Przewozy Koleją Linową w sezonach 2015/2016 i 2016/2017

M-c	zima 2015/2016			zima 2016/2017		
	Narciarze	piesi	razem	narciarze	piesi	razem
I	48 439	6 118	54 557	124 346	11 118	135 464
II	57 068	10 864	67 932	91 932	7 982	99 914
III	7 867	5 546	13 413	12 998	4 112	17 110
R	113 374	22 528	135 902	229 276	23 212	252 488

Porównanie przewozów Koleją Linową w miesiącach styczeń - czerwiec 2016 i 2017r

M-c	rok 2016			rok 2017		
	Narciarze	piesi	razem	narciarze	piesi	razem
I	48 439	6 118	54 557	124 346	11 118	135 464
II	57 068	10 864	67 932	91 932	7 982	99 914
III	7 867	5 546	13 413	12 998	4 112	17 110
IV	0	9 427	9 427	0	10 828	10 828
V	0	32 826	32 826	0	25 244	25 244
VI	0	25 236	25 236	0	32 295	32 295
R	113 374	90 017	203 391	229 276	91 579	320 855

KL CZANTORIA zwiększa z każdym rokiem działalność całkowitą ilość sprzedawanych biletów na korzystanie z urządzeń wyciągowych.

W 2017 r. za I półrocze planowane przychody i koszty zrealizowano odpowiednio w 50% i 51%. Osiągnięto optymalny poziom kosztów operacyjnych.

Lata 2014 – 2017 obrazują wyraźnie, iż działalność KL CZANTORIA i polityka zarządcza spółki przynoszą pozytywne wyniki.

Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka wykazywała pełną zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

Spółka finansowała swoją działalność bieżącą korzystając ze środków własnych.

W ciągu roku obrotowego wszystkie istotne wskaźniki finansowe Spółki, w tym wskaźniki zadłużenia nie uległy pogorszeniu. Zarządzanie kosztami należy uznać za właściwe w aspekcie oceny zarządzania kapitałem obrotowym netto. Miało to ponadto pozytywne znaczenia dla kształtowania płynności finansowej spółki i zmniejszenia ryzyka finansowego powodowanego wysokimi zobowiązaniami obcymi.

Dzięki zabezpieczeniu odpowiedniego poziomu limitu finansowania w banku, Spółka była przygotowana na sfinansowanie zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy i nie wystąpiły problemy z realizacją zobowiązań finansowych Spółki wobec kontrahentów.

W kolejnym roku obrotowym będą prowadzone dalsze działania zmierzające do zapewnienia Spółce optymalnych źródeł finansowania umożliwiające wykonanie założonych planów sprzedaży i planów inwestycyjnych.

Ocena efektywności przedsięwzięć podejmowanych w spółce obejmuje nie tylko koszty i przychody ale również wszelkie działania które mają bezpośrednie przełożenie i znaczenie dla wizerunku spółki komunalnej.

III. Strategia budowania i promocji marki KL CZANTORIA – działania marketingowe.

Oferta turystyczna KL Czantoria jest przede wszystkim zasługą lokalizacji, warunków krajobrazowych góry Czantoria i dobrze prosperującej bazy uzdrowskiej miasta Ustronia.

Nowe atrakcje nie mogą zaburzyć wizerunku KL Czantoria, jako miejsca spokojnego, cichego, sprzyjającego komfortowemu wypoczynkowi blisko przyrody.

Duże znaczenie ma współpraca w tym zakresie z właścicielem i wypracowywanie wspólnych działań marketingowych.

Poniżej przedstawiono już zrealizowane i planowane do końca br. imprezy promocyjno-marketingowe.

Apress-Ski Królowa stawia	21.01
Rodzinny weekend - Promocja i zabawa	28-29.01
Apress Ski - Świetuj Zimę	04.02
Walentynki z Miłką i Romantyczny Zjazd Parami	11-12.02
XVI Zawody Narciarskie o Maskotkę Ustronia	12.02
Puchar SRS - otwarte zawody narciarskie	18.02
XIII Puchar Czantorii - otwarte zawody narciarskie	26.02
Apress Ski- Kobiety na Stoku	04.03
Walentynki	14.02
Weekend za 1/2 ceny Kampania Polskiej Organizacji Turystycznej	1-2.04

