

Kalkulacyjny Rachunek Zysków i Strat - zgodnie z zał. nr 5 do ust. o rach. (Jednostka Mała)

Okres objęty sprawozdaniem: 2024-01-01 - 2024-12-31

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	A	15 428 372,00		15 739 098,00
B. Koszty sprzedanych produktów i towarów	B	13 815 330,83		13 383 304,46
C. Koszty sprzedaży	C	0,00		0,00
D. Koszty ogólnego zarządu	D	2 195 107,38		2 084 609,67
E. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)	E	-582 066,21		271 183,87
F. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	F	825 396,17		619 234,15
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	F_1	157 828,58		427 871,88
- pozostałe	F_INNE	667 567,59		191 362,27
G. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	G	426 477,11		740 601,97
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	G_1	300 405,82		365 853,14
- pozostałe	G_INNE	126 071,29		374 748,83
H. Przychody finansowe, w tym:	H	335 355,86		421 446,47
I. Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	H_I	0,00		0,00
- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	H_I_1	0,00		0,00
- od pozostałych jednostek	H_I_INNE	0,00		0,00
II. Odsetki, w tym:	H_II	335 355,86		421 446,47
- od jednostek powiązanych	H_II_1	0,00		0,00
- od pozostałych jednostek	H_II_INNE	335 355,86		421 446,47
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	H_III	0,00		0,00
- w jednostkach powiązanych	H_III_1	0,00		0,00
- w pozostałych	H_III_INNE	0,00		0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_IV	0,00		0,00
V. Pozostałe przychody finansowe	H_INNE	0,00		0,00
I. Koszty finansowe, w tym:	I	35 547,75		72 404,31
I. Odsetki, w tym:	I_I	35 547,75		72 404,31
- dla jednostek powiązanych	I_I_1	0,00		0,00
- dla pozostałych jednostek	I_I_INNE	35 547,75		72 404,31
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	I_II	0,00		0,00
- w jednostkach powiązanych	I_II_1	0,00		0,00
- w pozostałych jednostkach	I_II_INNE	0,00		0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	I_III	0,00		0,00
IV. Pozostałe koszty finansowe	I_INNE	0,00		0,00
J. Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)	J	116 660,96		498 858,21
K. Podatek dochodowy	K	2 281,00		83 841,00
L. Zysk (strata) netto (J-K)	L	114 379,96		415 017,21

GLÓWNY KSIĘGOWY
mgr Monika Bajda-Stojanowska

PRZEDSIĘBIORCA
mgr Natalia Piksa

data

Bilans - zgodnie z zał. nr 5 do ust. o rach. (Jednostka Mała)

Okres objęty sprawozdaniem: 2024-01-01 - 2024-12-31

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
AKTYWA RAZEM	AKTYWA	20 457 319,01	✓	20 168 483,57
A. Aktywa trwałe	AKTYWA_A	14 579 528,97		10 830 824,55
I. Wartości niematerialne i prawne	AKTYWA_A_I	23 527,45		0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	AKTYWA_A_II	13 522 803,86		10 169 711,35
- środki trwałe	AKTYWA_A_II_1	13 232 637,27		5 333 953,53
- środki trwałe w budowie	AKTYWA_A_II_2	290 166,59		4 835 757,82
- pozostałe	AKTYWA_A_II_INNE	0,00		0,00
III. Należności długoterminowe	AKTYWA_A_III	0,00		0,00
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	AKTYWA_A_IV	1 033 197,66		661 113,20
- nieruchomości	AKTYWA_A_IV_1	1 033 197,66		661 113,20
- długoterminowe aktywa finansowe	AKTYWA_A_IV_2	0,00		0,00
- pozostałe	AKTYWA_A_IV_INNE	0,00		0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AKTYWA_A_V	0,00		0,00
B. Aktywa obrotowe	AKTYWA_B	5 877 790,04		9 337 659,02
I. Zapasy	AKTYWA_B_I	78 392,92		84 470,55
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	AKTYWA_B_II	596 520,40		617 374,85
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	AKTYWA_B_II_A	352 677,58		439 969,87
- do 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_A_1	352 677,58		439 969,87
- powyżej 12 miesięcy	AKTYWA_B_II_A_2	0,00		0,00
b) pozostałe	AKTYWA_B_II_INNE	243 842,82		177 404,98
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	AKTYWA_B_III	5 070 285,89		8 505 041,66
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	AKTYWA_B_III_A	5 070 285,89		8 505 041,66
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	AKTYWA_B_III_A_1	5 070 285,89		8 505 041,66
- pozostałe	AKTYWA_B_III_A_INNE	0,00		0,00
b) pozostałe	AKTYWA_B_III_INNE	0,00		0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AKTYWA_B_IV	132 590,83		130 771,96
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	AKTYWA_C	0,00		0,00
D. Udziały (akcje) własne	AKTYWA_D	0,00		0,00
PASYWA RAZEM	PASYWA	20 457 319,01		20 168 483,57
A. Kapitał (fundusz) własny	PASYWA_A	9 484 813,86		9 170 433,90
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	PASYWA_A_I	7 598 000,00		7 398 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	PASYWA_A_II	1 772 433,90		1 761 323,03
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	PASYWA_A_II_1	0,00		0,00
- pozostały	PASYWA_A_II_INNE	1 772 433,90		1 761 323,03
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	PASYWA_A_III	0,00		0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	PASYWA_A_III_1	0,00		0,00
- pozostały	PASYWA_A_III_INNE	0,00		0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	PASYWA_A_IV	0,00		0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	PASYWA_A_V	0,00		-403 906,34
VI. Zysk (strata) netto	PASYWA_A_VI	114 379,96		415 017,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	PASYWA_A_VII	0,00		0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	PASYWA_B	10 972 505,15		10 998 049,67
I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:	PASYWA_B_I	440 117,50		454 084,96
- rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	PASYWA_B_I_1	429 694,22		444 734,17
- pozostałe	PASYWA_B_I_INNE	10 423,28		9 350,79
II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	PASYWA_B_II	9 492,95		0,00
- z tytułu kredytów i pożyczek	PASYWA_B_II_1	0,00		0,00
- pozostałe	PASYWA_B_II_INNE	9 492,95		0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	PASYWA_B_III	4 301 613,91		4 282 350,31

ZAKŁAD BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
KRS: 0000261589

Pozycja	Symbol	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Dane porównawcze	Stan na koniec ubiegłego roku obrotowego
a) z tytułu kredytów i pożyczek	PASYWA_B_II_A	0,00		0,00
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	PASYWA_B_III_B	1 520 280,42		1 596 245,36
- do 12 miesięcy	PASYWA_B_III_B_1	1 520 280,42		1 596 245,36
- powyżej 12 miesięcy	PASYWA_B_III_B_2	0,00		0,00
c) fundusze specjalne	PASYWA_B_III_C	8 412,21		22 352,21
d) pozostałe	PASYWA_B_III_INNE	2 772 921,28		2 663 752,74
IV. Rozliczenia międzyokresowe	PASYWA_B_IV	6 221 280,79		6 261 614,40

..... GŁÓWNY KSIĘGOWY
podpis: Stefaniuk
 mgr Małgorzata Bajda-Stojanowska

..... PREZES Zarządu
podpis: Piksa
 mgr Natali Piksa

..... data

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego - zgodnie z zał. nr 5 do ust. o rach.

Okres objęty sprawozdaniem: 2024-01-01 - 2024-12-31

Dane identyfikujące jednostkę:	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:	
Nazwa firmy: Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	
Siedziba:	
Województwo: Śląskie	
Powiat: Cieszyński	
Gmina: Cieszyn	
Miejscowość: Cieszyn	
Adres:	
Adres:	
Kod kraju: PL	
Województwo: Śląskie	
Powiat: Cieszyński	
Gmina: Cieszyn	
Ulica: Liburnia	
Numer domu: 2A	
Numer lokalu:	
Miejscowość: Cieszyn	
Kod pocztowy: 43-400	
Poczta: Cieszyn	
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego:	
Kod kraju [Country Code]:	
Kod pocztowy [Postal code]:	
Nazwa miejscowości [City]:	
Nazwa ulicy [Street]:	
Numer budynku [Building number]:	
Numer lokalu [Flat number]:	
Identyfikator podatkowy NIP: 5482480508	
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego: 0000261589	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony:	
Data od:	
Data do:	
Data do (w postaci opisowej):	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:	
Data początku okresu: 2024-01-01	
Data końca okresu: 2024-12-31	
Zastosowane zasady rachunkowości przewidziane dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń: Kwalifikacja umów leasingu wg. przepisów prawa podatkowego	
Założenie kontynuacji działalności:	
Założenie kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: Tak	
Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności: Tak	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności: nd	
Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji) :
metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji).

