

Sprawozdanie z działalności

17-08-2020

Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminnymi

Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

za rok 2019

1. Spółka ogółem

W zamieszczonej poniżej tabeli przedstawione są wyniki Spółki w latach 2015 - 2019

dane w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	Dynamika 2019 vs 2018	Dynamika 2019 vs 2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	7 476,3	7 534,2	8 108,3	9 310,3	10 619,5	114,1%	142,0%
2.	Koszty	8 406,1	8 203,0	9 271,8	11 029,8	13 464,6	122,1%	160,2%
3.	Zysk/strata ze sprzedaży	-929,7	-668,8	-1 163,4	-1 719,5	-2 845,2		
4.	Wynik pozostałej działalności operacyjnej	358,8	290,5	290,7	302,8	351,8	116,2%	98,1%
5.	Zysk/strata z działalności operacyjnej	-570,9	-378,3	-872,7	-1 416,7	-2 493,3		
6.	Wynik działalności finansowej	184,7	193,1	151,7	27,9	116,7	418,6%	63,2%
7.	Zysk/strata z działalności gospodarczej	-386,2	-185,2	-721,0	-1 388,8	-2 376,6		
8.	Podatek dochodowy	1,7	-0,6					
9.	Zysk/strata netto	-387,9	-184,6	-721,0	-1 388,8	-2 376,6		

Za rok 2019 Spółka odnotowała stratę netto z działalności w kwocie 2.376,6 tys. zł. Na tak istotne pogorszenie wyników Spółki w stosunku do kilku poprzednich lat miał przede wszystkim wzrost kosztów działalności operacyjnej, który zniwelował osiągnięty skok w zakresie przychodów ze sprzedaży.

Za rok 2019 Spółka uzyskała przychody netto ze sprzedaży produktów na poziomie o 12,1% wyższym od roku poprzedniego (+ 1.151,4 tys. zł), jednakże nastąpiła mniejsza zmiana stanu rezerw na odpisy emerytalne co nie pogorszyło tak istotnie wyniku jak w 2018 r. (-174,7 tys. zł w 2018 r. vs 17,1 tys. zł w 2019 r.). Przychody uzyskane za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi wzrosły o 2,8% w stosunku do roku 2018, natomiast za zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym osiągnięto wpływy o 2,5% mniejsze, co wynikało przede wszystkim z dokonanych na przestrzeni roku sprzedaży lokali gminnych skutkujących zmniejszeniem powierzchni objętych zarządzaniem. Przychody z działalności Krytej Pływalni wzrosły o 5,2%, natomiast na Twierdzy odnotowano wzrost o 9,8%. Ośrodek Sportu i Rekreacji objęty w zarządzanie w połowie 2018 rok przyniósł Spółce dodatkowe wpływy w kwocie o 53,0% wyższej niż w roku poprzednim co jest rezultatem wydłużenia okresu, przez który OSiR generował przychody dla ZAMG.

W zakresie kosztów działalności operacyjnej Spółka odnotowała wzrost o 22,2% w stosunku do roku poprzedniego. Najistotniejszą pozycję kosztów, która zwiększyła się w relacji do 2019 roku stanowiły wynagrodzenia – pozycja ta wzrosła o 17,0% (+1.107,2 tys. zł). Przyczyną tak istotnej zmiany jest przede wszystkim włączenie do struktur Spółki Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kłodzku, a także zwiększeniem liczby pracowników technicznych na Twierdzy. W związku z objęciem w zarządzanie

OSiR-u istotnie wzrosły w stosunku do ubiegłego roku również koszty usług obcych (+43,3% ; +393,1 tys. zł), zużycia materiałów (+64,8% ; +204,5 tys. zł) a także podatku od nieruchomości (+54,8% ; +220,0 tys. zł). Dokonano również wyższych odpisów amortyzacyjnych (+28,3% ; +117,0 tys. zł) a także poniesiono większe wydatki na energię (+13,4% ; +204,5 tys. zł)

Za 2019 rok Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko osiągnął dodatni wynik w zakresie Pozostałej działalności operacyjnej – wzrost o 16,2% w stosunku do 2018, czego przyczyną były dodatkowe wpływy z odszkodowań oraz niższe koszty postępowań sądowych. Poprawie w 2019 roku uległ również wynik z działalności finansowej (wzrost o 318,6% vs 2018 r.), na co wpływ miało przede wszystkim ujęcie w ubiegłym roku kosztów raty odsetkowej oraz prowizji od kredytu na budowę Krytej Pływalni.

