



Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o.

**SKOCZOWSKIE  
PRZEDSIĘBIORSTWO  
KOMUNALNE SP. Z O.O.**

ul. Krzywa 4

43-430 Skoczów

tel. (33) 853-39-94, (33) 479-92-00

[www.spk.net.pl](http://www.spk.net.pl)

e-mail: [sekretariat@spk.net.pl](mailto:sekretariat@spk.net.pl)

Druk Nr ..... 321

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.  
za rok 2021**

Skoczów, maj 2022 r.

## 1. Wstęp

Spółka pod nazwą Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. z siedzibą w Skoczowie działa od dnia 01 stycznia 2014 roku. Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (wpis w dniu 20.01.2014 r.) pod numerem KRS 0000118959 prowadzi działalność na terenie Gminy Skoczów.

Kapitał zakładowy w całości objęty przez Gminę Skoczów wynosi 4 185 097,00 zł i dzieli się na 547 udziałów o wartości nominalnej 7 651,00 zł za udział.

Głównymi zadaniami spółki są: zaopatrzenie mieszkańców w ciepło i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów.

## 2. Struktura organizacyjna

### 2.1. Zarząd

W okresie od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Zarząd Spółki reprezentowali:

- Katarzyna Mosur – Prezes Zarządu (od 13.02.2016 r.)
- Michalina Gociek-Salamon – Prokurent (od 31.12.2015 r. – prokura łączna)
- Sabina Chocholik-Niemiec – Prokurent (od 21.06.2016 r. – prokura łączna)

### 2.2. Organ nadzoru stanowiła Rada Nadzorcza w osobach:

- Ryszard Sobański – Przewodniczący (od 20.20.2015 r.)
- Zbigniew Chwastek – Członek
- Michał Szypuła – Członek (od 01.12.2015 r. do 30.01.2021 r.)
- Aleksandra Małysz-Pilch - Członek (od 30.01.2021 r. do 30.04.2021 r.)
- Klaudia Pasterny - Członek (od 01.05.2021 r.)

### **3. Pracownicy**

W 2021 roku Spółka nie przeprowadziła żadnych wewnętrznych zmian organizacyjnych, od momentu powstania funkcjonuje jako jeden podmiot realizujący dwa rodzaje działalności. Kwalifikacje pracowników pozwalają realizować większość zadań eksploatacyjnych, remontowych i część inwestycyjnych w zakresie produkcji i przesyłu ciepła.

W Spółce działa Komisja Zakładowa NSZZ „Solidarność” zrzeszająca 14 członków.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka zatrudniała na umowę o pracę 20 osób.

### **4. Przedmiot działalności**

**Spółka ma na celu realizację zadań publicznych:**

- 1) wykonywanie zadań związanych z zabezpieczaniem potrzeb związanych z zaopatrzeniem w energię ciepłą oraz z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, uchwałami organów Gminy Skoczów,
- 2) wykonywanie w imieniu właściciela nieruchomości wszelkich czynności sądowych i pozasądowych dotyczących nieruchomości, w tym występowanie do sądów z pozwami o opróżnienie i wydanie lokali,
- 3) administrowanie, zarządzanie budynkami i mieszkaniami, w tym również lokalami socjalnymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Skoczów oraz lokalami użytkowymi,
- 4) reprezentowanie Gminy Skoczów i wykonywanie zadań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości,
- 5) realizacja inwestycji w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą,
- 6) realizacja inwestycji ze środków i na rzecz Gminy Skoczów,
- 7) wykonywanie remontów bieżących i kapitalnych, modernizacyjnych, a także inwestycji w budynkach i mieszkaniach stanowiących własność Gminy Skoczów w tym, w szczególności:
  - a) sprawowanie funkcji inwestora zastępczego,
  - b) przygotowanie dokumentacji technicznej,
  - c) organizowanie i przeprowadzanie przetargów w celu wyboru wykonawcy,
  - d) nadzór nad realizacją remontów i modernizacji,
  - e) odbiór wykonywanych robót,
  - f) zawieranie umów z wykonawcami,
- 8) windykacja należności, w tym z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie tych lokali,
- 9) wykonywanie innych zadań publicznych zleconych jej przez Gminę Skoczów.

#### 4.1. Wytwarzanie, przesył i dystrybucja ciepła

Spółka posiada kotłownię gazową o łącznej mocy 17 MW (dwa kotły 8 MW i jeden kocioł 1 MW) z możliwością zwiększenia mocy do 25 MW (poprzez uruchomienie wyłączzonego z eksploatacji 1 kotła o mocy 8 MW).