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne:

1. Środki trwałe, których wartość nie przekracza 150 PLN nie podlegają żadnej ewidencji i są księgowane bezpośrednio w koszty zużycia (nie dotyczy odzieży i sprzętu ochronnego, który jest ewidencjonowany pozabilansowo) – nie są traktowane jako środki trwałe.
2. Środki trwałe (inne niż zestawy komputerowe oraz środki transportu) do 3.500 PLN podlegają ewidencji pozabilansowej (ilościowo – wartościowej) i są księgowane bezpośrednio w koszty zużycia – nie są traktowane jako środki trwałe.
3. Środki trwałe o wartości powyżej 3.500 zł oraz sprzęt komputerowy i środki transportu bez względu na wartość podlegają ewidencji ilościowo – wartościowej w kartotece środków trwałych.
4. Wartości niematerialne i prawne bez względu na ich wartość podlegają ewidencji ilościowo – wartościowej w kartotece wartości niematerialnych i prawnych.
5. Środki trwałe, środki trwałe w budowie i wartości niematerialne i prawne wycenia się w zależności od sposobu ich nabycia (wytworzenia) wg:
 - ceny nabycia,
 - kosztów wytworzenia,
 - wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.
6. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 3.500 PLN podlegają jednorazowemu umorzeniu w dacie przyjęcia do użytkowania.
7. Środki trwałe o wartości powyżej 3.500 PLN podlegają odpisom amortyzacyjnym począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do użytkowania według metody liniowej przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych uwzględniających okres ich ekonomicznej użyteczności. Stawki umorzeniowe podlegają okresowej weryfikacji.
8. Wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 3.500 PLN podlegają odpisom amortyzacyjnym począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do użytkowania według metody liniowej przy zastosowaniu podatkowych stawek amortyzacyjnych.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości:

Wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe - zasady umorzeń jak dla środków trwałych.

Zapasy:

1. Materiały i towary pochodzące z zakupu wycenia się według cen nabycia. Rozchody materiałów i towarów do zużycia wycenia się metodą „pierwsze przyszło-pierwsze wyszło” (FIFO).
2. Materiały wyprodukowane we własnym zakresie wycenia w cenach ewidencyjnych i rozlicza poprzez odchylenia.
3. Produkty w toku produkcji wyceniane są w koszcie wytworzenia z uwzględnieniem stopnia przetworzenia produktu.

Należności krótkoterminowe:

1. Należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty. Spółka nalicza odsetki od niezapłaconych w terminie należności. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących według podziału należności na okresy zalegania z płatnością czynszów i opłat dodatkowych na następujące grupy:
 - należności dochodzone na drodze sądowej,
 - należności z którymi dłużnik zalega powyżej trzy miesiące,
 - należności z którymi dłużnik zalega od dwóch do trzech miesięcy,
 - należności z którymi dłużnik zalega od jednego do dwóch miesięcy,
 - należności objętych porozumieniem o spłacie w ratach lub ugodami odroczenia płatności.
2. Dla każdej z tych grup w przypadku lokali mieszkalnych przyjmuje się: dla należności skierowanych na drogę sądową odpis aktualizujący 100%, dla należności zalegających powyżej trzy miesiące 90%, dla należności zalegających od dwóch do trzech miesięcy 80%, dla należności zalegających od jednego do dwóch miesięcy 70%, natomiast dla należności objętych porozumieniami 100%.
3. Dla każdej z tych grup w przypadku lokali użytkowych przyjmuje się: dla należności skierowanych na drogę sądową odpis aktualizujący 100%, dla należności zalegających powyżej trzy miesiące 80%, dla należności zalegających od dwóch do trzech miesięcy 60%, dla należności zalegających od jednego do dwóch miesięcy 70%, natomiast dla należności objętych porozumieniami 30%.
4. Odpis aktualizujący należności zaliczany jest w koszty operacyjne lub finansowe.

Rozliczenia międzyokresowe:

Koszty rozlicza się w czasie począwszy od kolejnego miesiąca którego dany koszt dotyczy.

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy:

1. Zasady tworzenia rezerw ustala się na podstawie norm prawnych obowiązujących w ustawie o rachunkowości oraz KSR nr 6 „Rezerwy, bierno rozliczania międzyokresowe kosztów”.
2. Rezerwy na świadczenia pracownicze tworzone są na podstawie odrębnego opracowania przygotowanego przez aktuarusza oparte o dane przekazane przez Spółkę.
3. Weryfikacja utworzonego stanu rezerw, rozwiązania i utworzenie rezerw będzie miało miejsce raz w roku w ostatnim miesiącu roku obrotowego.

Zasady naliczania odsetek:

Odsutki od zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych naliczane są miesięcznie w przychody przyszłych okresów - w bilansie wykazywane są per saldo czyli po pomniejszeniu należności o przychody przyszłych okresów.

Zasady do waloryzacji kaucji:

Waloryzacja kaucji wpłaconej:

- 1) przed listopadem 1994 roku to 5- krotna wysokość czynszu,
- 2) między listopadem 1994 roku a czerwcem 2001 roku zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty,
- 3) od czerwca 2001 do nadal zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej

liczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

ustalenia wyniku finansowego:

Wynik finansowy w Spółce prezentowany jest w kalkulacyjnym układzie rachunku zysków i strat, co wynika z ustaleń Polityki Rachunkowości.

ZAKŁAD BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
KRS: 0000261589

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego :

Spółka sporządza bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkową informację według wzoru załącznika nr 5 ustawy o rachunkowości przewidzianych dla jednostek małych, zgodnie z Uchwałą nr 13/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 kwietnia 2016 roku. Zmiany w sposobie prezentacji informacji w sprawozdaniu finansowym Spółki wprowadzono zgodnie z Uchwałą nr 28/2016 Zarządu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. z dnia 13 kwietnia 2016 roku.

Środki pieniężne na rachunku oszczędnościowym, w tym kaucji mieszkaniowych oraz na rachunkach lokat do 3 miesięcy zaprezentowane zostały w bilansie w pozycji "środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym"

pozostałe:

Spółka nie podlega obowiązkowi badania sprawozdań finansowych ponieważ nie spełnia wymogów o których mowa w art. 64 ustawy o rachunkowości.

.....
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Monika Bajda-Stojanovska
.....

.....
PREZES ZARZĄDU
mgr Natalia Piksa
.....

.....
data

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZAKŁADU BUDYNKÓW MIEJSKICH W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA ROK 2024**

I. Uzupełniające dane o aktywach trwałych.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego w grupie wartości niematerialnych i prawnych.

1.1 Wartość netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartości netto na początek roku obrotowego</i>	<i>Wartości netto na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	23 527,45
1. Programy komputerowe	0,00	23 527,45
2. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

1.2. Wartość początkowa.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Wartość początkowa na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	121 744,37	23 527,45	22 109,61	123 162,21
1. Programy komputerowe	110 973,47	23 527,45	22 109,61	112 391,31
2. Inne wartości niematerialne i prawne	10 770,90	0,00	0,00	10 770,90

1.3 Wartość umorzeń

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Umorzenia na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Umorzenia na koniec roku obrotowego</i>
Razem wartości niematerialne i prawne	121 744,37	0,00	22 109,61	99 634,76
1. Programy komputerowe	107 427,67	0,00	22 109,61	85 318,06
2. Inne wartości niematerialne i prawne	14 316,70	0,00	0,00	14 316,70

1.4 W grupie wartości niematerialnych i prawnych Spółka na dzień bilansowy posiada 14 pozycji z czego 13 pozycji umorzonych jest w 100%. Do wartości niematerialnych i prawnych należą programy komputerowe, w tym: zintegrowane programy księgowe PROBIT SQL: CZYNSZE, PŁACE-KADRY, FINANSOWO-KSIĘGOWY, ŚRODKI TRWAŁE, MAGAZYN, WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

1.5 W 2024 roku przyjęto do używania 1 pozycję wartości niematerialnych i prawnych na kwotę 23.527,45 zł (licencja na system EZD eKancelaria)

1.6 W 2024 roku zlikwidowano 13 pozycji wartości niematerialnych i prawnych, na kwotę 22.109,61 zł,:

- Program komputerowy Mieszczanin (wartość początkowa 3.134,00 zł),
- Program komputerowy Mieszczanin (wartość początkowa 2.512,00 zł),
- Program komputerowy Mieszczanin (wartość początkowa 1.900,00 zł),
- Program komputerowy Mieszczanin (wartość początkowa 2.500,00 zł),
- licencja na program LEONARDO (wartość początkowa 243,00 zł),
- Program słownik zamówień CPV (wartość początkowa 110,00 zł),
- Program słownik zamówień CPV (wartość początkowa 110,00 zł),
- Program słownik zamówień CPV (wartość początkowa 110,00 zł),
- Program komputerowy Słonie (wartość początkowa 1.543,00 zł),
- Program komputerowy Słonie (wartość początkowa 8.127,64 zł),
- Program Seko-Spec (wartość początkowa 606,65 zł),
- Program Seko-Spec (wartość początkowa 606,66 zł),
- Program Seko-Spec (wartość początkowa 606,66 zł),

2. Zmiany w ciągu roku obrotowego w grupach rzeczowych aktywów trwałych.

2.1 Wartość netto środków trwałych.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość netto środków trwałych na początek roku obrotowego</i>	<i>Wartość netto środków trwałych na koniec roku obrotowego</i>
Razem w.1+2+3+4+5+6+7+8	5 333 953,53	13 232 637,27
1. Grupa 0 : Grunty	702 000,00	702 000,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	4 469 223,94	12 194 111,35
3. Grupa 2 : Budowle	10 886,12	10 242,84
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	70 849,46	53 211,92
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	33 946,80	28 426,21
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	35 294,75	28 793,49
8. Grupa 7 : Środki transportu	11 752,46	215 851,46
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	0,00	0,00

Spółka nie posiada gruntów objętych prawem użytkowania wieczystego.