2. Twierdza

W 2019 roku, Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko podobnie jak w latach poprzednich począwszy od września 2010 roku, był dzierżawcą i zarządcą Twierdzy Kłodzko, gdzie prowadził działalność w zakresie obsługi ruchu turystycznego – zwiedzania obiektu.

W marcu 2019 roku przekazano również Spółce do zarządzania „Ścieżkę wokół Twierdzy” wraz z pozostałą infrastrukturą powstałą w ramach zrealizowanego przez Miasto Kłodzko projektu dofinansowanego z Unii Europejskiej. W ramach zawartej umowy dzierżawy Spółka dba o porządek na trasie biegnącej wzdłuż murów Twierdzy, udostępnia kazamatę z prezentacją multimedialną oraz dysponuje tzw. zapleczem sceny stanowiącym pomieszczenia dostosowane do przyjęcia artystów, którzy mogą występować na placu znajdującym się w fosie dzieła koronowego. W 2019 roku, jako inwestycja komplementarna, Spółka zagospodarowała ww teren aby dostosować go do funkcji parkingu oraz miejsca do imprez z wykorzystaniem sceny.

Pomimo niewielkiego wzrostu liczby odwiedzających (+0,2%) Spółka, kolejny rok z rzędu, odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży biletów wstępu na zwiedzanie obiektu, który w efekcie wprowadzonej w kwietniu 2018 roku podwyżki wyniósł 9,8% w stosunku do roku poprzedniego.

W 2019 roku Spółka wdrożyła system sprzedaży biletów IKSORIS, umożliwiający kompleksowe zarządzanie obsługą klientów: sprzedaży w okienku kasowym, kontroli wstępu, sprzedaży internetowej, a także planowania wejść dla przewodników. Jest to system działający w wielu atrakcjach turystycznych na terenie całego kraju i dzięki niemu Spółka zyskała profesjonalne narzędzie do obsługi ruchu turystycznego razem z opcją sprzedaży za pośrednictwem internetu, zyskującej na popularności w okresie epidemii i coraz powszechniejszego dostępu do sieci www.

W celu uatrakcyjnienia obiektu, jak również dywersyfikacji i zwiększenia przychodów, w połowie 2019 roku uruchomiono również punkt sprzedaży pamiątek, który poza dodatkowymi wpływami do kasy Twierdzy, usprawnił obsługę turystów (przeniesienie pamiątek z kasy biletowej) oraz zagospodarował ich czas wolny w oczekiwaniu na wejście z przewodnikiem.

Koszty funkcjonowania Twierdzy Kłodzkiej w 2019 roku były o 24,1% wyższe w stosunku do roku poprzedniego, na co wpływ miały przede wszystkim wyższe koszty wynagrodzeń (+25,6%), co związane było z dużym ruchem turystycznym, a także zwiększeniem liczby pracowników technicznych, co ma na celu realizację większego zakresu zadań w ramach własnych zasobów. Poniesiono także wyższe koszty

usług obcych w wyniku wzrostu kosztów ochrony i zleczanych prac w zakresie utrzymania zieleni w trudno dostępnych obszarach. W 2019 roku wzrosły również koszty zużycia materiałów, co było efektem realizowanych na obiekcie prac remontowo-porządkowych. Poniesiono niższe wydatki na reklamę, które były o 29,6% mniejsze w stosunku do roku poprzedniego.

W ubiegłym roku zrealizowano kolejną XIV już edycję *Dni Twierdzy*, w ramach których poza tradycyjnym odtworzeniem bitwy, wprowadzono na Donjonie tzw. „żywą Twierdzę” prezentując z udziałem rekonstruktorów różne scenki rodzajowe z czasów jej świetności. W pierwszy weekend października zorganizowano również kolejną edycję *Oktober Festung*, która to impreza wpisała się już na stałe w kalendarz imprez, jednak ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne nie cieszyła się dużym zainteresowaniem. W listopadzie ubiegłego roku odbyła się także pierwsza edycja biegu Run4Tress, który był konkurencją o charakterze sprawnościowo - biegowym z wykorzystaniem historycznej infrastruktury Twierdzy.

