



**Przedsiębiorstwo Usługowe
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Nowym Tomyślu, Spółka z o.o.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.

z działalności za rok obrotowy 2010
tj. za okres
od 1.01.2010 do 31.12.2010 roku

Marzec 2011 rok

Zarząd

T R E Ś Ć S P R A W O Z D A N I A :

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot działalności Spółki
2. Kapitał Spółki
3. Organy Spółki
4. Okres objęty sprawozdaniem finansowym
5. Omówienie przyjętych zasad polityki rachunkowości
6. Personel i świadczenia socjalne

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA - sprawozdanie z działalności Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. za rok 2010

1. Przychody z wynajmu mieszkalnych lokali komunalnych i lokali użytkowych będących w zarządzaniu PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o.
2. Koszty poniesione na mieszkalne lokale komunalne i lokale użytkowe.
3. Pozostała działalność PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.
4. Zestawienie miesięcznych zaległości w opłatach czynszu, wezwania do zapłaty wystawione w 2010 r., oraz oddane pozwy do Sądu.

III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

I. INFORMACJE OGÓLNE

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyszu Spółka z o.o., powstało z przekształcenia postawionego w stan likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyszu, aktem notarialnym Repertorium A Nr 955/2007 z dnia 31.01.2007 r.

Spółka została wpisana do KRS dnia 13.03.2007 pod numerem KRS 0000275954, wysokość Kapitału Podstawowego Spółki wynosi 620.300,00 zł a kapitału zapasowego 336.212,05 zł.

Na pokrycie objętych przez Gminę Nowy Tomyśl udziałów w kapitale zakładowym oraz na pokrycie kapitału zapasowego Burmistrz Nowego Tomysła Henryk Helwing w imieniu Gminy Nowy Tomyśl wniósł wkład w postaci mienia zakładu budżetowego przekształconego w Spółkę, o łącznej wartości 956.512,05 zł. Kapitał zakładowy Spółki został podzielony na 6.203 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej po 100,00 zł (słownie: sto złotych). Wszystkie udziały w Spółce objęła Gmina Nowy Tomyśl.

1. Przedmiot działalności Spółki:

Przedmiotem działalności spółki zgodnie z aktem założycielskim Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest:

- 1) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z)
- 2) Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody (PKD 36.00.Z)
- 3) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z)
- 4) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z)
- 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)
- 6) Transport drogowy towarów (PKD 49.41.Z)
- 7) Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych (PKD 60.20.Z)

- 8) Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej (PKD 61.10.Z)
- 9) Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej (PKD 61.20.Z)
- 10) Działalność w zakresie telekomunikacji satelitarnej (PKD 61.30.Z)
- 11) Działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji (PKD 61.90.Z)
- 12) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
- 13) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
- 14) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
- 15) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
- 16) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z)
- 17) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (PKD 81.21. Z)
- 18) Pozostałe sprzątanie (PKD 81.29.Z)
- 19) Kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania (PKD 81.12.Z)
- 20) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (PKD 37.00.Z)
- 21) Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami (PKD 39.00.Z)
- 22) Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z)
- 23) Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy (PKD 52.21.Z)

Spółka ma zawartą umowę z Gminą Nowy Tomyśl o „wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej” z dnia 13 marca 2007 roku. Umowa ta określa obowiązki PU ZGM w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. odnośnie administrowania i zarządzania nieruchomościami i lokalami stanowiącymi własność lub będących w posiadaniu samoistnym Powierzającej.

Głównym najemcą pomieszczeń biurowych, pomieszczenia socjalnego oraz warsztatowego a także placu zakładowego od PU Zakład Gospodarki Mieszkanio-

wej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. jest Spółka TEW „Gospodarowanie Odpadami” z siedzibą w Nowej Soli.

Spółka na terenie siedziby wynajmuje też pomieszczenia biurowe przeznaczone na „Ośrodek Profilaktyki i Uzależnień”, podpisała też umowę o wynajem z „Polskim Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Zarządem Rejonowym” z siedzibą w Nowym Tomyślu oraz „Automobilklubem Wielkopolskim” – Delegatura w Nowym Tomyślu. Umowy zostały zawarte na okres 3 lat z możliwością ich przedłużenia na następne lata.