2.2 Wartość początkowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przekwalifikowanie sr. trwałego do inwestycji	Wartość początkowa na koniec roku obrotowego
Razem	7 567 017,57	8 583 032,02	125 210,00	-532 537,75	15 492 301,84
w. 1+2+3+4+5+6+7+8					
1. Grupa 0 : Grunty	702 000,00	0,00	0,00	0,00	702 000,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	6 226 907,78	8 337 527,50	86 000,00	-532 537,75	13 945 897,53
3. Grupa 2 : Budowle	16 139,60	0,00	0,00	0,00	16 139,60
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	1 991,89	0,00	0,00	0,00	1 991,89
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	279 745,37	4 892,32	3 600,00	0,00	281 037,69
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	54 432,80	0,00	0,00	0,00	54 432,80
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	108 565,83	0,00	7 995,00	0,00	100 570,83
8. Grupa 7 : Środki transportu	125 572,44	240 612,20	27 615,00	0,00	338 569,64
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	51 661,86	0,00	0,00	0,00	51 661,86

2.3 Wartość umorzeń środków trwałych.

Wyszczególnienie	Umorzenia na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przekwalifikowanie do inwestycji	Umorzenia na koniec roku obrotowego
Razem w. 1+2+3+4+5+6+7+8	2 233 064,04	193 331,34	99 194,49	-67 536,32	2 259 664,57
1. Grupa 0 : Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grupa 1 : Budynki i lokale	1 757 683,84	121 623,15	59 984,49	-67 536,32	1 751 786,18
3. Grupa 2 : Budowle	5 253,48	643,28	0,00	0,00	5 896,76
4. Grupa 3 : Kotły i maszyny energetyczne	1 991,89	0,00	0,00	0,00	1 991,89
5. Grupa 4 : Maszyny, urządzenia, aparaty ogólnego zastosowania	208 895,91	22 529,86	3 600,00	0,00	227 825,77
6. Grupa 5 : Specjalne maszyny, urządzenia i aparaty	20 486,00	5 520,59	0,00	0,00	26 006,59
7. Grupa 6 : Urządzenia techniczne	73 271,08	6 501,26	7 995,00	0,00	71 777,34
8. Grupa 7 : Środki transportu	113 819,98	36 513,20	27 615,00	0,00	122 718,18
9. Grupa 8 : Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	51 661,86	0,00	0,00	0,00	51 661,86

Spółka na koniec roku obrotowego posiada 245 pozycji środków trwałych, w tym 120 pozycji, czyli 48 % jest umorzonych w 100 %. Spółka posiada 95 pozycji inwestycji w obcych środkach trwałych z grupy „1”, od których dokonuje odpisów amortyzacyjnych. Inwestycje te dotyczą budynków komunalnych, które spółka otrzymała w użytkowanie aktem notarialnym. Należą do nich między innymi: węzły cieplne, przejścia ewakuacyjne P.POŻ w budynku socjalnym, instalacje przeciwbłędzeniowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych oraz przyłącza kanalizacyjne i kanalizacyjne – deszczowe.

2.4. W 2024 roku przyjęto do używania 12 pozycji środków trwałych na kwotę 8.333.385,25 zł, w tym:

grupa „1” na kwotę 8.087.880,73 zł, w tym:

- Frysztacka 9 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 22.530,33 zł),
- Górna 19 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 26.607,86 zł),
- Zamkowa 5 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 21.000,41 zł),
- Mennicza 34 podłączenie do kanalizacji (wartość początkowa 6.204,49 zł),
- Głęboka 39 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 46.212,10 zł),
- Wyspiańskiego 7 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 97.967,23 zł),
- Stary Targ 3 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 44.589,76 zł),
- Solna 4 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 20.640,96 zł),
- Rynek 9 wewnętrzna instalacja wentylacyjna (wartość początkowa 311.860,56 zł),
- Mickiewicza 10 budynek mieszkalny (wartość początkowa 7.490.267,03 zł)

grupa „4” na kwotę 4.892,32 zł, w tym:

- Laptop Dell InspPlus 7440 (wartość początkowa 4.892,32 zł),

grupa „7 ” na kwotę 240.612,20 zł, w tym:

- Zwyżka Nissan (wartość początkowa 240.612,20 zł),

W 2024 roku dokonano modernizacji 8 pozycji środków trwałych na kwotę 249.646,77 zł, w tym:

- Górny Rynek 1 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 1.788,16 zł),
- Poprzeczna 6 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 11.493,62 zł),
- Liburnia 2a instalacja elektryczna (wartość początkowa 172.278,55 zł),
- Górna 17 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 21.295,52 zł),
- Górna 16 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 30.726,00 zł),
- Górny Rynek 4 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 3.542,57 zł),
- Zamkowa 24 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 5.267,11 zł),
- Stary Targ 3 zmiana systemu ogrzewania (wartość początkowa 3.255,24 zł),

2.5. W 2024 roku zlikwidowano 5 pozycję środków trwałych, na kwotę 125.210 zł,

- Tysiąclecia 9/35,36 (wartość początkowa 86.000,00 zł),
- Instalacja c.o i c.wu (wartość początkowa 3.600,00 zł)
- Osuszacz powietrza (wartość początkowa 3.997,50 zł)
- Osuszacz powietrza (wartość początkowa 3.997,50 zł)
- Ciągnik Ursus (wartość początkowa 27.615,00 zł)

2.6. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli.

2.7. Spółka nie wypłaciła żadnej zaliczki na środki trwałe w budowie.

2.8. Spółka posiada samochód zakupiony zgodnie z umową leasingową nr 4865072021/KA/538300 z 16 lipca 2021 roku na kwotę 95.400 zł netto.

3. Środki trwałe w budowie.

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023	Zwiększenia/n akłady w 2024 roku	Zmniejszenia/r ozliczenie do środków trwałych w 2024 roku	Stan na 31-12-2024
	Środki trwałe w budowie	4 835 757,82	4 037 440,79	8 583 032,02	290 166,59
1	Mickiewicza- budowa budynku wielorodzinnego	4 602 746,27	2 887 520,76	7 490 267,03	0,00
2	Camcarska – budowa budynku usługowo-handlowego	49 713,61	0,00	0,00	49 713,61
3	Liburnia 2a przystosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych	29 345,06	0,00	0,00	29 345,06
4	Górna 19 zmiana systemu ogrzewania	26 607,86	0,00	26 607,86	0,00
5	Zamkowa 7 zmiana systemu ogrzewania	19 631,31	0,00	0,00	19 631,31
6	Rynek 9 elewacji i wentylacja	8 590,00	254 402,01	262 992,01	0,00
7	Poprzeczna 6 zmiana systemu ogrzewania	11 416,82	76,80	11 493,62	0,00
8	Liburnia 2a, Poprzeczna fotowoltaika	6 827,44	-6 827,44	0,00	0,00
9	Zamkowa 24 rolety	5 083,01	184,10	5 267,11	0,00
10	Stary Targ 3 zmiana systemu ogrzewania	3 071,14	184,10	3 255,24	0,00
11	Wyspiańskiego 7 zmiana systemu ogrzewania	17 755,21	80 212,02	97 967,23	0,00
12	Głęboka 19 zmiana systemu ogrzewania	18 806,70	119 124,03	0,00	137 930,73
13	Głęboka 39 zmiana systemu ogrzewania	6 494,40	39 717,70	46 212,10	0,00
14	Głęboka 57 zmiana systemu ogrzewania	5 350,50	17 982,00	0,00	23 332,50
15	Górny Rynek 1 zmiana systemu ogrzewania	1 788,16	0,00	1 788,16	0,00
16	Fryszacka 9 zmiana systemu ogrzewania	22 530,33	0,00	22 530,33	0,00
17	Motokrosowa 26 zmiana sposobu użytkowania	0,00	4 444,88	0	4 444,88
18	Przykopa 16a zmiana systemu ogrzewania	0,00	25 768,50	0,00	25 768,50
19	Liburnia 2a instalacja elektryczna	0,00	172 278,55	172 278,55	0,00
20	Solna 4 zmiana systemu ogrzewania	0,00	20 640,96	20 640,96	0,00
21	Zamkowa 5 zmiana systemu ogrzewania	0,00	21 000,41	21 000,41	0,00
22	Mennicza 34 likwidacja osadników	0,00	6 204,49	6 204,49	0,00
23	Górna 17 zmiana systemu ogrzewania	0,00	21 295,52	21 295,52	0,00
24	Górna 16 zmiana systemu ogrzewania	0,00	30 726,00	30 726,00	0,00
25	Górny Rynek 4 zmiana systemu ogrzewania	0,00	3 542,57	3 542,57	0,00
26	Zakup laptopa	0,00	4 892,32	4 892,32	0,00
27	Zakup podnośnika	0,00	240 612,20	240 612,20	0,00
28	Stary Targ 3 zmiana systemu ogrzewania	0,00	44 589,76	44 589,76	0,00
29	Nowe Miasto 21 zmiana systemu ogrzewania	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Rynek 9 elewacji i wentylacja	0,00	48 868,55	48 868,55	0,00

3.1 Na środki trwałe w budowie wydano w roku sprawozdawczym 4.044.268,23 zł, w tym z dotacji 2.502.663,18 zł.

3.2 Dwadzieścia trzy zadania inwestycyjne na kwotę 8.583.032,02 zł, zostało zakończonych i wprowadzonych do ewidencji środków trwałych.