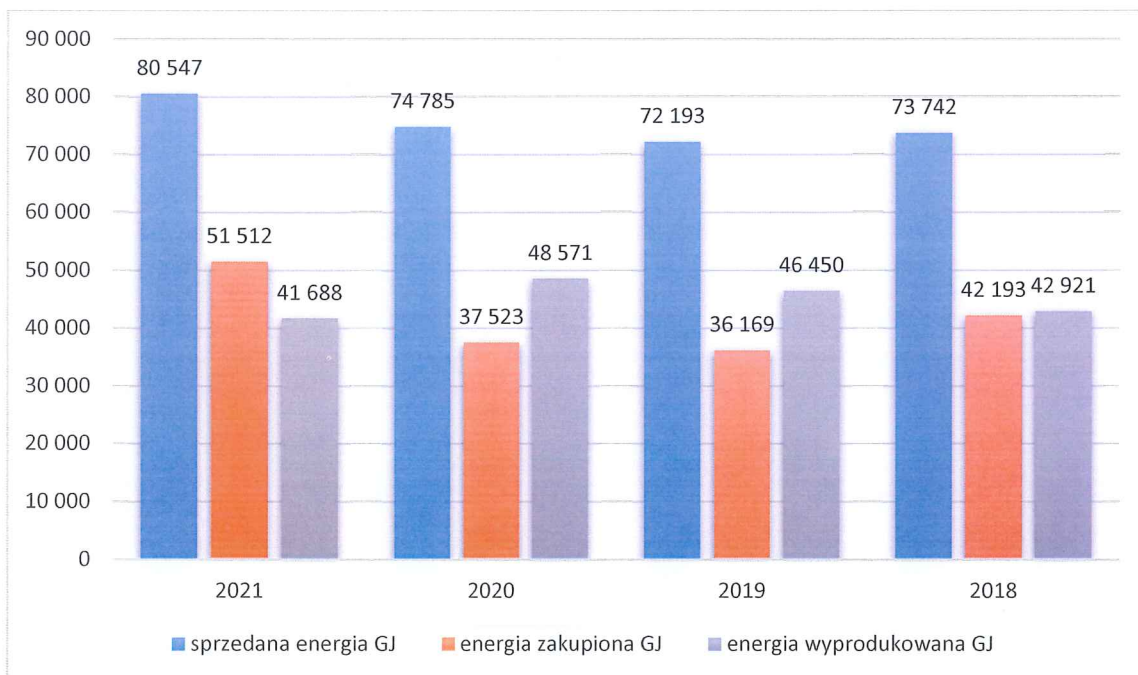


Łączna moc zamówiona w Spółce, na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła 14,857 MW. Ze względu na ograniczone zasoby taniego gazu z lokalnego złoża w Dębowcu średnie wykorzystanie mocy kotłowni nie przekraczało 4 MW (maksymalnie 5 MW). Z tego względu moc zamówioną w kotłowni CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp. k. w roku 2021 wynosiła 9 MW.

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. dostarczało w okresie objętym informacją ciepło wyprodukowane we własnej kotłowni i zakupione w SEC do 38 Odbiorców, z których największymi są: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” i GT Poland Sp. z o.o.

Energia cieplna wytworzona i zakupiona przesyłana była własną siecią przesyłową o łącznej długości ok. 9,6 km do 82 węzłów indywidualnych.

Sprzedaż energii ciepłej w latach 2018 – 2021 przedstawia się następująco:



		2018	2019	2020	2021
Moc zamówiona	[MW]	14,653	14,503	14,844	14,857
- w tym zakupiona w SEC	[MW]	9,000	9,000	9,000	9,000

1 października 2021 r. została wprowadzona na okres 1 roku taryfa dla ciepła zatwierdzona Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Nr OKA.4210.63.2021.RZ z dnia 9 września 2021 r., wcześniejsza taryfa obowiązywała od 1 października 2020 r. i została zatwierdzona Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Nr OKA.4210.33.2020.PS w dniu 8 września 2020 r.

Łączna sprzedaż energii w okresie sprawozdawczym była wyższa od sprzedaży w analogicznym okresie roku 2020 o 7,7%. Jest to między innymi efekt długiego sezonu grzewczego, który trwał do 31 maja 2021r. W porównaniu do roku 2020 produkcja własna w tym okresie była niższa o 6 883 GJ (16,5%) i wynosiła 41 688 GJ, zakup energii w CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp. k. był wyższy o 13 989 GJ (37,2%).

#### 4.2. Zarządzanie nieruchomościami

Przedmiotem działalności Spółki w tym zakresie było w głównej mierze zarządzanie i administrowanie nieruchomościami komunalnymi, bieżące i techniczne utrzymanie zarządzanych nieruchomości oraz inne zagadnienia bezpośrednio związane z właściwym zarządzaniem nieruchomościami. Podstawę do tej działalności stanowiła „Umowa ustanowienia prawa użytkowania” zawarta w dniu 31.12.2013 r. pomiędzy Gminą Skoczów i Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o.

Wielkość zasobu komunalnego Gminy Skoczów zarządzanego i administrowanego przez Spółkę na dzień 31.12.2021 r. przedstawiała się następująco:

Lp.	Nazwa	Ilość		Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	
		2021	2020	2021	2020
1	Ilość budynków ze 100% własnością Gminy	42	42	10425,64	10425,64
2	Ilość wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	23	23	5468,19	5589,02
3	Ilość lokali mieszkalnych	208	204	8334,11	8448,62
4	Ilość lokali socjalnych	70	74	2091,53	1977,02
5	Ilość lokali we wspólnotach mieszkaniowych	126	129	5468,19	5589,02

Ogółem w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów liczy **404 lokale** o łącznej powierzchni użytkowej **15 893,83 m<sup>2</sup>**

Stan techniczny nieruchomości zasobu nie uległ pogorszeniu, a przeprowadzone przeglądy okresowe wskazały jedynie potrzebę realizacji ujętych w planach i harmonogramach prac remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Skoczów znajdują się lokale o pełnym standardzie wyposażone we wszystkie instalacje zapewniające dostawę mediów oraz lokale o obniżonym standardzie.