Rączka gotuje na Czantorii	9.04
Warsztaty kulinarne dla dzieci Wiosenne Burgery/ Majówka na Czantorii	29.04
Międzynarodowy Festiwal Kuchni Zbójnickiej/ Majówka na Czantorii	30.04
Warsztaty kulinarne Majówka na Czantorii	1-3.05
Dzień Dziecka na Czantorii	3-4.06
Czantoria dla Twojego Zdrowia	11.06
Otwarcie sezonu uzdrowiskowego Ustroń	15-18.06
Góra Kolorów i Etnopole	14-16.07
Wakacyjny przystanek FOOD TRUCKÓW	5-6.08
Międzynarodowa Noc zbójników	26-27.08
Marszobiegi na Czantorii	24.09
Barbarian Race i Barbarian Kids	1.10
Bieg z mapą na orientację	1.10
Piekło Czantorii	18.11
Eliminator- górską masakra	24.11

Dokonano doboru mediów pod kątem interesującej grupy docelowej. Przyjęto, że celem wszelkich działań medialnych powinien być szeroko rozumiany turysta, który mógłby chcieć wypoczywać w naszym mieście i skorzystać z usług kolei linowej.

Dlatego wykorzystano do tego celu media lokalne, ogólnopolskie i branżowe (turystyczne).

Zaangażowano również lokalne, media informujące o podejmowanych przedsięwzięciach promocyjnych (wydarzenia, kampanie reklamowe).

Sięgnęliśmy nie tylko do mediów elektronicznych, ale także do telewizji oraz prasy tradycyjnej.

W bieżącym roku KL CZANTORIA w ogłoszeniach promocyjno-reklamowych występuje zazwyczaj w kontekście obchodów Jubileuszu 50- lecia istnienia.

Działalność prospołeczna.

Kolej Linowa Czantoria sp. z o.o. w ramach swojej działalności wspiera organizację wydarzeń sportowych, edukacyjnych organizowanych przez społeczności lokalne.

W 2017 roku Spółka wsparła m.in. przedszkola, szkoły, stowarzyszenia.

IV. Działania inwestycyjne i rozwojowe

KL CZANTORIA planuje modernizować dotychczasową infrastrukturę turystyczną i rozwijać atrakcyjną, całoroczną ofertę turystyczno-rekreacyjną w sposób budujący wartość spółki tak, aby wykorzystać potencjał naszego regionu turystycznego.

1. Wieloletni Plan Inwestycyjny (WPI)

Zarząd KL CZANTORIA opracował w grudniu 2016 r. Wieloletni Plan Inwestycyjny (WPI) na lata 2017-2027 z perspektywą na lata następne.

WPI został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Wspólnika Spółki.

Do realizacji inwestycji KL Czantoria niezbędne są zgody właścicieli nieruchomości oraz zmiana planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to również warunek kontynuacji umów dzierżawy z przeznaczeniem pod trasy narciarskie, wyciągi orczykowe, kolej linową i pod inne formy działalności rekreacyjno-sportowej.

WPI stanowi istotny instrument zarządzania finansami w roku bieżącym i w kolejnych latach działalności spółki.

WPI z formalnego punktu widzenia jest dokumentem wewnętrznym, który przedstawia listę wybranych

inwestycji zatwierdzonych do realizacji w spółce w ciągu najbliższych lat.

W rzeczywistości jest to proces decyzyjny wprowadzający nową jakość zarządzania mieniem komunalnym.

W tym okresie spółka planuje inwestycje o wartości 28,2 mln zł., zwiększenie przychodów i wyjście z ofertą poza region.

Liczymy na mocne poparcie i wsparcie samorządu, bo jest to warunek konieczny, by zakładane plany inwestycyjne dało się zrealizować. Realizacja tych planów wpisuje się automatycznie w realizację strategii wzmocnienia oferty turystycznej miasta Ustrón.

WPI przypisuje poszczególnym przedsięwzięciom harmonogramy finansowania zadań inwestycyjnych

oraz określa całkowite – również zewnętrzne – możliwości finansowe.

Podstawą do opracowania WPI były priorytety inwestycyjne oraz dane finansowe pochodzące z prognoz przychodów i kosztów.

Argumentami przemawiającymi za jego przygotowaniem były:

– argument techniczny, związany z faktem, że jeśli na inwestycje będzie przeznaczano się zbyt mało środków, to może to doprowadzić do szybkiej dekapitalizacji majątku spółki .