3.3 Siedem zadań inwestycyjnych pozostaje na dzień bilansowy niezakończonych – prowadzone są m.in. prace projektowe.

3.4 W roku 2025 Spółka planuje przeznaczyć na inwestycje kwotę w wysokości 552.750 zł

4. Wartość netto inwestycji długoterminowych.

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2024 roku
Inwestycje długoterminowe	661 113,20	388 001,43	15 916,97	1 033 197,66
1. Głęboka 15/1	119 981,95	0,00	1 891,97	118 089,98
2. Poprzeczna 6 – hala	439 850,00	0,00	11 400,00	428 450,00
3. Poprzeczna 6 – obrona cywilna	101 281,25	0,00	2 625,00	98 656,25
4. Głęboka 13	0	388 001,43	0	388 001,43

4.1 Nieruchomość przy ul. Głęboka 15/1 została przekazana Spółce aportem- Akt Notarialny Repertorium A numer 2952/2020 z dnia 14 września 2020 roku.

4.2 Nieruchomości przy ul. Poprzeczna 6 zostały przekazane Spółce aportem – Akt Notarialny Repertorium A numer 3835/2022 z dnia 15 lipca 2022 roku.

4.3 Wymienione w tabeli nieruchomości Spółka zaliczyła do inwestycji długoterminowych. Zgodnie z art. 28 ust.1 pkt 1a ustawy o rachunkowości Spółka przyjęła, że przynajmniej na dzień bilansowy inwestycje w nieruchomości wycenia się według zasad przyjętych jak dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych - w cenie nabycia pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

4.4 Nieruchomość przy ul. Głęboka 13 została przekazana Spółce aportem – Akt Notarialny Repertorium A 610/2020 z dnia 14 lipca 2020 roku. Spółka do tej pory prezentowała nieruchomość jako środek trwały, w związku z tym, iż planujemy sprzedać tę nieruchomość została zaliczona do pozycji nieruchomości długoterminowe.

4.5 Inwestycje w nieruchomości w kwocie brutto na dzień 31-12-2024 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przekwalifikowanie śr.trwałego na inwestycje	Stan na 31-12-2024 roku
Inwestycje długoterminowe	687 131,00	0,00	0,00	532 537,75	1 219 668,75
1. Głęboka 15/1	126 131,00	0,00	0,00		126 131,00
2. Poprzeczna 6 – hala	456 000,00	0,00	0,00		456 000,00
3. Poprzeczna 6 – obrona cywilna	105 000,00	0,00	0,00		105 000,00
4. Głęboka 13	0	0	0	532 537,75	532 537,75

4.6 Inwestycje w nieruchomości umorzenia na dzień 31-12-2024 roku

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przekwalifikowanie śr.trwałego na inwestycje	Stan na 31-12-2024 roku
Inwestycje długoterminowe	26 017,80	15 916,97	0,00	67 536,32	109 471,09
1. Głęboka 15/1	6 149,05	1 891,97	0,00		8 041,02
2. Poprzeczna 6 – hala	16 150,00	11 400,00	0,00		27 550,00
3. Poprzeczna 6 – obrona cywilna	3 718,75	2 625,00	0,00		6 343,75
4. Głęboka 13	0	0	0	67 536,32	67 536,32

4.7 Zgodnie z ustawą o rachunkowości środki trwale wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, przy zachowaniu zasady ostrożności. Zasada ostrożności nakazuje aktualizację wartości w jakiej są one wykazywane w księgach rachunkowych i w sprawozdaniu finansowym, do ich wartości możliwej do odzyskania, jeżeli jest ona niższa od wartości, w której dany składnik aktywów jest wykazywany w księgach na dzień bilansowy. Trwała utrata wartości uzasadnia dokonanie odpisu aktualizującego doprowadzającego wartość środków trwałych wynikającą z ksiąg rachunkowych do ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalonej w inny sposób wartości godziwej.

Wysokość oszacowanej kwoty odpisu ustalono na 77.000 zł zgodnie z Uchwałą nr 24/2024

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 sierpnia 2024 roku w/s wyrażenia zgody na obniżenie ceny zbywanej nieruchomości przy ul. Głębokiej 13.

II. Uzupełniające dane o aktywach obrotowych.

1. Zapasy

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2023 roku	Stan na 31-12-2024 roku
Zapasy	84 470,55	78 392,92
Materiały	84 470,55	78 392,92
Półprodukty i produkty w toku	0	0
Towary	0	0

1.1. Zapasy na składzie obejmują materiały niezbędne do wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych w budynkach komunalnych.

2. Należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług netto (3-4)	439 969,87	352 677,58
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług innych niż z tytułu najmu lokali	136 247,44	73 539,22
2). Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f)	3 337 954,62	3 378 947,79
a) do 1 miesiąca	70 365,00	62 292,77
b) od 1 do 2 miesięcy	16 678,71	20 751,58
c) od 2 do 3 miesięcy	187 355,23	194 987,34
d) powyżej 3 miesięcy	996 177,35	908 629,04
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	263 394,41	219 574,73
f) należności dochodzone w sądzie	1 803 983,92	1 972 712,33
3.) Należności brutto (1+2)	3 474 202,06	3 452 487,01
4). Odpis aktualizujący należności (-)	3 034 232,19	3 099 809,43

2.1. Na należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług utworzono ogólny odpis aktualizujący należności z tytułu:

- najmu lokali w kwocie **3.086.810,35 zł,**
- dostaw i usług w kwocie **12.999,08 zł.**

2.2. Odpis aktualizujący należności

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa na początek roku obrotowego</i>	<i>zwiększenia</i>	<i>zmniejszenia</i>	<i>Wartość początkowa na koniec roku obrotowego</i>
Odpis aktualizujący należności	3 034 232,19	223 405,82	157 828,58	3 099 809,43
1. Należności czynszowe	3 028 226,71	216 412,22	157 828,58	3 086 810,35
2. Pozostałe należności	6 005,48	6 993,60	0,00	12 999,08

2.3. Ustawa o rachunkowości w art 35b, ust.1 pkt 5 określa zasady aktualizacji należności. Odpisu dokonuje się w odniesieniu do należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym ogólnego, na nieściągalne należności. Odpisem objęto należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe zalegające powyżej 1 miesiąca .

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności oraz liczbę najemców dokonano odpisu ogólnego co oznacza, że nie analizowano indywidualnie każdego kontrahenta lecz brano pod uwagę określoną ich grupę. Wysokość oszacowanej kwoty odpisu ustalono odrębnie dla należności z tytułu najmu lokali użytkowych i mieszkalnych z uwzględnieniem okresu zalegania i charakteru należności.