Od roku 2009 Spółka zarządza wspólnotą z 100% udziałem osób fizycznych przy ulicy Długiej 26, natomiast od m-c października 2010 rozwiązano umowę o zarządzanie z wspólnotą przy ulicy Piłsudskiego 39 w Nowym Tomyślu.

W miesiącu wrześniu 2010 roku nastąpił też wykup pozostałej części gminnej we wspólnocie Cicha Góra 42, w związku z powyższym wspólnota została wyrejestrowana.

Spółka zarządza też wspólnotami utworzonymi wskutek wykupu od gminy wszystkich lokali mieszkalnych w tych budynkach, a są to wspólnoty:

- Poznańska 35
- Poznańska 14
- Pl. Niepodległości 6
- Bukowiec Św. Marcin 2
- Boruja Nowa 85
- Boruja Kościelna Wolsztyńska 5

2. Kapitał Spółki

W PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. tworzy jest:

- kapitał podstawowy w wysokości 620.300,00 zł
- kapitał zapasowy w wysokości 406.212,05 zł

3. Organy Spółki

Organami Spółki są:

➤ **Zarząd Spółki, składający się z dwóch członków:**

Prezes Zarządu	-	Adam Janelt
Członek Zarządu	-	Dorota Szulc

➤ **Rada Nadzorcza, składająca się z pięciu członków:**

Przewodniczący	-	Tomasz Baszkowski
Członek	-	Ewa Trudnowska
Członek	-	Anna Jabłońska-Woźna
Członek	-	Irena Jagowska
Członek	-	Łukasz Mroziak

➤ **Zgromadzenie Wspólników reprezentowane przez Burmistrza Nowego Tomysła**

Zarząd Spółki odbył w roku 2010 5 protokołowanych posiedzeń.

4. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku. Roczne sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy; nie są nam znane okoliczności, które wskazywałyby na poważne zagrożenia działalności Spółki.

5. Omówienie przyjętych zasad polityki rachunkowości

Księgi rachunkowe prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy programu Finansowo-księgowego ver. 2.27K , oraz programu „czynszowego”, kadrowo-płacowego, programu środki trwałe, programu „Materiałówka”. W roku 2009 zakończone zostało wdrażanie nowego programu komputerowego dla całego przedsiębiorstwa pod nazwą: Zintegrowany System Wspomagający Zarządzanie Nieruchomościami „GRANIT”, posiadającego dwa pakiety: pakiet Granit STANDARD oraz pakiet Granit SILVER. Pakiet Granit STANDARD zawiera moduły: czynsze, media, windykacja, elektroniczny obrót płatniczy, wspólnoty mieszkaniowe. Pakiet Granit SILVER zawiera moduły: „Kadry i Płace” oraz „Środki trwałe”.

Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z zakładowym planem kont wprowadzonym do stosowania uchwałą zarządu a wzorowanym na „Zakładowym planie kont z komentarzem, Handel Produkcja Usługi, wydany w 2005 r. przez Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o. Gdańsk.

Składniki majątku o wartości równej lub niższej niż 1.000,00 zł jednostka zalicza bezpośrednio do kosztów zużycia materiałów i księguje jako koszt uzyskania przychodów w m-cu oddania do użytkowania. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej ponad 1.000,00 zł do 2.500,00 zł są zaliczane bezpośrednio do kosztów zużycia materiałów.

Przedmioty o wartości początkowej ponad 2.500,00 zł do 3.500,00 zł wprowadza się do ewidencji bilansowej środków trwałych i umarza jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania. Środki trwałe o wartości początkowej powyżej 3.500,00 zł są amortyzowane proporcjonalnie do okresu ich używania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 3.500,00 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej ich wartości w koszty, natomiast o wartości wyższej są amortyzowane proporcjonalnie do okresu ich użytkowania.

Amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym składnik majątkowy wprowadzono do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Amortyzacji dokonuje się z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

W spółce nie tworzy się rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze, takie jak odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe.

Spółka nie tworzy rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych.

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności sporne, wątpliwe lub znacznie przeterminowane obejmuje się odpisami aktualizującymi ich wartość, z uwzględnieniem art. 35b ustawy o rachunkowości. Odpisu aktualizującego dokonuje się w 100% wartości należności.

Spółka nalicza odsetki za zwłokę w spłacie należności z tytułu czynszu, księguje w przychody w momencie ich zapłaty (kasowo).