Liczba osób, które odwiedziły Twierdzę w latach 2013 – 2019 przedstawiona jest w zamieszczonej poniżej tabeli.

LICZBA OSÓB ZWIEDZAJĄCYCH – TWIERDZA

MIESIĄC	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
styczeń	1 878	2 922	2 787	2 735	2 281	3 769	2 858
luty	2 876	5 483	3 450	6 190	4 842	3 682	5 325
marzec	1 049	3 257	2 239	2 372	3 047	2 513	4 361
kwiecień	5 045	4 873	5 309	6 515	9 689	10 854	9 020
maj	25 302	23 616	22 336	25 739	26 318	30 422	32 373
czerwiec	19 552	22 463	19 852	20 659	22 499	24 561	22 439
lipiec	21 463	21 716	23 264	28 708	28 101	29 793	26 039
sierpień	24 110	25 747	24 560	29 816	27 714	28 633	32 382
wrzesień	10 524	10 891	11 672	13 474	13 230	15 014	14 522
październik	7 070	8 275	9 769	9 998	8 160	10 577	10 521
listopad	2 659	3 851	3 058	2 743	2 974	4 054	4 399
grudzień	1 972	1 580	2 188	1 701	2 178	2 923	2 929
RAZEM ROK	123 500	134 674	130 484	150 650	151 033	166 795	167 168

3. Kryta Pływalnia

W 2019 roku Kryta Pływalnia odnotowała nieznaczny spadek liczby korzystających z basenu, jednakże dzięki wprowadzonej od 1 stycznia podwyżce uzyskano wpływy o 5,2% wyższe w stosunku do osiągniętych w roku poprzednim. Na obiekcie realizowano lekcje wychowania fizycznego w ramach umowy z Gminą Miejską Kłodzko, zajęcia Uczniowskich Klubów Sportowych a także liczne zajęcia dla grup m.in. z Gminy Wiejskiej Kłodzko oraz innych miejscowości Powiatu Kłodzkiego w ramach programu *Umiem Pływać* i innych projektów.

W 2019 roku rozwijano również funkcjonujący od października 2017 r. w ramach struktury Krytej Pływalni klub fitness z siłownią – *Strefę Formy*. Różnego rodzaju zajęcia realizowane przez wykwalifikowanych trenerów cieszą się coraz większą popularnością. W 2019 roku, w trakcie przerwy

technologicznej powiększono pomieszczenie siłowni, a także uzupełniono sprzęt o dodatkowe urządzenia treningowe, dzięki czemu *Strefa Formy* zyskała liczne grono stałych bywalców i trenujących.

Koszty funkcjonowania Krytej Pływalni w 2019 roku były o 4,8% wyższe od poniesionych w roku poprzednim. Najistotniejszą pozycję stanowią koszty wynagrodzeń, których wzrost wyniósł 6,1% w stosunku do 2018 roku. Koszty zużycia energii, dzięki kolejnemu etapowi obniżania mocy zamówionej energii cieplnej, były jedynie o 2,5% wyższe niż w roku poprzednim, pomimo znacznego skoku cen energii elektrycznej a także wzrostu cen wody i ścieków. W 2019 roku odnotowano również wyższe koszty zużycia materiałów (+12,2% vs 2018 r.) oraz usług obcych (+7,3% vs 2018 r.) co było efektem podniesienia cen przez dostawców oraz usługodawców (m.in. wzrost kosztów badań wody czy środków chemii basenowej). W wyniku wzrostu kosztów, który przewyższył wzrost przychodów, Spółka odnotowała stratę z działalności Krytej Pływalni w kwocie 1,6 mln zł tj. o 76,0 tys. zł wyższą od poniesionej w 2018 roku.

W zamieszczonej poniżej tabeli przedstawiona jest liczba osób korzystających z Krytej Pływalni w latach 2013 – 2019.