2.3. Odpis aktualizujący należności:

	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Razem	
	Kwota zaległości	Kwota odpisu	Kwota zaległości	Kwota odpisu	Razem zaległość	Razem kwota odpisu
Odpis aktualizacyjny ogółem w tym:	2 851 459,45	2 762 511,16	465 014,59	324 299,19	3 316 474,04	3 086 810,35
Należności dochodzone w sądzie : l.mieszk i użytk.100%	1 894 569,12	1 894 569,12	77 962,23	77 962,23	1 972 531,35	1 972 531,35
Należności z którymi dłużnik zalega powyżej 3 m-ce : l.mieszk 90%, l.użytk 80%	736 601,06	662 940,95	172 027,98	137 622,38	908 629,04	800 563,34
Należności z którymi dłużnik zalega od 2 do 3 m-cy : l.mieszk 80%, l.użytk 60%	66 159,93	52 927,94	128 827,41	77 296,45	194 987,34	130 224,39
Należności z którymi dłużnik zalega od 1 do 2 m-cy : l.mieszk 70%, l.użytk 70%	6 853,99	4 797,79	13 897,59	9 728,31	20 751,58	14 526,11
Należności objęte ugodami : l.mieszk 100%, l.użytk 30%	147 275,35	147 275,35	72 299,38	21 689,81	219 574,73	168 965,16

2.4.Należności na dzień 31-12-2024 r., z uwzględnieniem wysokości odpisu aktualizującego, przedstawiają się następująco:

<i>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy</i>	<i>Należności brutto na koniec roku obrotowego</i>	<i>Odpisy aktualizujące należności</i>	<i>Należności netto na koniec roku obrotowego</i>
1	2	3	2-3
1). Należności bieżące z tytułu dostaw i usług inne niż z tytułu najmu lokali	73 539,22	12 999,08	60 540,14
2). Należności przeterminowane, w tym z którymi dłużnik zalega: (a+b+c+d+e+f) w tym:	3 378 947,79	3 086 810,35	292 137,44
a) do 1 miesiąca	62 292,77	0,00	62 292,77
b) od 1 do 2 miesięcy	20 751,58	14 526,11	6 225,47
c) od 2 do 3 miesięcy	194 987,34	130 224,39	64 762,95
d) powyżej 3 miesięcy	908 629,04	800 563,34	108 065,70
e) należności objęte porozumieniami o spłacie w ratach	219 574,73	168 965,16	50 609,57
f) należności dochodzone w sądzie	1 972 712,33	1 972 531,35	180,98
3.) Należności razem (1+2)	3 452 487,01	3 099 809,43	352 677,58

2.5. Stan przeterminowanych należności czynszowych w roku sprawozdawczym i poprzednim Spółki przedstawia się następująco (dane w tys. zł):

Wyszczególnienie w tys. zł	2023	2024
1. Przychody ze sprzedaży z tytułu najmu lokali	14 559,27	14 241,00
2. Należności przeterminowane z tytułu najmu lokali	3 337,95	3 378,90
3. Wskaźnik rotacji należności w dniach (poz.2*365/poz.1)	83,68	86,60
4. Wskaźnik rotacji należności (poz.1 / poz. 2)	4,36	4,21

2.6. Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w 2024 roku.

Wyszczególnienie	Liczba lokali/spraw	Należności na 31-12-2024
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	1493	2 899 929,42
2. Zaległości do 1 m-ca	169	48 288,99
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	13	6 853,99
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	59	66 159,93
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	132	736 601,06
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	373	857 903,97
7. Roszczenia sporne		1 894 750,10
8. Porozumienia i ugody		147 275,35

2.7 Należności przeterminowane z tytułu czynszu za lokale użytkowe w 2024 roku.

Wyszczególnienie	Liczba lokali/spraw	Należności na 31-12-2024
1. Średnia liczba lokali do naliczeń w roku	237	479 018,37
2. Zaległości do 1 m-ca	22	14 003,78
3. Zaległości od 1 do 2 m-cy	16	13 897,59
4. Zaległości od 2 do 3 m-cy	26	128 827,41
5. Zaległości powyżej 3 m-cy	14	172 027,98
6. Razem zaległości bieżące (2+3+4+5)	78	328 756,76
7. Roszczenia sporne		77 962,23
8. Porozumienia		72 299,38

2.8 Egzekucję należności pieniężnych prowadzi się poprzez różne działania. W przypadku najemców lokali mieszkalnych postępowanie to uwarunkowane jest przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2023 poz.725). Po trzech miesiącach nieregulowania zaległości przez dłużnika wysyłane są „ostateczne wezwania do zapłaty”, w których wyznacza się dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz z odsetkami. Uprzedza się także o możliwości

wypowiedzenia stosunku prawnego. Nie wywiązanie się dłużnika z tego wezwania skutkuje rozwiązaniem umowy najmu zajmowanego lokalu. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast w przypadku lokalu użytkowego w trybie natychmiastowym. Wobec dłużników, którzy pomimo wymienionych działań nie regulują zadłużenia, Spółka kieruje sprawy o zapłatę i egzekucję na drogę postępowania sądowego. Pomimo, że ustawa o rachunkowości nie wymaga potwierdzenia salda przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, na dzień 31-10-2024 roku każdy najemca otrzymał „potwierdzenie salda”, w którym wykazane były wszystkie nadpłaty i zaległości z wezwaniem do ich uregulowania. Zgodnie z ustawą o rachunkowości wszyscy najemcy lokali użytkowych otrzymali na dzień 31-10-2024 roku potwierdzenie salda.

2.9 Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Cieszynie, w związku z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych, przekazał do Spółki na rzecz najemców 485.664,95 zł. Średnio 114 najemców otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

3. Podatki do rozliczenia.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Podatki do rozliczenia	47 321,97	137 399,47
VAT	47 321,97	82 403,47
PODATEK DOCHODOWY	0	54 996,00

4. Pozostałe należności.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Pozostałe należności	130 083,01	106 443,35
Należności z tytułu kaucji mieszkaniowych	83 022,91	0,00
Należności od pracowników z tytułu pobranych zaliczek	0,00	0,00
Należności od pracowników z tytułu pożyczek z ZFŚS	9 728,50	0,00
Pozostałe należności	37 331,60	106 443,35

5. Inwestycje krótkoterminowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Inwestycje krótkoterminowe	8 505 041,66	5 070 285,89
Środki pieniężne w kasie	1 994,12	2 317,84
Środki pieniężne na rachunku bankowym	7 177 229,56	3 658 712,95
Środki pieniężne na rachunku kaucji mieszkaniowych i rękojmi – środki zablokowane	1 314 673,77	1 400 842,89
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Socjalnego	11 144,21	8 412,21

5.1 Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych. Środki pieniężne w wysokości 1.400.842,89 zł z tytułu kaucji mieszkaniowych, rękojmi oraz środki z Funduszu Socjalnego są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania.

5.2 Środki pieniężne na rachunku VAT na dzień bilansowy wynoszą 7.657,78 zł.

5.3 Środki pieniężne na lokatach bankowych 4.441.690,33 zł.

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130 771,96	132 590,83
Ubezpieczenia majątkowe	118 658,40	113 837,37
Media (energia elektryczna, gaz, woda)	0,00	235,28
Prenumerata czasopism	10 495,07	17 318,37
Inne rozliczenia (nie wykorzystane paliwo, mat.biurowe, bilety MPK itp.)	1 618,49	1 199,81

III. Uzupełniające dane o pasywach.

1. Kapitał własny.

<i>Kapitał własny</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Kapitał własny	9 170 433,90	9 484 813,86
Kapitał podstawowy	7 398 000,00	7 598 000,00
Kapitał zapasowy	1 761 323,03	1 772 433,90
Zysk/Strata z lat ubiegłych	-403 906,34	0,00
Zysk /strata	415 017,21	114 379,96

1.1 Kapitał podstawowy wynosi 7.598.000, dzieli się na 7.598 równych i niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Cieszyn. Ostatnia zmiana wprowadzona Uchwałą nr 23/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 sierpnia 2024 roku.

1.2 Kapitała zapasowy wynosi 1.772.433,90 i wzrósł o kwotę 11.110,87 zł tj. o kwotę zysku netto za rok 2023 pomniejszonego o stratę z lat ubiegłych.

2. Wynik finansowy netto.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1). Przychody bilansowe	16 779 778,62	16 615 139,54
2). Koszty bilansowe	16 280 920,41	16 498 478,58
3). Wynik finansowy brutto (1-2)	498 858,21	116 660,96
4). Podatkowe zmniejszenia przychodów	986 561,44	749 908,20
5). Podatkowe zwiększenia przychodów	424 873,42	422 817,35
6). Podatkowe zmniejszenia kosztów	565 040,75	433 019,48
7). Podatkowe zwiększenia kosztów	60 941,01	210 586,07
8). Odliczenia od dochodu straty z lat poprzednich	0,00	0,00
9). Podstawa do opodatkowania (3-4+5+6-7-8)	441 269,93	12 003,52
10). Podatek dochodowy od osób prawnych poz.9*19%	83 841	2 281
11). Korekta podatku dochodowego za rok poprzedni	0,00	0,00

2.1 Zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku wynosi 114.379,96 zł.
Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć go na zwiększenie kapitału zapasowego.

3. Zobowiązania

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
1. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	10 998 049,67	10 972 505,15
2. Rozliczenia międzyokresowe	6 261 614,40	6 221 280,79
3. Zobowiązania krótkoterminowe (w4+w10)	4 282 350,31	4 301 613,91
4. Wobec pozostałych jednostek (w.5+6+7+8+9)	4 259 998,10	4 293 201,70
5. zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 596 245,36	1 520 280,42
6. zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	386 803,50	308 243,03
7. zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	50 576,30	52 967,10
8. zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych i rękojmi	1 890 992,65	1 965 983,34
9. inne zobowiązania	335 380,29	445 727,81
10. Rezerwy na przyszłe koszty (w12+w13)	454 084,96	440 117,50
11. Rezerwa na użytkowanie	9 350,79	10 423,28
12. Rezerwa na świadczenia pracownicze	444 734,17	429 694,22
13. Fundusze specjalne	22 352,21	8 412,21
14. Zobowiązania długoterminowe	0	9 492,95

3.1. Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych, zobowiązań w walutach obcych ani zobowiązań warunkowych.