W 2021 r. zostały sprzedane 3 lokale przy ulicy: Słonecznej 14, Osiedlowej 10, Łęgowej 11 o łącznej powierzchni użytkowej 120,83 m<sup>2</sup>. Zainteresowanie zakupem lokali przez lokatorów można ocenić jako umiarkowane. W odniesieniu do roku ubiegłego sprzedano o 1 lokal więcej.

W okresie objętym informacją zaszyły następujące zmiany w zarządzanym zasobie komunalnym:

#### Lokale użytkowe

W 2021 r. ogłoszono 8 przetargów na wynajem lokali użytkowych. W tym 6 przetargów zakończyło się wynikiem negatywnym. W wyniku rokowań zostało podpisanych 6 umów.

Zawartych zostało 41 umowy najmu, w tym:

#### Lokale mieszkalne

- 5 umów z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów,
- 15 umów to umowy najmu zawarte w wyniku przepisania umowy po poprzednim lokatorze, zamiany lokali, przedłużenie umowy najmu na wniosek lokatora.

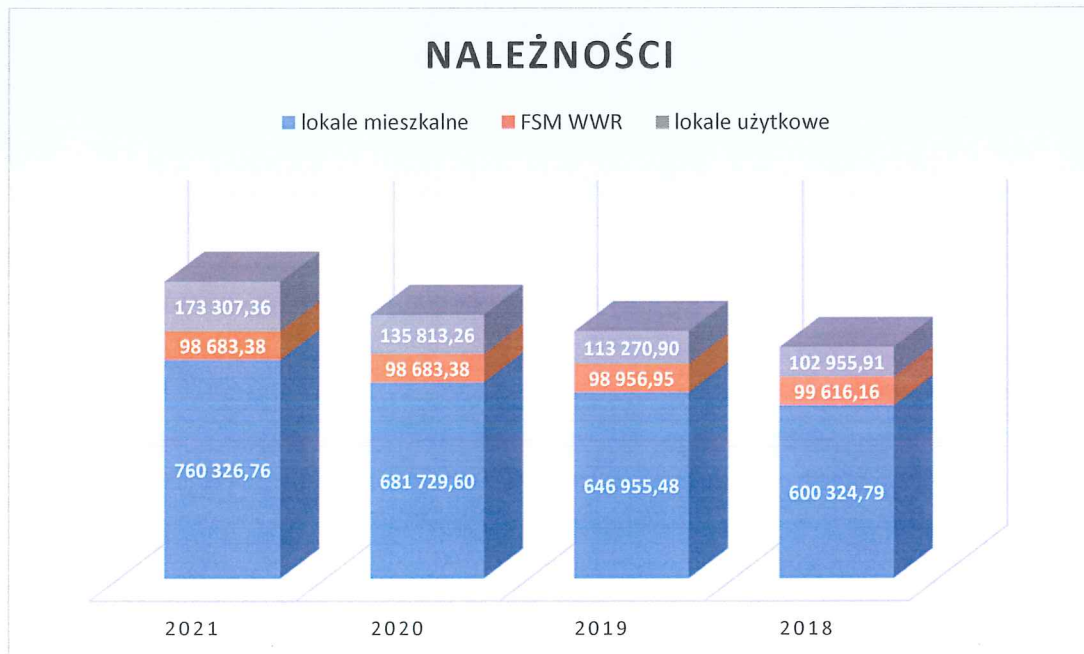
#### Lokale socjalne

- 5 umów najmu z osobami znajdującymi się na liście oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów,
- 16 umów zawarto z dotychczasowymi lokatorami (przedłużenie umowy najmu po zakończeniu okresu na jaki została zawarta poprzednia umowa).

Na dzień 31 grudnia 2021 r. na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów oczekiwało 34 rodziny, w tym 14 rodzin na lokal mieszkalny, a 20 na lokal socjalny.