LICZBA OSÓB KORZYSTAJĄCYCH – KRYTA PŁYWALNIA

MIESIĄC	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
styczeń	13 658	12 166	17 021	13 702	11 046	16 511	14 286
luty	11 366	14 460	14 658	19 012	15 593	13 764	14 531
marzec	12 760	13 407	16 713	13 346	16 454	13 432	15 638
kwiecień	12 006	13 688	14 309	15 720	13 382	13 341	11 241
maj	13 510	13 238	13 480	14 793	14 071	12 964	13 740
czerwiec	7 645	8 813	12 736	8 050	10 900	11 175	10 920
lipiec	12 295	11 309	12 885	6 475	12 954	12 264	12 089
sierpień	12 905	11 231	13 356	10 857	11 646	11 828	11 394
wrzesień	10 213	11 795	6 896	11 927	5 551	7 007	6 106
październik	13 874	15 603	12 304	15 365	16 693	16 240	15 293
listopad	13 229	15 200	15 501	14 511	15 352	13 963	14 901
grudzień	10 327	12 377	12 678	11 081	11 482	11 201	11 624
RAZEM ROK	143 788	153 287	162 537	154 839	155 124	153 690	151 763

4. Działalność Mieszkaniowa

W 2019 roku ZAMG realizował na rzecz Gminy Miejskiej Kłodzko zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym, co przyniosło Spółce przychody o 2,5% niższe w stosunku do uzyskanych z tego tytułu w 2018 roku, pomimo wzrostu stawki od 1 stycznia 2019 r. o 0,01 zł/m². Działalność w zakresie obsługi lokali gminnych zamknęła się stratą w kwocie 586,2 tys. zł, co jednak jest wynikiem lepszym od ubiegłorocznego o 33,3 tys. zł.

Odnotowywane co roku straty z realizacji zadań na rzecz Gminy w obszarze mieszkaniowym rekompensowane są zyskami z działalności w branży zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi, gdzie Spółka świadczy usługi na zasadach komercyjnych w Kłodzku oraz oddziale w Kudowie-Zdroju. Liczba wspólnot, którymi zarządza ZAMG utrzymuje się na zbliżonym poziomie, jednak staramy się przekonać i przyciągnąć do siebie nowe podmioty oferując profesjonalną obsługę, doradztwo techniczne i prawne

oraz stabilność i gwarancję finansową. W roku 2019 Spółka uzyskała wzrost przychodów z tego obszaru działalności o 3,7% w stosunku do 2018 roku, jednakże podobną tendencję odnotowała w zakresie kosztów. Tym samym wynik utrzymał się na poziomie z roku poprzedniego i wyniósł +323,2 tys. zł.

W ramach obsługi Wspólnot mieszkaniowych, w związku z wprowadzeniem od 1 września 2019 roku bardziej restrykcyjnych zasad gromadzenia odpadów komunalnych na terenie miasta Kłodzka, Spółka podjęła pod koniec roku działania w celu zapewnienia pojemników do selektywnej zbiórki odpadów dla zarządzanych wspólnot, ale także jako oferta zewnętrzna. Wobec braku zainteresowania ze strony firm zajmujących się odpadami (Komunalnik, Eneris, Tempo) dokonaliśmy zakupu dobrej jakości, oznakowanych odpowiednio pojemników u producenta i są one obecnie wydierżawiane lub sprzedawane na rzecz wspólnot, co stanowi dodatkowe źródło przychodów dla ZAMG.

Jak wynika z powyższej analizy, działalność Spółki w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi nie w pełni kompensuje straty odnotowywane w obszarze Gminnego zasobu mieszkaniowego, co przede wszystkim jest efektem stosunkowo niskich stawek jakie obowiązują zarówno w jednej jak i w drugiej działalności.

5. Ośrodek Sportu i Rekreacji

W 2019 roku ZAMG kontynuował realizację Uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku o powierzeniu wykonywania zadań własnych Gminy Miejskiej Kłodzko z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz tworzenia warunków sprzyjających rozwojowi sportu.

W ramach realizacji ww zadań w imieniu Gminy, ZAMG utrzymywał porządek na terenie stadionu przy ul. Kusocińskiego 2 dbając o stan techniczny znajdującej się tam infrastruktury (boisk, zieleni, placów zabaw i plenerowych urządzeń do ćwiczeń), zarządzał halą sportową, prowadził działalność hotelową w Domu Wycieczkowym „Na stadionie”, a także działalność rekreacyjną na lodowisku zewnętrznym i basenie odkrytym.