– argument czasowy, związany z faktem, że budżet spółki jest rocznym planem finansowym, a inwestycje w większości wypadków realizowane są przez kilka lat, co skutkuje brakiem możliwości koordynowania działań w tym wydłużonym wymiarze czasowym.

WPI jest zatem dobrym narzędziem kontrolowania wydatków inwestycyjnych spółki zintegrowanym z wieloletnimi prognozami finansowymi, monitorującymi zdolność kredytową spółki i zarządzanie długiem. Prowadzi to do optymalnego wykorzystania środków.

2. Planowane kierunki rozwoju KL CZANTORIA

Informacja nt. realizacji inwestycji zaplanowanych do realizacji bądź rozpoczęcia w roku 2017.

2.1. Przedsięwzięcie „Ścieżka w koronach drzew”

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Etapy działania	Oczekiwane rezultaty	Szacunkowy koszt realizacji/nakłady do poniesienia 2017/2018 (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2016-2020	2016/2017 Koncepcja architektoniczna – Program funkcjonalno-użytkowy dla zadania pn.: „Ścieżka w koronach drzew” 2017 Program funkcjonalno-użytkowy	Inwestycja rozwojowa mająca na celu dywersyfikację świadczonych usług, zwiększenie szeroko rozumianego potencjału usługowego, dywersyfikacja ryzyka działalności	8 000 -11 500/ 650,00	Zadanie jest przygotowane do realizacji

	- dokumentacja, zawierająca opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia i służąca do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych Konkurs na program funkcjonalno -użytkowy Koniec realizacji 2017r. 2017r- 2018r. – Projekt budowlany do zadania „Ścieżka w koronach drzew” w tym: - projekt budowlany – architektura i architektura krajobrazu, - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach + raport, - projekt konstrukcyjny, - projekty wykonawcze, - decyzja pozwolenia na budowę, - przedmiary i kosztorys.	Zapewnienie dodatkowego źródła finansowania podstawowej działalności. Konkurencyjna całoroczna oferta turystyczna w oparciu o zasoby przyrodnicze, społeczne i kulturowe Zwiększenie atrakcyjności turystycznej, poszerzenie bazy dydaktycznej dla edukacji ekologicznej Zwiększenie udziału w rynku, uzyskanie dostępu do określonych segmentów rynku Z punktu widzenia zagwarantowania rozwoju KL Czantoria „Ścieżka w koronach drzew” będzie kształtować dodatkowe możliwości finansowe oraz przyszłą pozycję na rynku turystycznym.		
--	---	--	--	--

16 sierpnia 2017 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na Opracowanie koncepcji architektonicznej oraz projektu wykonawczego dla inwestycji edukacyjno-rekreacyjnej pn. „Ścieżka w koronach drzew wraz z infrastrukturą na Górze Czantoria”. Dokonana ocena aktualnego stanu technicznego i wizualnego obiektów gastronomicznych i zaplecza sanitarnego zlokalizowanych przy górnej stacji kolei spowodowała, że planowana inwestycja pn. „Ścieżka w koronach drzew”, zakładająca pierwotnie budowę kładki spacerowej w koronach drzew i wieży widokowej, została wzbogacona i rozszerzona o budowę karczmy, wiaty z grillem, placu zabaw dla dzieci, sieci elektrycznych, wod- kan. i oświetleniowych. Zarząd Spółki wyszedł z założenia, że realizacja tak dużej inwestycji o wielomilionowej wartości, jest równocześnie doskonałą okazją do kompleksowego uporządkowania i załatwienia spraw i tematów oczekujących na rozwiązanie od wielu lat. A poprawa wizerunku i

funkcjonalności obiektów gastronomicznych i sanitarnych przy górnej stacji Kolei to po „Ścieżce w koronach drzew,” która winna zapewnić wzrost atrakcyjności i rozszerzenie listy oferowanych przez Spółkę usług, tematy bardzo ważne i bezwzględnie konieczne do równoczesnej realizacji.

Umieszczenie ww. tematów w jednym projekcie winno spowodować uzyskanie optymalnego efektu w postaci jednolitej, wspólnej wizji architektonicznej i infrastrukturalnej na etapie projektowania.

Natomiast na etapie wykonawstwa z uwagi na specyfikę miejsca i trudności transportowe, winny przyczynić się do obniżenia kosztów realizacji inwestycji.