## 5. Stan należności na dzień 31.12.2021 r.

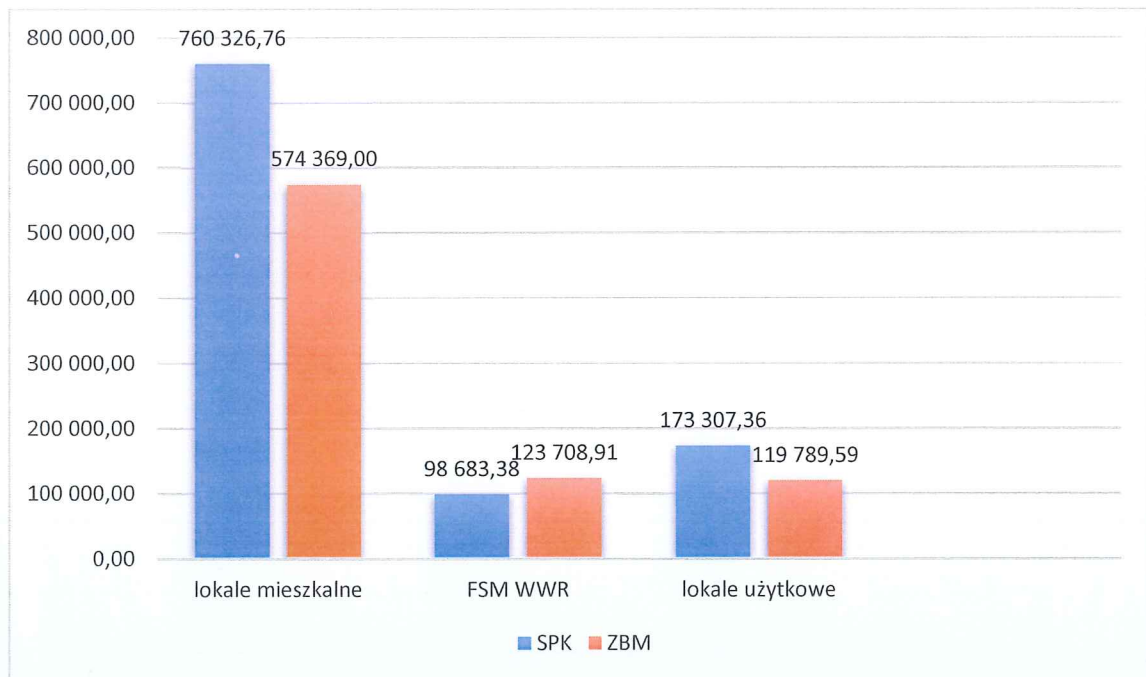
Aktualną strukturę zaległości w zakresie zarządzania nieruchomościami przedstawia poniższy wykres:



- FSM WWR – Fabryka Samochodów Małolitrażowych Wytwórnia Wyrobów Różnych

**Zaległości ogółem na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 1 032 291,56 zł i zwiększyły się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2020 r. o 116 065,32 zł (12,67%).**

W momencie utworzenia Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. aportem wniesiono również zaległości czynszowe powstałe za poprzednika prawnego czyli Zarząd Budynków Miejskich. Poniższy wykres przedstawia wielkości należności czynszowych na dzień 31 grudnia 2013 r. (ZBM) i należności powstałe od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2021 r. (SPK).



### Dochodzenie zaległych należności

Przed skierowaniem sprawy do sądu o zasądzenie długów najemca zostaje powiadomiony o stanie swojego zadłużenia w formie upomnienia. W drugiej kolejności wysyłane jest wezwanie do zapłaty z terminem miesięcznym, o zgłoszenie się celem spłaty zaległości lub ich rozłożenia na dogodne raty to znaczy podpisania porozumienia, które wstrzymuje skierowanie sprawy o zasądzenie zaległości.

Jeżeli najemca nie zgłosi się w wyznaczonym terminie do Spółki sprawa zostaje kierowana do sądu o wydanie nakazu zapłaty. Po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty, sprawa zostaje oddana do egzekucji komorniczej.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku prowadzono 9 spraw sądowych, 6 spraw sądowych zostało wszczętych, 5 spraw sądowych zakończono. Postępowanie egzekucyjne: prowadzono 31 sprawy egzekucyjne, 1 sprawę egzekucyjną umorzono, 2 sprawy egzekucyjne zakończono.

Razem 40 spraw sądowych.



Należności wytypowane jako prawdopodobnie nieściągalne wynoszą 889 978,38zł:

Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe
Należności ZBM i SPK	Odsetki ZBM i SPK	Należności FSM WWR	Odsetki FSM WWR	
474 992,16	199 896,69	97 954,77	61 050,74	56 084,02
674 888,85		159 005,51		
833 894,36				

## 6. Inwestycje i Remonty

### 6.1. Dział Ciepłowniczy

#### 6.1.1. Remonty

W roku sprawozdawczym wykonano między innymi:

1. Remont stabilizatorów ciśnienia – wartość robót 7 853,12zł
2. Remont pomp i palnika – wartość robót 2 300,00zł
3. Czyszczenie komór transformatorowych – wartość robót 2 600,00zł

Łączna suma poniesionych nakładów na remonty to 12 915,93 zł.

#### 6.1.2. Inwestycje

1. wymiana sieci kanałowej na preizolowaną ul. Targowa – wartość robót 578 588,84 zł
2. likwidacja węzła grupowego i montaż 14 nowych węzłów indywidualnych – wartość robót 466 039,64 zł



Łączna suma poniesionych nakładów na inwestycje w dziale ciepłowniczym to 1 078 879,95 zł.

Łączna wartość poniesionych nakładów na remonty i inwestycje w roku sprawozdawczym wynosi **1 091 795,55 zł.**

l

## **6.2. Dział Nieruchomości**

### **6.2.1. Zadania wynikające z wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 2017-2021**

1. Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów:
  - a) Zamkowa 2A- wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 9,3 tys. zł,
  - b) Rynek 15 – wykonanie instalacji grzewczej w dwóch mieszkaniach z paneli elektrycznych na podczerwień – wartość robót 9,4 tys. zł,
  - c) Zawisłe 25 – wykonanie zasilania elektrycznego dla pieca akumulacyjnego wraz z montażem pieca zdemontowanego w innym lokalu – wartość robót 1,0 tys. zł,
  - d) Ustrońska 3 - wymiana kotła gazowego w jednym z mieszkań - wartość robót 5,0 tys. zł,
2. Budynki wspólnot mieszkaniowych – remonty według podjętych uchwał wartość robót 134,2 tys. zł.
3. Bielska 14 – odnowienie klatki schodowej – wartość robót 10,0 tys. zł.