Materiały przekazywane bezpośrednio z zakupu na potrzeby administracyjno-gospodarcze oraz paliwo w transporcie gospodarczym odpisuje się bezpośrednio w ciężar kosztów działalności w pełnej wartości wynikającej z faktur (rachunków) pod datą zakupu, i nie obejmuje się ich dodatkową ewidencją.

Spółka prowadzi konta ksiąg pomocniczych dla materiałów metodą ewidencji ilościowo-wartościowej, w której dla każdego składnika ujmuje się obroty i stany w jednostkach naturalnych i pieniężnych.

Materiały, surowce i opakowania – związane z działalnością usługową – ewidencjonowane są w cenie zakupu, wg indeksów materiałowych. Przy rozchodzie tej grupy zapasów stosowana jest zasada „pierwsze weszło – pierwsze wyszło” (FIFO).

Koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych o wartości poniżej 500 zł, jako nie mające istotnego wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy, nie są rozliczane poprzez czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów tylko są odnoszone bezpośrednio w dacie poniesienia w koszty działalności roku, którego dotyczą.

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach, których dotyczą (tj. miesięcznie).

Inwentaryzację rzeczowych składników majątku spółka przeprowadza:

- a) środków trwałych – raz na 4 lata,
- b) materiałów – raz na 2 lata.

Pozostałe składniki majątku spółka inwentaryzuje na ostatni dzień każdego roku obrotowego. Sprawozdanie finansowe jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych oraz na każdy inny dzień bilansowy.

1. Sprawozdanie finansowe spółki obejmuje bilans, rachunek zysków i strat oraz informacje dodatkową.
2. Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie porównawczym.
3. Dane liczbowe w sprawozdaniu wykazywane są w złotych i groszach.
4. Spółka ewidencjonuje i rozlicza koszty wg poszczególnych rodzajów działalności na kontach zespołu „5”.

6. Personel i świadczenia socjalne

Informacje o liczbie, strukturze wieku i wykształcenia zatrudnionych przedstawiono w tabelach.

Liczba zatrudnionych

Wyszczególnienie	Rok 2009	Rok 2010
Kobiety	9	10
Mężczyźni	9	9
Razem	18	19

Struktura wiekowa

Wyszczególnienie	Rok 2009 rok	Rok 2010
Do 25 lat	1	2
26 - 30 lat	3	3
31 - 40 lat	4	4
41 - 50 lat	3	3
Powyżej 50	7	7
Razem:	18	19

Struktura wykształcenia zatrudnionych

Wyszczególnienie	Rok 2009	Rok 2010
Zawodowe	6	6
Średnie	6	7
Wyższe	6	6
Razem:	18	19

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA - sprawozdanie z działalności Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. w roku 2010

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. na podstawie „umowy o wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej”- zawartej w dniu 13 marca 2007 r. pomiędzy Gminą a Przedsiębiorstwem, prowadzi zarząd budynkami stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl oraz własność osób fizycznych.

Stan zasobów na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia się następująco:

1. Powierzchnia użytkowa budynków ogółem	- 58.680 m ²
2. Liczba budynków ogółem	- 353
w tym: - mieszkalnych	- 187
- niemieszkalnych	- 166
3. Ilość lokali mieszkalnych	- 855
- w tym: - wykupionych na własność	- 347
o powierzchni	<u>16.636,94 m²</u>
- lokale mieszkalne komunalne	- 490
o powierzchni	<u>24.332,40 m²</u>
- lokale gminne Oś. Batorego	- 18
o powierzchni	<u>854,95 m²</u>
4. Wspólnoty obce: - liczba lokali mieszkalnych	27
- powierzchnia użytkowa	<u>1.427,31 m²</u>

Ponadto administrujemy 66 lokalami użytkowymi o powierzchni 3.795,88 m² oraz 91 garażami o powierzchni 1.494,46 m². Z zasobu lokali użytkowych ubyły 2 lokale przekazane dla Gminnego Centrum Informacji oraz dla Wielkopolskiej Wojewódzkiej Komendy Ochotniczych Hufców Pracy w Poznaniu.

W pierwszym kwartale 2010 roku zgodnie z art. 30. pkt 1. ustawy o własności lokali odbyły się zebrania 112 wspólnot mieszkaniowych, na których dokonano rozliczeń z właścicielami lokali, a także przyjęto plan gospodarczy w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych. Ustalono zostały zaliczki na fundusz eksploatacyjny i remontowy.