2.2. Budowa studni głębinowej z lokalizacją pod torem saneczkowym

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Etapy działania	Oczekiwane rezultaty	Nakłady poniesione (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2016-2017	I. Badanie geofizyczne w celu określenia możliwości poboru wód głębinowych w sąsiedztwie górnej stacji KL Czantoria 2016r. II. Przetarg na wykonanie 2016r. III. Realizacja 2017r.	Doprowadzenie wody do użytku spożywczego na górnej stacji/ochrona środowiska; poprawa warunków sanitarnych	45,00	Zrealizowano

Uzyskanie dostępu do wody z przeznaczeniem do celów spożywczych i innych pozwoli w przyszłości podnieść standard świadczonych usług gastronomicznych, KL CZANTORIA jednocześnie obniży koszty prowadzonej działalności z uwagi na konieczność zakupów opakowań jednorazowych .

Badania próbek wody przeprowadzone po wstępnym pompowaniu wykazały, że woda ze studni głębinowej wywierconej poniżej górnej stacji KL Czantoria nie posiada zanieczyszczeń i po wstępnym uzdatnieniu usuwającym nieznaczny nadmiar żelaza, nadawać się będzie do spożycia. W związku z powyższym przystąpiono do dalszego etapu prac tj. zlecono wykonanie mapy do celów projektowych i wybrano projektanta, który wykona projekt sieci wodociągowej służącej zasilaniu w wodę istniejących i planowanych obiektów gastronomicznych i sanitarnych na Czantorii.

2.3 Modernizacja pompowni oraz sieci wodnej, powietrznej i energetycznej systemu sztucznego naśnieżania trasy nr 1 (czerwonej) na odcinku ok. 700 m od pompowni.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Etapy działania	Oczekiwane rezultaty	Nakłady do poniesienia/poniesione (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2016/2017	I. Działania poprzedzające proces budowlany dokumentacja projektowa 2016r. II. Przetarg na wykonanie III. Realizacja 2017r.	Zwiększenie wydajności systemu naśnieżania	3 170,00/	W trakcie realizacji

Inwestycja realizowana jest zgodnie z przyjętymi wcześniej założeniami w trybie projektuj-buduj. Wykonawcą wybranym w drodze konkursu jest firma Techno Alpin Sp. z o.o. Na początku sierpnia bieżącego roku, po wcześniejszym uzyskaniu Decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, firma Techno-Alpin złożyła w Starostwie Powiatowym w Cieszynie pełną dokumentację projektową wraz z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę i oczekujemy, że w trzeciej dekadzie września Starostwo wyda stosowną Decyzję pozwolenia na budowę i Wykonawca będzie mógł przystąpić do realizacji prac budowlanych.

2.4 Budowa systemu naśnieżania Faturki wraz z oświetleniem

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Etapy działania	Oczekiwane rezultaty	Szacunkowy koszt realizacji/ nakłady do poniesienia 2017 (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2017-2021	I. Przygotowanie projektu 2017r. II. Realizacja 2021r.	Zwiększenie ilości naśnieżanych tras narciarskich o mniejszym stopniu trudności ma na celu m.in. poszerzenie oferty dla początkujących narciarzy i ich rodzin	2 600/ 25	W trakcie realizacji

2.5 Modernizacja infrastruktury systemu biletowego i kontroli dostępu Kolei Linowej Czantoria.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Etapy działania	Oczekiwane rezultaty	Szacunkowy koszt realizacji (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2017/2018	2017- Konkurs 2017/2018 Realizacja zakupu	Spowodowanie zwiększonej efektywności działania, redukcji kosztów i zwiększenie wartości sprzedaży Ułatwienie dostępu do kanałów dystrybucji, nowe formy pośrednictwa Nowoczesna technologia wywierająca wpływ na rynek turystyczny poprzez ich wykorzystanie w procesach automatyzacji wielu procesów zarządzania	550,00	Zadanie jest przygotowane do realizacji

3. Poszerzenie i zmiany zakresu rzeczowego planu

W trakcie realizacji planu KL Czantoria cyklicznie prowadzić będzie jego aktualizację, z dostosowaniem do ujawniających się warunków, informując o powyższym Radę Nadzorczą, przy czym zasadnicze postanowienia planu nie będą ulegały zmianom.