### **6.2.2. Zadania wynikające z potrzeb bieżących**

1. Stalmacha 2 – wymiana rurociągów instalacji c.o. oraz c.w., modernizacja instalacji w jednym z mieszkań – wartość robót 7,4 tys. zł.
2. Rynek 15 – awaryjna naprawa gzymsu górnego – wartość robót 1,3 tys. zł.
3. Bielska 41 – naprawa instalacji antenowej – wartość robót 1,3 tys. zł.
4. Cieszyńska 9 – naprawa konstrukcji dachu oraz wymiana pokrycia dachu szopek lokatorskich – wartość robót 11,3 tys. zł.
5. Zawisłe 25 – konserwacja czapek kominowych, poprawa mocowania rur dymowych, wyrównanie dojścia do budynku – wartość robót 1,7 tys. zł.
6. Mały Rynek 1 – izolacja ściany zewnętrznej, uszczelnienie korytka odwadniającego, docieplenie balkonu od spodu – wartość robót 3,9 tys. zł.
7. Ustrońska 7 – wymiana rynny dachowej na jednym z budynków magazynowych – wartość robót 1,0 tys. zł.
8. Kiczyce Gminna 5 – wymiana rynny na balkonie nad wejściem do budynku – wartość robót 1,8 tys. zł.
9. Krzywa 4 – wymiana pompy centralnego ogrzewania – wartość 3,9 tys. zł.

### **6.2.3. Roboty nie ujęte w planie wykonane z rezerwy**

1. Bielska 41 – uszczelnienie i naprawa pokrycia dachowego, wymiana śrub mocujących pokrycie – wartość robót 3,2 tys. zł.
2. Ciężarowa 15 – wymiana grzejników w jednym z mieszkań – wartość robót 1,9 tys. zł.
3. Zawisłe 25 – dostawa i montaż wykładzin podłogowych w jednym z mieszkań – wartość robót 1,4 tys. zł.
4. Cieszyńska 9 – docieplenie części elewacji tylnej – wartość robót 4,6 tys. zł.
5. Bielska 7 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – wartość robót 19,9 tys. zł.

Z przedstawionego zestawienia wynika, że nastąpiła poprawa stanu bezpieczeństwa w lokalach w wyniku wykonania prac remontowych i modernizacyjnych (zmiana sposobu ogrzewania ze zamianą paliwa stałego na gazowe). Tym samym został podniesiony standard tych lokali. Wymienione prace mają wpływ na ochronę środowiska (likwidacja niskiej emisji i ograniczenie zużycia ciepła).

Powyżej przedstawiono roboty, których wartość przekracza 1 000,00 zł. Łączna wartość poniesionych nakładów wykonanych na remonty przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. w roku sprawozdawczym wynosi **295 000,00 zł**.

**Łącznie Spółka poniosła wydatki na remonty i inwestycje w wysokości 1 386 795,88 zł.**

## **7. Finansowanie zadań inwestycyjnych**

Wszystkie remonty i część inwestycji (około 38,2%) zostały sfinansowane ze środków własnych poszczególnych działalności. Remonty stanowią koszt bezpośredni, natomiast nakłady inwestycyjne są rozliczane w czasie poprzez amortyzację.

9 czerwca 2021 r. zawarto umowę pożyczki nieumarzalnej z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania pod nazwą „Wymiana kanałowej sieci ciepłowniczej na rury preizolowane na osiedlu Targowa, likwidacja węzła grupowego oraz wykonanie węzłów indywidualnych dla każdego z budynków” w wysokości 666 769 zł. Okres spłaty zakończy się 31 marca 2028r (6 lat). Wysokość oprocentowania w momencie podpisania pożyczki wynosiła 0,1% i będzie korygowana według stopy redyskonta weksli obowiązującej 1 stycznia każdego kolejnego roku.

## **8. Sytuacja finansowa w 2021 r.**

W okresie objętym niniejszą informacją Spółka generowała przychody netto w tym zakresie z następujących źródeł:

- 1) Sprzedaż ciepła produkowanego we własnej kotłowni gazowej, w taryfie dwuczłonowej: opłaty stałe za zamówioną moc cieplną i usługi przesyłowe oraz opłaty zmienne za dostarczone ciepło i usługi przesyłowe,
- 2) Sprzedaż ciepła zakupionego w CNR Sp. z o.o. Skoczowskiej Energetyki Ciepłej Sp.k. wraz z usługą przesyłową,
- 3) Sprzedaż własnych specjalistycznych usług ciepłowniczych, takich jak: montaż i wymiana zaworów, montaż, wymiana i odpowietrzanie grzejników, usuwanie przecieków, udrażnianie pionów, uszczelnianie połączeń, napełnianie i uzupełnianie zładu, obsługa instalacji ciepłej wody użytkowej itp.,
- 4) Podstawowymi przychodami w zakresie zarządzania nieruchomościami są głównie czynsze: za lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale użytkowe i reklamy na budynkach.