3.2. Spółka nie tworzy rezerw na odroczony podatek dochodowy w oparciu o art.37 ust.10 ustawy o rachunkowości.

3.3. Rezerwa na świadczenia pracownicze w 2024 roku wyniosła 429.694,22 zł.

3.4. Spółka nie udzielała żadnych gwarancji i poręczeń, także wekslowych.

3.5. Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

3.6. Spółka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

4. Fundusze specjalne

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Fundusze specjalne	22 352,21	8 412,21
Fundusz z tytułu Zakładowych Świadczeń Socjalnych	22 352,21	8 412,21

5. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
Inne rozliczenia międzyokresowe	6 261 614,40	6 221 280,79
Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych		
W związku z najmem lokali mieszkalnych	40 333,61	,00
Rozliczenia międzyokresowe przychodów – dotacja		
Z funduszu dopłata BGK Mickiewicza	6 056 605,03	6 056 605,03
Rozliczenia międzyokresowe przychodów – dotacja		
Z funduszu dopłata do remontu pustostanów	164 675,76	164 675,76

5.1 Rozliczenia amortyzacji urządzeń technicznych w związku z najmem lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 roku wynoszą 42.140,75 zł i w bilansie pomniejszają należności.

5.2 Rozliczenia międzyokresowe przychodów wynoszą **6.221.280,79 zł** i dotyczą:

- dotacji z funduszu dopłat BGK do inwestycji Spółki pod tytułem „ Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza” (6.056.605,03 zł)
- dotacji z funduszu dopłat BGK do remontów pustostanów (164.675,76 zł)

6. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wobec Spółki toczy się jedna sprawa sądowa. Sprawa dotyczy ustalenia prawa do lokalu socjalnego i nie jest związana z dochodzeniem od Spółki należności finansowych.

IV. Uzupełniające dane o elementach rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1. Przychody z czynszu za lokale mieszkalne	5 701 029,15	5 679 377,03
2. Przychody z czynszu za lokale użytkowe	3 649 760,66	3 808 247,85
3. Przychody ze sprzedaży mediów	5 208 481,13	4 753 255,49
4. Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	1 179 827,06	1 187 491,63
5. Razem przychody netto ze sprzedaży produktów (1+2+3+4)	15 739 098,00	15 428 372,00
6. Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	0,00	0,00
Razem (5+6)	15 739 098,00	15 428 372,00

1.1. Spółka realizuje wyłącznie sprzedaż krajową.

2. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1. Koszty eksploatacji budynków komunalnych	3 126 567,94	3 101 708,24
2. Wpłaty do Wspólnot na utrzymanie części wspólnych	1 273 053,26	1 278 355,77
3. Koszty dostawy mediów do lokali komunalnych	5 035 400,61	5 077 040,41
4. Koszty remontów budynków komunalnych, w tym:	3 244 306,54	3 625 776,94
a) remonty wykonane przez zewnętrzne firmy	455 721,81	209 473,52
b) remonty lokali użytkowych	39 035,14	113 464,98
c) remonty wykonane siłami własnymi	1 505 130,79	2 035 968,09
d) wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy	1 244 418,80	1 266 870,35
5. Koszty pozostałych usług	703 976,11	732 449,47
6. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów (1+2+3+4+5)	13 383 304,46	13 815 330,83
7. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
8. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	13 383 304,46	13 815 330,83
9. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
10. Koszty Zarządu	2 084 609,67	2 195 107,38

3. Pozostałe przychody operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	387 534,49
2. Dotacja z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Zabytków	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne, w tym:	619 234,15	437 861,68
-otrzymane kary, hipoteki, odszkodowania	27 978,38	0,00
-rozwiązanie rezerwy na należności	427 871,88	157 828,58
-zwrot kosztów sądowych	28 102,62	24 638,90
-spłata należności uznanych za nieściągalne	81 681,84	112 920,70
-pozostałe przychody operacyjne	53 599,43	142 473,50
Razem (1+2+3)	619 234,15	825 396,17

Pozostałe koszty operacyjne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Koszty eksploatacji i remontów inwestycji w nieruchomości	15 917,12	15 916,97
3. Inne koszty operacyjne, w tym:	724 684,85	410 560,14
a) koszty sądowe	82 811,97	57 468,67
b) umorzenie wierzytelności	242 162,72	11 313,28
c) inne	33 857,02	34 544,93
d) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	6 827,44
e) odpis aktualizujący należności, aktywów niefinansowych	365 853,14	300 405,82
Razem (1+2+3)	740 601,97	426 477,11

4.2 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka, na podstawie art 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, art 35b ustawy o rachunkowości oraz uchwały nr 55/2020 Zgromadzenia Wspólników Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o. o. z dnia 16 września 2020 roku w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o. o. osób fizycznych w zakresie nie dotyczącym prowadzenia działalności gospodarczej, dokonała następujących

czynności:

- w 13 przypadkach na kwotę 6.393,47 zł w stosunku do zmarłych najemców lokali mieszkalnych Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne poprzez stwierdzenie o jej bezskuteczności z uwagi na brak majątku z którego może być ona zaspokojona.
- w 1 przypadku na kwotę 4.919,81 zł w stosunku do najemcy lokalu mieszkalnego Spółka uznała wierzytelności za nieściągalne w związku z umorzeniem przez organ egzekucyjny postępowań o egzekucję należności pieniężnych poprzez stwierdzenie o jej bezskuteczności z uwagi na brak majątku z którego może być ona zaspokojona.

4.3 Spółka w 2024 roku odzyskała wierzytelności uznane za nieściągalne w latach poprzednich na kwotę 112.920,70 zł

4.4 Koszty sądowe poniesione w 2024 roku wyniosły 57.468,67 zł. Koszty te związane są z kierowaniem do Sądu nakazów zapłaty wierzytelności związanych z zajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kierowaniem ich do egzekucji komorniczej, jak również z prowadzeniem postępowań eksmisyjnych.

5. Przychody finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
Przychody finansowe	421 446,47	335 355,86
1. Odsetki bankowe	256 448,30	211 514,19
2. Odsetki od należności od najemców lokali	164 998,17	123 841,67

6. Koszty finansowe.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
Koszty finansowe	72 404,31	35 547,75
1. Odsetki zapłacone z tytułu usług i podatkowe	80,69	213,05
2. Odsetki zapłacone najemcom przy zwrotach kaucji mieszkaniowych	1 972,86	658,14
3. Waloryzacja kaucji mieszkaniowej	34 873,18	34 676,56
4. Odsetki zapłacone najemcom	0,00	0,00
5. Odsetki umorzone	35 477,58	0,00

7. Koszty według rodzaju.

<i>Koszty rodzajowe</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>
1) Amortyzacja	132 979,27	193 331,34
2) Materiały	284 338,09	369 163,32
3) Energia elektryczna	86 107,52	99 836,08
4) Energia c.o.	1 844 780,11	1 927 935,40
5) Energia c.w.	728 469,72	673 884,87
6) Gaz	16 416,37	3 290,79
7) Woda	718 061,85	739 059,90
8) Razem energia (3+4+5+6+7)	3 393 835,57	3 444 007,04
9) Razem materiały i energia (2+8)	3 678 173,66	3 813 170,36
10) Wpłaty do Wspólnot części wspólne	1 273 053,26	1 262 646,35
11) Wpłaty do Wspólnot na fundusz remontowy	1 244 743,80	1 272 166,49
12) Usługi remontowe budynków i budowli	490 283,68	347 738,68
13) Usługi remontowe maszyn i urządzeń	13 409,06	13 599,37
14) Utrzymanie czystości budynków, otoczenia	261 875,78	249 032,63
15) Utrzymanie parków i zieleńców	104 800,17	110 789,83
16) Oplaty za kanalizację	1 068 908,04	1 151 157,33
17) Pozostałe usługi obce	690 524,24	702 831,28
18) Razem usługi obce (10:17)	5 147 598,03	5 109 961,96
19) Podatek od nieruchomości	713 899,00	799 060,00
20) Oplaty za odpady komunalne	1 228 666,50	1 174 375,50
21) Pozostałe oplaty	20 883,21	23 669,41
22) Razem podatki i oplaty (19:21)	1 963 448,71	1 997 104,91
23) Wynagrodzenia	3 778 044,09	3 917 036,55
24) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	676 541,55	724 432,97
25) Inne świadczenia dla pracowników	61 524,93	64 677,88
26) Ubezpieczenia majątkowe	118 989,56	121 368,33
27) wpłaty na PFRON	67 800,00	60 926,00
28) Pozostałe koszty	13 022,29	23 464,06
29) Pozostałe koszty rodzajowe (26:28)	199 811,85	205 758,39
Razem (1+9+18+22+23+24+25+29)	15 638 122,09	16 025 474,36