Każdorazowa zmiana planu wieloletniego wymaga uwzględnienia skutków tej zmiany dla finansów KL Czantoria.

Realizowanie przedstawionych inwestycji uzależnione jest bowiem od osiągnięcia zaplanowanych przychodów, co jest zależne w bardzo dużym stopniu od ryzyka zewnętrznego - niezależnego od KL Czantoria. Jest to najważniejsze ryzyko towarzyszące działalności KL Czantoria a mianowicie warunki atmosferyczne.

Ryzyko niez uzyskania planowanych efektów będzie na bieżąco, odpowiednio uwzględniane w procesach decyzyjnych.

Źródła finansowania inwestycji będą na bieżąco analizowane i będą uzależnione od struktury kapitału, stopy oprocentowania kapitału obcego oraz wielkości zysku przed spłatą odsetek, opodatkowaniem, deprecjacją i amortyzacją.

Ze względu na ryzyka realizacyjne i finansowe, ewentualne poszerzenie zakresu rzeczowego planu będzie możliwe wyłącznie w sytuacji, kiedy wygospodarowane zostaną przez KL Czantoria dodatkowe oszczędności oraz kiedy będzie zwiększona absorpcja środków z budżetu UE.

4. Nakłady na wybrane środki trwałe, remonty

W roku 2017r. na dzień sporządzenia informacji w ramach prowadzonych działań inwestycyjnych Spółka dokonała zakupu środków trwałych w wysokości 43,4 tys. zł. w tym:

- prasa do odpadów komunalnych, prasa służąca do zmniejszania objętości śmieci w kontenerze (redukcja objętości do 75%.wysokości) 16 tys. zł.

Brama przemysłowa – budynek dolnej stacji (zwiększenie wartości środka trwałego) 10 tys. zł.

Układ kompensacji mocy biernej indukcyjnej (zwiększenie wartości środka trwałego) (zmniejszenie opłat za energię elektryczną bierną/ indukcyjną o 90%).

8 tys.zł.

Ponadto zakończono inwestycję rozpoczęta w ubiegłym roku pod tytułem

„Oczyszczenie dna stawu PZW w Ustroniu Polanie”

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	Oczekiwane rezultaty	Nakłady poniesione (w tys. zł.)	Stan zaawansowania zadania
2016-2017	Dodatkowe korzyści ekonomiczne i możliwości z tym związane to: Możliwość ciągłego naśnieżania nawet w przypadku zamarznięcia Młynówki powyżej stawu PZW , co związane było z koniecznością ograniczenia poboru wody lub nawet jej całkowitym brakiem w okresie gdy naśnieżanie jest najbardziej efektywne czyli przy bardzo niskiej temperaturze.	451,20	Zrealizowano

	Możliwość korzystania z wody zgromadzonej w stawie będzie w przyszłości stanowić duży bufor, który pozwoli okresowo zwiększyć wydajność naśnieżania i skrócić jego czas po przebudowie systemu naśnieżania		
--	--	--	--

W sezonie zimowym zdarzały się problemy związane z poborem wody do naśnieżania, które polegały na okresowych przerwach w dostawie wody związane z zamarzaniem cieku wodnego Ustrońskiej Młynówki i koniecznością usuwania kry lodowej. W trakcie usuwania zatorów lodowych na odcinku powyżej stawu PZW Ustroń Polana nurt Młynówki kierowany był zrzutem ulgi do Wisły w trakcie którego koniecznym było ograniczenie wydajności poboru wody do naśnieżania. Najczęściej zdarzało się to w okresach najbardziej sprzyjających naśnieżaniu co w znacznym stopniu odbijało się na przychodach Kolei Linowej Czantoria sp. z o.o. Wychodząc naprzeciw trudnościom Zarząd spółki podjął decyzje o nawiązaniu współpracy z PZW polegającej na posiłkowaniu się w trakcie problemów z zapewnieniem wystarczającej ilości wody do naśnieżania wodą ze zbiornika stawu w Ustroniu Polanie. Warunkiem koniecznym, aby taka współpraca mogła nastąpić było wykonanie oczyszczenia dna stawu z zalegających tam osadów dennych oraz wykonania wzmocnienia i uszczelnienia brzegów oraz dna stawu, które były w bardzo kiepskim stanie i przepuszczały część wody która napływała do stawu z Młynówki.