W zakresie działalności ciepłowniczej Spółka w 2021 r. uzyskała:

<b>Przychody</b>	<b>2021 [zł]</b>	<b>2020 [zł]</b>
Przychody netto ze sprzedaży:	6 416 253,92	5 823 093,55
- zamówiona moc ciepła	2 245 430,99	2 130 555,66
- ciepło	4 059 836,88	3 558 625,27
- nośnik	1 078,17	1 759,09
- eksploatacja zlecona	94 318,80	87 854,20
- najem, refaktury, usługi	15 589,08	44 299,33
Zmiana stanu produktów	70 231,28	- 4 668,77
Przychody finansowe	2 402,05	9 127,37
Przychody operacyjne	27 887,25	48 758,05
<b>RAZEM</b>	<b>6 516 774,50</b>	<b>5 876 310,20</b>
<b>Koszty</b>	<b>2021 [zł]</b>	<b>2020 [zł]</b>
Koszty działalności podstawowej:	6 594 811,74	6 004 146,22
- amortyzacja	424 193,00	439 202,84
- zużycie materiałów i energii	4 535 945,40	4 106 887,88
- usługi obce	60 600,30	93 335,90
- podatki i opłaty	277 848,80	200 125,30
- wynagrodzenia	1 025 565,90	913 923,06
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	241 112,32	222 087,70
- pozostałe koszty rodzajowe	29 546,02	28 583,54
Koszty finansowe	12,89	5,02
Koszty operacyjne	68 187,79	78,62
<b>RAZEM</b>	<b>6 663 012,42</b>	<b>6 004 229,86</b>
<b>Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej (bez zmiany stanu produktów)</b>	<b>- 146 237,92</b>	<b>- 127 919,66</b>

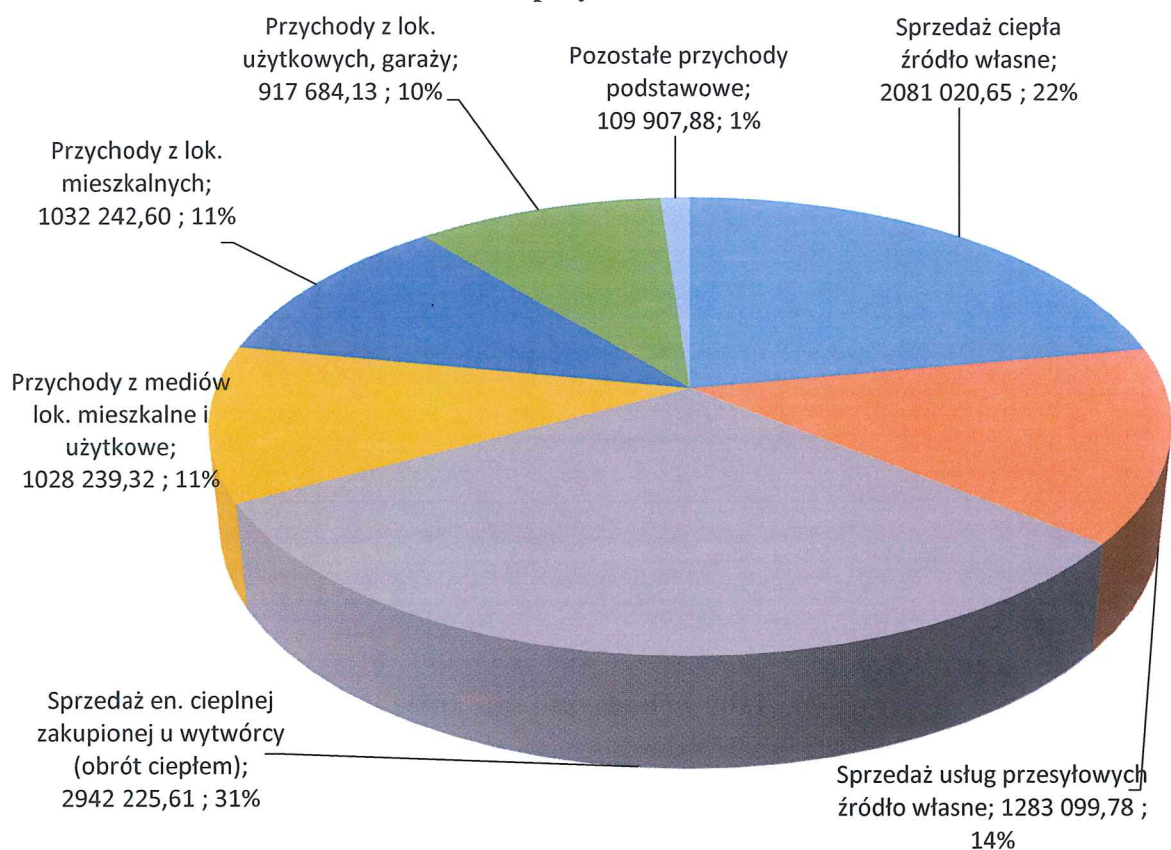
W zakresie działalności zarządzanie nieruchomościami Spółka w okresie objętym niniejszą informacją uzyskała wyniki:

<b>Przychody</b>	<b>2021 [zł]</b>	<b>2020 [zł]</b>
Przychody netto ze sprzedaży:	2 978 166,05	2 803 996,06
- lokale mieszkalne	982 961,42	987 043,02
- lokale użytkowe	855 501,09	772 483,65
- media mieszkalne i użytkowe, inne obciążenia	1 139 703,54	1 044 469,39
Zmiana stanu produktów	100 127,61	- 16 976,78
Przychody finansowe	21 786,99	12 832,90
Przychody operacyjne	47 962,05	27 424,03
<b>RAZEM</b>	<b>3 148 042,70</b>	<b>2 827 276,21</b>

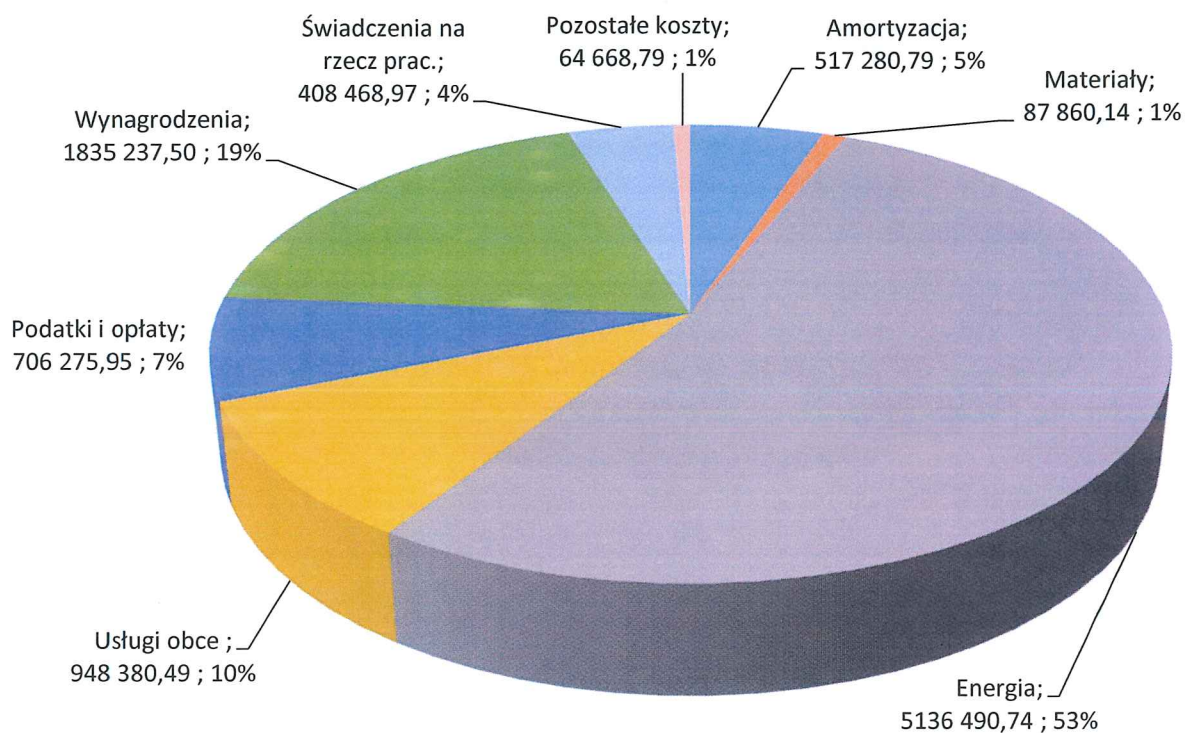
<b>Koszty</b>	<b>2021 [zł]</b>	<b>2020 [zł]</b>
Koszty działalności podstawowej:	3 109 851,63	2 787 674,87
- amortyzacja	93 087,79	74 713,89
- zużycie materiałów i energii	688 405,48	583 425,25
- usługi obce	887 780,19	791 170,57
- podatki i opłaty	428 427,15	387 409,95
- wynagrodzenia	809 671,60	752 006,48
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	167 356,65	170 152,79
- pozostałe koszty rodzajowe	35 122,77	28 795,94
Koszty finansowe	10 088,39	4 315,32
Koszty operacyjne	144 759,68	82 086,79
<b>RAZEM</b>	<b>3 264 699,70</b>	<b>2 874 076,98</b>

<b>Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej (bez zmiany stanu produktów)</b>	<b>- 116 657,00</b>	<b>- 46 800,77</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------

### Struktura przychodów 2021



### Struktura kosztów 2021



**Łącznie przychody i koszty w okresie sprawozdawczym wyniosły:**

<b>Przychody</b>	<b>2021 (zł)</b>	<b>2020 (zł)</b>
Przychody netto ze sprzedaży	9 394 419,97	8 627 089,91
Zmiana stan produktów	170 358,89	-21 645,55
Przychody finansowe	24 189,04	21 960,27
Przychody operacyjne	75 849,30	76 182,08
<b>Razem</b>	<b>9 664 817,20</b>	<b>8 703 586,41</b>