8. Wykazane w tabeli wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne obejmują także wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

9. Zatrudnienie w osobach

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na koniec roku 2023</i>	<i>Stan na koniec roku 2024</i>
Pracownicy fizyczni	13	13
Pracownicy umysłowi	33	32
Razem	46	45

10. W 2024 roku średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 45,60 osób.

11. W 2024 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom zarządu i organów nadzorczych.

12. W dniu 29 grudnia 2024 r. w godzinach porannych w kamienicy przy ul. Głębokiej 32 doszło do wybuchu, w którym śmierć poniosły 2 osoby. W sprawie przyczyn zdarzenia prowadzone jest

śledztwo, którego wyniki nie są znane na dzień sporządzenia sprawozdania. W wyniku zdarzenia z użytkowania wyłączone zostały budynki przy ul. Głęboka 30 i 32 stanowiące własność Gminy Cieszyn w użytkowaniu ZBM w Cieszynie sp. z o.o. oraz ul. Głębokiej 34 stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej z około 40% udziałem Gminy Cieszyn. Czasowo z użytkowania wyłączono również budynek usytuowany naprzeciwko wybuchu – tj. Głęboka 31 (własność Gminy Cieszyn w użytkowaniu ZBM). W następstwie zdarzenia uszkodzeniom uległy również elewacja, okna, witryny, rynny itp. innych kamienie położonych przy ul. Głębokiej. ZBM w Cieszynie sp. z o.o. podjęła następujące działania w związku z w/w zdarzeniem:

- 2 rodziny zamieszkujące kamienicę nr 32 otrzymały propozycję najmu innych lokali mieszkalnych,
- 5 przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe w kamienicy nr 30, 32 i 34 otrzymało propozycje najmu innych lokali.
- 2 najemców lokali mieszkalnych w kamienicy nr 30 zamieszkało w Domu Spokojnej Starości.
- 7 rodzinom mieszkającym w kamienicy nr 30 i 34 zaproponowano lokale zamienne,
- 1 lokal użytkowy (oficyna ul. Głębokiej 32) pomimo, że nie uległ zniszczeniu, został wyłączony z użytkowania i na ten czas jego najemcę zwolniono z czynszu,
- zarówno mieszkańcy na czas niemożliwości korzystania z lokali mieszkalnych, jak i najemcy gminnych lokali użytkowych w okresie, w którym nie mogli korzystać z przedmiotu najmu zostali zwolnieni z obowiązku płacenia czynszu. W przypadku jeżeli korzystanie z lokalu było utrudnione w związku z zamknięciem części ulicy Głębokiej i chodnika w stosunku do przedsiębiorców zastosowano obniżkę czynszu w wysokości 20%.
- w przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce lub wyburzeniu kamienicy Spółka będzie musiała wykسیęgować w koszty niezamortyzowaną wartość instalacji elektrycznych na kwotę 21.980,16 zł.

13. Ryzyko finansowe związane z dopłatami do czynszów i obniżkami czynszów

13.1 Spółka ponosi duże koszty związane z dopłatami do czynszów (w wysokości około 1,7 mln zł w ubiegłym roku) oraz obniżkami czynszów (175 000 zł w ubiegłym roku), które w pełni obciążają jej budżet. Zdecydowana większość dochodów z czynszu przeznaczana jest na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a samo pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji jest niewystarczające. Spółka nie otrzymuje wsparcia finansowego ze strony gminy na pokrycie tych kosztów, co stanowi poważne ryzyko finansowe. Dodatkowo, choć zaległości w czynszach zaczynają się zmniejszać, nadal są one na wysokim poziomie, co obciąża dalsze funkcjonowanie spółki i pogłębia problemy z płynnością finansową.

13.2 Ryzyko operacyjne - finansowe związane z polityką sprzedaży mieszkań przez gminę

Gmina sprzedaje mieszkania, w szczególności na rzecz najemców, którzy regularnie płacą czynsz. Spółka zostaje z obowiązkiem zarządzania lokalami socjalnymi, do których dopłaca w granicach ponad 7 zł/m², oraz z mieszkaniami, których najemcy mają trudności z opłacaniem czynszu lub nie stać ich na wykup. Całość ceny sprzedaży trafia na konto gminy, a spółka zwraca byłemu najemcy kaucję i ponosi koszty jej waloryzacji, które w teorii powinny być kosztami gminy. Ten system stwarza ryzyko braku stabilności dochodów spółki, szczególnie w kontekście braku wsparcia finansowego ze strony gminy. Spółka prowadzi osobny rachunek bankowy na który wpłacane są kaucje mieszkaniowe. W związku z tym, że Spółka ponosi koszty wypłaconej waloryzacji na dzień dzisiejszy nie ma równości ze środkami na rachunku bankowym a zobowiązaniami, które będziemy musieli wypłacić najemcom w chwili wykupu lub zdania przez nich lokalu. Koszty waloryzacji jakie spółka ponosi w związku z wykupem przez najemców lub zdaniem lokalu:

do roku 2017	483.090 zł
2018 rok	52.406 zł
2019 rok	36.871 zł
2020 rok	32.649 zł
2021 rok	67.540 zł
2022 rok	36.607 zł
2023 rok	34.873 zł
2024 rok	34.676 zł

W związku z tym, iż Gmina nie dofinansowała Spółce waloryzacji kaucji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2024 roku brakująca kwota na rachunku bankowym kaucji to 778.712 zł.

Spółka dokonuje wielu inwestycji w obcym środku trwałym i koszty tej inwestycji rozlicza zgodnie z zasadami amortyzacji. Jeżeli Gmina sprzedaje nieruchomość w której Spółka nie dokonała amortyzacji w 100 % sytuacja jest dość trudna, ponieważ umowa najmu została rozwiązana wcześniej niż przewidywano. Spółka powinna przekazać właścicielowi środek trwały wraz z poniesionymi przez siebie nakładami. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego nie dochodzi do fizycznej likwidacji tych nakładów, a jedynie do zaprzestania ich używania na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Nieamortyzowana część inwestycji w obcym środku trwałym nie stanowi kosztów uzyskania przychodu. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, jeżeli Spółka ulepszyła środek trwały to w przypadku sprzedaży przez Gminę powinna wystąpić do Gminy o zwrot poniesionych nakładów. W efekcie Spółka wykazuje środki trwałe, które nie stanowią jej własności – brak likwidacji, kwota netto to około 105.000 zł.

13.3 Ryzyko prawno – finansowe związane z nieprawidłowymi udziałami w nieruchomościach

W wyniku sprzedaży mieszkań na przestrzeni lat, udziały w nieruchomościach zarządzanych przez spółkę nie odpowiadają obecnie obowiązującym przepisom. Nieprawidłowo naliczone udziały w nieruchomościach prowadzą do zaburzeń w obliczaniu zaliczek do wspólnot mieszkaniowych, co powoduje, że gmina (a de facto spółka) ponosi koszty, które są nieadekwatne do powierzchni posiadanych lokali. Długotrwałe utrzymywanie tego stanu nieprawidłowości stanowi ryzyko prawne oraz finansowe, które może prowadzić do dalszych obciążeń dla spółki.

13.4 Ryzyko finansowe związane z remontem pustostanów i finansowaniem wkładu własnego

W zasobie mieszkaniowym znajdują się liczne pustostany, których spółka nie jest w stanie wyremontować ze swoich środków. Złożony wniosek o dofinansowanie remontów na poziomie 80-85% stwarza nadzieję na poprawę sytuacji, jednak zachodzi ryzyko, że spółka może nie dysponować wystarczającymi środkami na pokrycie wymaganego wkładu własnego. Brak odpowiednich funduszy na wkład własny grozi utrzymaniem pustostanów w stanie technicznym, który będzie nadal generował dodatkowe koszty i negatywnie wpływał na kondycję finansową i wizerunkową spółki.

13.5 Ryzyko prawno – finansowe związane z likwidacją pieców na opał stały (tzw. "kopciuchów")

Zgodnie z uchwałą antysmogową województwa śląskiego do 31 grudnia 2021 r. należało wymienić kotły starsze niż 10 lat od daty produkcji (produkowane przed 2011 rokiem) oraz kotły

bez tabliczki znamionowej. Od 1 lipca 2024 r. w województwie śląskim obowiązuje zakaz użytkowania kotłów bezklasowych (nieposiadających klasy emisyjnej). Natomiast od 1 lipca 2028 roku zakaz dotyczyć będzie kotłów klasy 3 i 4. Pomimo zintensyfikowanych działań w tym zakresie na przełomie ostatnich lat, w zasobie mieszkaniowym spółki nadal znajduje się około 400 piecy na opał stały. Niewykonanie tego obowiązku na czas może skutkować nałożeniem kar administracyjnych, ponieważ utrzymanie pieców na opał stały stanowi wykroczenie. Spółka, z powodu braku wystarczających środków finansowych, nie jest w stanie zrealizować tego zadania w wymaganym czasie, co stwarza ryzyko prawne oraz finansowe związane z potencjalnymi karami. Kary te wg rekomendacji zespołu przy Śląskim Związku Gmin i Powiatów nakładane powinny być na najemcę jako użytkownika pieca. Niemniej jednak występują przypadki gdzie nakładane są na właściciela – gminę. W sytuacji nałożenia na najemcę kary i/lub zakazu użytkowania pieca, najemca ten będzie miał podstawę do żądania od Spółki wskazania mieszkania zamiennego nie obciążonego wadą w postaci pieca na paliwo stałe.