W styczniu i lutym 2019 roku Spółka udostępniła lodowisko, które zostało zainstalowane na boisku asfaltowym na terenie OSiR. Niestety z uwagi na wyeksploatowany sprzęt (łyżwy) oraz lokalizację poza centrum miasta, nie cieszyło się ono dużą popularnością. Z tytułu udostępniania lodowiska w 2019 r. ZAMG uzyskał przychody w łącznej kwocie 15,2 tys. zł. Z końcem czerwca uruchomiony został basen odkryty, który działał do pierwszych dni września. Dzięki współpracy z Krytą Pływalnią zapewniona została obsada ratowników wodnych, a także korzystne warunki zakupu środków chemicznych do uzdatniania wody. Za wstęp na basen w 2019 roku Spółka uzyskała wpływy w kwocie 28,5 tys. zł, tj. o 12,1% mniejsze niż w roku poprzednim.

W ramach działalności OSiR Spółka prowadzi również Dom Wycieczkowy „Na stadionie”, w którym udzielono 4884 noclegów w 2019 roku, jednakże przedstawia on stosunkowo niski standard i wymaga modernizacji, aby spełniać oczekiwania klientów, którymi są przede wszystkim grupy sportowe. W związku z rozbudowaną infrastrukturą dostępną na terenie stadionu oraz pozostałymi usługami, które mogą być udzielane w ramach Spółki (Kryta Pływalnia, zwiedzanie Twierdzy i PTT), pobyty szkoleniowe dla grup zorganizowanych na OSiR w Kłodzku cieszą się dużym zainteresowaniem,

ale niezbędna jest inwestycja w poprawę stanu technicznego obiektu i modernizacja warunków zakwaterowania (pokoje z łazienkami).

W roku objętym sprawozdaniem Spółka dokonała licznych napraw, konserwacji i modernizacji, z których najistotniejszy był remont hali sportowej konieczny aby możliwe było kontynuowanie jej eksploatacji, zgodnie z zaleceniami SANEPID-u. Z tego tytułu Spółka poniosła znaczące wydatki na usługi remontowe ale również materiały, gdyż część prac realizowana była przez pracowników OSiR. Prowadzenie obiektu sportowego wraz z zatrudnionym tam personelem przynosi Spółce niewątpliwe korzyści, przede wszystkim z wykorzystania efektu synergii, dzięki któremu część prac możemy wykonać w ramach własnych zasobów, m.in. na rzecz Twierdzy czy np. Wspólnot mieszkaniowych (rozstawianie pojemników do segregacji odpadów).

Za 2019 rok, pomimo osiągnięcia dodatkowych przychodów w kwocie 1.589,9 tys. zł, Spółka odnotowała stratę w wysokości 1.429,6 tys. zł z tego obszaru działalności.

6. Podsumowanie

Wyniki osiągnięte przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. w 2019 roku, są kolejnym okresem, który zamknął się stratą. Od momentu włączenia w 2012 roku Krytej Pływalni do struktur Spółki, odnotowuje ona ujemny wynik finansowy, jednakże dodatkowym źródłem pogorszenia wyniku w 2019 roku był Ośrodek Sportu i Rekreacji, który wymagał znacznych nakładów na remonty i konserwacje, czego nie udało się zrealizować w ramach budżetu Gminy Miejskiej Kłodzko na zadania z zakresu sportu i rekreacji, przekazywanego Spółce jako rekompensata. Zyski osiągane z działalności Twierdzy Kłodzkiej, a także obsługiwanej na rzecz Gminy Podziemnej Trasy Turystycznej (ZAMG jako operator wyłoniony w konkursie) oraz parkingów automatycznych (ul. Czeska i ul. Muzealna), nie były w stanie zbilansować deficytowej działalności obiektów o charakterze użyteczności publicznej jakimi są Kryta Pływalnia i OSiR.

Dalszy rozwój działalności Zakładu w 2020 roku w postaci objęcia w dzierżawę Podziemnej Trasy Turystycznej (działalność na własny rachunek) oraz dzierżawy parkingu przy Szkole Podstawowej nr 3, razem z pozostałymi działaniami przede wszystkim w obszarze turystyki i rekreacji, zapewnią Spółce w dłuższej perspektywie czasowej wzrost przychodów. Taka sytuacja w połączeniu ze ścisłym nadzorem nad wydatkami pozwoli osiągnąć dodatnie wyniki finansowe.

Prezes Zarządu

Tomasz Pełyński