<b>Koszty</b>	<b>2021 (zł)</b>	<b>2020 (zł)</b>
Koszty działalności podstawowej	9 704 663,37	8 791 821,09
Koszty finansowe	10 101,28	4 320,34
Koszty operacyjne	212 947,47	82 165,41
<b>Razem</b>	<b>9 927 712,12</b>	<b>8 878 306,84</b>

**Uzyskując następujące wyniki:**

<b>Wynik finansowy</b>	<b>2021 (zł)</b>	<b>2020 (zł)</b>
Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej	-262 894,92	-174 720,43
Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>-262 894,92</b>	<b>-174 720,43</b>
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 306,00	-989,00
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>-265 200,92</b>	<b>-173 731,43</b>

Powodem straty w roku sprawozdawczym w wysokości 265 200,92 zł było między innymi:

- lokale mieszkalne wchodzące w zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów nie są własnością Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp z o.o. co za tym idzie nie ma możliwości rozliczenia ich w czasie (amortyzacja), co wpływa istotnie na wynik finansowy Spółki,
- coraz mniejsze zainteresowanie lokalami użytkowymi, co spowodowało spadek stawek czynszowych w/w lokali,
- utworzona rezerwa na spełnienie obowiązku efektywności energetycznej,
- wypłacone odszkodowanie.

## **9. Ochrona środowiska**

Miejska kotłownia gazowa jest kotłownią ekologiczną, o bardzo niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska. Spółka nie płaci żadnych kar z tytułu niedotrzymania wymaganych norm z tego zakresu. Dokonała opłat należnych za korzystanie ze środowiska w wysokości 3 797,00 zł rocznie.

Zarząd podjął decyzję utworzeniu rezerwy na pokrycie zobowiązań wynikających z ustawy o efektywności energetycznej (białe certyfikaty - opłata zastępcza) za 2019 rok w wysokości 74 00,00zł. Termin na rozliczenie 2019 roku mija w dniu 30 czerwca 2022 r.

## 10. Podsumowanie

Istotnym zdarzeniem, który nastąpił po dniu bilansowym jest konflikt na Ukrainie, skutkujący wysoką inflacją, wzrostem ceny gazu, pozostałych mediów i ceny energii u dostawcy ciepła mogące skutkować ryzykiem wypowiedzenia umowy.

Następstwem tych wydarzeń jest możliwość wypowiedzenia umów na dostawę ciepła, pogarszająca się sytuacja finansowa najemców oraz odbiorców ciepła, zwiększenie należności, wzrost cen toe na giełdzie.

Kolejnym ryzykiem są zmiany prawne m.in. niestabilna sytuacja w obszarze ochrony środowiska czy podatków.

Drastycznie wzrosło również oprocentowanie pożyczki w WFOŚiGW w Katowicach z 0,10% do 1,71%.

20 marca 2020 roku weszło w życie Rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii. Skutkowało to szerokimi ograniczeniami w handlu i usługach, co istotnie wpłynęło na sytuację finansową naszych najemców lokali użytkowych. Zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych maleje. W roku 2021 Zarząd nie wprowadził kolejnych obniżek czynszu.

Po dokonaniu analizy kontynuacji działalności stwierdza się, iż zdolność Jednostki do kontynuacji działalności nie jest zagrożona. Biorąc pod uwagę wskazane czynniki ryzyka istnieje jednak duże prawdopodobieństwo dalszego pogarszania się wyniku finansowego co - przy malejącym kapitale zapasowym mogącym finansować stary - będzie wymagało dofinansowania Spółki przez Gminę.

- Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie:
  - ryzyka zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej na jakie narażona jest jednostka.
- Spółka ma zachowaną płynność, ale nie jest rentowna; aktywa trwałe stanowią 70% majątku, a aktywa obrotowe 30%; majątek w 71% finansowany jest kapitałem własnym, a w 29% kapitałem obcym
- Sporządzony na dzień 31.12.2021 r. bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 9 825 203,99 zł. Za okres sprawozdawczy Spółka osiągnęła przychody w wysokości 9 664 817,20 zł, przy kosztach 9 927 712,12 zł.
- Uzyskane wyniki za okres sprawozdawczy zamknęły się kwotami:
  - strata brutto -262 894,92zł,
  - strata netto -265 200,92 zł.



W roku sprawozdawczym 2021 Spółka:

- Dokonała znacznych nakładów na remonty i inwestycje;
- Utrzymuje płynność finansową na poziomie 1,61%;
- Nie korzystała w roku sprawozdawczym z kredytu w dziale nieruchomości;
- Posiada rezerwy na świadczenia pracownicze (odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe);
- Utworzyła rezerwy na przeterminowane należności;
- Maksymalne wykorzystanie własnych pracowników do realizacji zadań inwestycyjnych pozwala na obniżenie i zmianę struktury kosztów bieżącej działalności.

Z uwagi na obecną sytuację gospodarczo-polityczną przewiduje się zmniejszenie sprzedaży oraz wzrost kosztów. Pomimo tego zachowana będzie płynność. Prawdopodobnie rentowność nie zostanie uzyskana, a struktura majątku nie ulegnie zmianie.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie, Zarząd Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. wnosi do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

**PREZES ZARZĄDU**  
  
**Katarzyna Mosur**