13.6 Ryzyko finansowo - operacyjne związane z wymianą i legalizacją wodomierzy i ciepłomierzy

Spółka powinna regularnie legalizować lub wymieniać wodomierze i ciepłomierze, aby zapewnić dokładność pomiarów zużycia wody i ciepła. W Polsce urządzenia te podlegają kontroli legalizacyjnej co 5 lat. Woda i ciepło są towarami, który jest rozliczany na podstawie pomiarów, dlatego w celu zapewnienia rzetelnych danych do rozliczeń, konieczna jest legalizacja urządzeń w określonych terminach. Aktualnie spółka nie dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi, aby wymienić lub zlegalizować znaczącą ilość urządzeń pomiarowych, co stwarza ryzyko błędnych pomiarów i niewłaściwego rozliczania kosztów. Takie nieprawidłowości mogą prowadzić do niezadowolenia mieszkańców oraz utraty zaufania do spółki, co ma wpływ na jej wizerunek oraz relacje z użytkownikami. Dodatkowo, brak legalizacji urządzeń może skutkować nałożeniem kar administracyjnych, które wiążą się z dodatkowymi kosztami finansowymi. Brak wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych w odpowiednich terminach ogranicza również zdolność spółki do skutecznego zarządzania zasobami. Dokładne dane dotyczące zużycia wody i ciepła umożliwiają szybsze identyfikowanie problemów, takich jak wycieki lub nadmierne zużycie, a także podejmowanie działań mających na celu oszczędność wody i energii. W dłuższej perspektywie poprawia to efektywność zarządzania kosztami oraz zmniejsza straty związane z niewłaściwymi rozliczeniami. W związku z powyższym, wymiana lub legalizacja urządzeń jest kluczowa, aby uniknąć ryzyk związanych z błędnymi pomiarami oraz niezadowoleniem mieszkańców, a także zapewnić sprawiedliwe i rzetelne rozliczenia. Jednakże brak odpowiednich środków finansowych stanowi poważne wyzwanie, które wymaga podjęcia działań mających na celu pozyskanie funduszy na ten cel.

13.7 Ryzyko finansowo - operacyjne trudności w planowaniu wydatków we wspólnotach mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniejszościowy udział, istnieje ryzyko związane z trudnościami w planowaniu wydatków. Gdy wspólnota podejmuje decyzje dotyczące inwestycji, np. remontu elewacji, gmina, jako mniejszościowy właściciel, jest często przegłosowywana, a tym samym nie ma wpływu na decyzje dotyczące dużych inwestycji. Dodatkowo, spółka zarządzająca nieruchomością nie posiada wystarczających środków finansowych, aby finansować te inwestycje samodzielnie, co stwarza ryzyko opóźnień

w realizacji niezbędnych prac remontowych i inwestycyjnych. Niewłaściwe lub opóźnione inwestycje mogą negatywnie wpłynąć na stan techniczny budynków oraz bezpieczeństwo mieszkańców, co z kolei wpływa na kondycję finansową i reputację spółki.

Podsumowanie i wnioski:

Spółka komunalna, będąca w pełni własnością gminy, ponosi szereg ryzyk finansowych, operacyjnych i prawnych. W szczególności, brak wsparcia finansowego ze strony gminy w zakresie dopłat do czynszów oraz obniżek czynszów, konieczność ponoszenia kosztów wynikających z nieprawidłowych udziałów we wspólnotach mieszkaniowych oraz braki w finansowaniu remontów pustostanów stwarzają poważne zagrożenia dla jej stabilności finansowej w dłuższej perspektywie. Dodatkowo, problemy związane z wymianą i legalizacją urządzeń pomiarowych oraz likwidacją pieców na opał stały oraz trudności w planowaniu wydatków w mniejszościowych wspólnotach mieszkaniowych mogą prowadzić do dalszych kosztów.

Wnioskiem jest konieczność podjęcia działań zmierzających do zapewnienia lepszego wsparcia finansowego ze strony gminy, zreformowania systemu sprzedaży mieszkań (być może z przyjęciem, że część środków z niej pochodząca przekazywana jest Spółce w celu utrzymania zasobu w prawidłowym stanie) oraz uregulowania kwestii udziałów w nieruchomościach. Spółka powinna także intensyfikować działania w zakresie remontów pustostanów oraz dostosowania się do wymagań prawnych dotyczących urządzeń pomiarowych i likwidacji pieców w celu minimalizacji ryzyk finansowych i prawnych.

Jeżeli Gmina nie zmieni polityki w/s dofinansowania tych zadań, Spółka będzie musiała ograniczyć wykonywanie bieżących remontów oraz inwestycji co pogłębi degradację miejskiej tkanki budowlanej.

14. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji.

14.1 Waloryzacja kaucji mieszkaniowych wyliczana i wypłacana jest na bieżąco zaraz po wykupie lub po zdaniu mieszkania przez najemców. Kwota waloryzacji nie jest znana i nie jest możliwa do oszacowania z uwagi na to, że nie znamy ilości mieszkań, których sprzedaż zostanie sfinalizowana przez właściciela czyli Gminę Cieszyn w danym roku obrotowym lub zdanych przez najemców. Dodatkowym problemem jest sposób wyliczenia waloryzacji kaucji mieszkaniowej, ponieważ jest uzależniony od terminu jej wpłaty. Waloryzacja kaucji wpłaconej:

2. przed listopadem 1994 roku to 5- krotna wysokość czynszu,
3. między listopadem 1994 roku a czerwcem 2001 roku zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty,
4. od czerwca 2001 do nadal zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równiej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

14.2 Głównym zagrożeniem dla Spółki jest nieplanowana i nieograniczona sprzedaż mieszkań przez Gminę oraz zaległości czynszowe. Zagrożenia te nie mają wpływu na możliwość kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w niezmniejszonym istotnie zakresie.

14.3 Z otrzymanego w kwietniu 2024 roku rozliczenia zaliczek na CO2 za rok poprzedni, z którego wynikała nadpłata na korzyść najemców w wysokości około 300.000 zł. przeprowadzona została analiza rozliczenia. Wykazała ona zawyżony szacunek zaliczek na CO2

dokonany w 2023 roku co w efekcie wpłynęło na zawyżenie wyniku finansowego za 2023 rok. Rozliczenie ujęte zostało w wyniku finansowym roku 2024 poprzez jego pomniejszenie (korekty dokonano na podstawie naliczonych najemcom zaliczek na CO2, a faktycznymi kosztami zużycia wynikającymi z otrzymanych w 2024 roku fakturami).

W 2024 roku Spółka musiała ograniczyć remonty, aby udało jej się zrealizować wszystkie zadania własne Gminy.

Aby nie dopuścić po raz kolejny do takiej sytuacji Spółka na koniec roku 2024 dokonała weryfikacji szacunków zaliczek na CO2.

14.4 Zdarzenia po dniu bilansowym:

a) w styczniu 2025 Gmina Cieszyn przekazała do spółki Aport w wysokości 400.000 zł. Pieniądze wpłynęły już na konto Spółki, dokumenty w/s podwyższenia kapitału zakładowego zostały wysłane do Sądu i teraz czekam na dokonanie wpisu.

b) w dniu 29 grudnia 2024 r. w godzinach porannych w kamienicy przy ul. Głębokiej 32 doszło do wybuchu. W wyniku zdarzenia z użytkowania wyłączone zostały budynki przy ul. Głęboka 30 i 32 stanowiące własność Gminy Cieszyn w użytkowaniu ZBM w Cieszynie sp. z o. o. W styczniu 2025 roku zgodnie z otrzymaną decyzją z firmy ubezpieczeniowej Spółce przyznano i wypłacono odszkodowanie w kwocie 1.711.441,00 złotych. Spółka z odszkodowania musi pokryć koszty rozbiórki budynku przy ul. Głęboka 32, zabezpieczenie przed zawaleniem kamienicy przy ul. Głęboka 30 oraz koszty ekspertyz budowlanych i utylizacji gruzu. Spółka wstępnie oszacowała, że wypłacone odszkodowanie powinno pokryć wszystkie koszty związane z rozbiórką i zabezpieczeniem kamienic.

10. Kontynuacja.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2024 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienie faktów i okoliczności, które wskazywałyoby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

GLÓWNY KSIĘGOWY
Beata Skęturowska
mgr inż. Beata Skęturowska

Podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
Natalia Piksa
mgr Natalia Piksa

Cieszyn, dnia 13 marca 2025 roku