Prace wykonane w ramach umowy polegały na wykonaniu pomiarów geodezyjnych dna stawu, następnie wykonano wjazd technologiczny do stawu przy pomocy płyt betonowych, po których wjeżdżały samochody ciężarowe wywożące osady. Prace prowadzone były przy pomocy koparki która przemieszczając się wybierała zalegający na dnie muł. Wykonanie umocnienia skarp polegało na ich oczyszczeniu następnie nałożeniu warstwy kamienia (niesortu) w celu wyprofilowania skarp. Na tak wyprofilowane w całości nałożona została włóknina, na której w części najbardziej narażonej na przeciekanie ułożono geo-membranę uszczelniającą. Na wszystkie skarpy okalające staw w celu wzmocnienia ułożone zostały betonowe płyty ażurowe o wymiarach 60x40cm. W celu uszczelnienia dna stawu wykonano jego wyprofilowanie z właściwym spadem, następnie całe dno zostało uwalcowane, rozłożona została włóknina o bardzo dużej gramaturze, którą uszczelniono poprzez zamulenie warstwą celiny - dla uzyskania pełnej szczelności. W ramach prac wyremontowano również betonowy młyn spustowy, do którego podłączono rurę zrzutową wraz z zaworem odcinającym do spuszczenia wody ze stawu.

Ostatni etap prac stanowiło pokrycie ziemią nawierzchniową grobli stawu wraz z wystającymi ponad taflę wody płytami ażurowymi, następnie całość została obsiana trawą. Prace zostały zakończone próbą szczelności stawu.

W przyszłości po zwiększeniu wydajności systemu naśnieżania tras narciarskich staw będzie pełnił rolę bufora, który zapewni możliwość wykorzystania pełnej ilości wody w ramach pozwolenia wodnoprawnego na stabilnym poziomie i nawet w przypadku częściowego zamarznięcia Młynówki zapewni do dyspozycji około 6500 m³ wody. Budowa tej wielkości nowego zbiornika wiązałaby się z kosztem

zakupu gruntu , budową zbiornika itp. Szacunkowy koszt budowy zbiornika o pojemności ½ stawu wędkarskiego (6500m³) to około 2 mln zł.

Nakłady remontowe na środki trwałe

Zrealizowano pełny zakres badań i remontów związanych z bieżącą eksploatacją, przeglądami i badaniami ze strony inspektorów Terenowego Urzędu Dozoru Technicznego, w ramach wiosennego, przeglądu technicznego Kolei.

Koszt części zamiennych wykorzystanych w trakcie przeglądu wiosennego wyniósł 40 tys. zł (nie licząc materiałów bezpośrednich i obowiązkowych opłat dla UDT i innych).

Poniesiony koszty remontów środków trwałych w analizowanym okresie wyniosły 72 tys. zł.

Wymiana i remonty dotyczyły: napędu do drzwi przesuwnych, remontu ratraka, górnego odcinka schodów zewnętrznych prowadzących do dolnej stacji kolei, wymiany opraw i źródeł światła oświetlenia zewnętrznego.

V. Podsumowanie.

W 2017 roku zarząd zgodnie z przyjętymi założeniami kontynuuje realizację strategii zmierzającej do umocnienia i większej stabilizacji finansów spółki, oraz działania związane z sukcesywnym wdrażaniem systemu rachunkowości zarządczej, która pozwala na dokładną analizę przychodów i kosztów każdej z form prowadzonej działalności. Na bieżąco wprowadzane są również zmiany w strukturze organizacyjnej spółki, zmierzające do poprawy efektywności zarządzania i wzrostu jakości i dyscypliny pracy. W perspektywie długookresowej wskazane jest dalsze poszukiwanie rozwiązań w zakresie dywersyfikacji produktowej, technologicznej, kapitałowej i organizacyjnej. Ograniczenia wynikające z poziomu technicznego spowodowanego starzeniem się urządzeń mogą bowiem przyczynić się do powstania niemożliwości zaoferowania jakościowo i cenowo konkurencyjnych usług.

Dlatego rzeczą niezbędną i konieczną jest systematyczny i planowany rozwój poprzez realizację założeń ustalonych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

PREZES ZARZĄDU
Kolej Linowa CZANTORIA Sp. z o.o.
mgr inż. Zbigniew Kubiś

UNIVERSITY OF
SOUTH ALABAMA
LIBRARY
SERIES