PU ZGM w Nowym Tomyslu Sp. z o.o., koszty działalności administrowania mieniem gminnym pokrywa w całości z przychodów z lokali mieszkalnych i użytkowych. Nadwyżka przychodów nad wydatkami będzie przekazywana w terminie do końca I kwartału następnego roku obrachunkowego, chyba że strony postanowią o jej przeznaczeniu na pokrycie kosztów remontów substancji mieszkaniowej w danym roku.

Przedsiębiorstwo obsługuje też Szalety Publiczne oraz realizuje inne zadania zlecone przez gminę na podstawie odrębnych pisemnych zleceń, kontrasygnowanych przez Skarbnika Gminy. Rozliczenie tych zadań następuje na podstawie faktur VAT. Takimi dodatkowymi zleconymi zadaniami są np.:

- flagowanie miejsc pamięci narodowej w okresach świąt państwowych, wraz z uporządkowaniem okolic pomników przy pl. Niepodległości i pl. Chopina,
- pobieranie opłat targowych za stoiska na targowiskach miejskich.

Sprawozdanie PU ZGM Sp. z o.o. z całej działalności za okres od 1.01.2010 do 31.12.2010 r. przedstawia załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

1. Przychody z wynajmu mieszkalnych lokali komunalnych i lokali użytkowych będących w zarządzaniu PU ZGM w Nowym Tomyslu Sp. z o.o.

Przychody z mieszkalnych lokali komunalnych przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie pla-	Wykonanie
------	------------------	------	----------------	-----------

		na 2010 rok	nu do 31.12/2010	planu w %
Przychody z lokali gminnych		1 955 108,41	1 868 417,88	95,60
1	czynsz za lokale gminne-mieszkania	946 000,00	941 308,64	99,50
2	czynsz za garaże	54 500,00	52 386,47	96,12
3	czynsz za komórki	11 420,00	12 403,59	108,61
4	czynsz za piwnice	10 200,00	10 534,85	103,28
5	punkty świetlne	1 450,00	1 525,70	105,22
6	opłata za korzystanie z anteny AZARD Oś.Batorego	3 940,00	3 679,08	93,38
7	opłaty za wywóz odpadów komunalnych	120 500,00	129 398,41	107,38
8	zaliczki za pobór wody	129 500,00	126 960,71	98,04
9	zaliczki za odprowadzanie ścieków	215 500,00	229 183,70	106,35
10	zaliczki na centralne ogrzewanie	180 500,00	223 743,12	123,96
11	odsetki od czynszu	25 000,00	15 331,03	61,32
12	odszkodowania-bezumowny najem	19 000,00	18 706,51	98,46
13	zysk z roku ubiegłego	188 098,41	37 272,19	19,82
Razem przychody działalności podstaw.:		1 905 608,41	1 802 434,00	94,59
Plus pozostałe przychody operacyjne:		49 500,00	65 983,88	133,30
14	wpływ odszkodowań (np.PZU-zalania)	1 500,00	11 280,84	752,06
15	zwrot zasądzonych kosztów	8 000,00	11 756,82	146,96
16	spłata należności wątpliwych	40 000,00	42 668,87	106,67
17	inne pozostałe przychody operacyjne i finansowe	-	277,35	-

Przychody z lokali użytkowych przedstawiają się następująco:

Przychody gminne- lokale użytkowe		799 160,00	813 916,81	101,85
1	czynsz za lokale użytkowe	722 000,00	737 133,73	102,10
2	podatek od nieruchomości	67 900,00	68 333,72	100,64
3	opłata za reklamy	6 000,00	5 622,48	93,71
4	opłata za wywóz odpadów komunalnych	2 500,00	2 826,88	113,08
5	opłata za pobór wody	350,00	-	-
6	opłata za odprowadzanie ścieków	410,00	-	-

2. Koszty poniesione na komunalne lokale mieszkalne i użytkowe

Koszty utrzymania lokali komunalnych mieszkalnych

Koszty utrzymania lokali gminnych		2 266 352,00	2 095 840,47	92,48
1	materiały bezpośrednie	6 000,00	4 997,21	83,29
2	zakup wody,odprowadz.ścieków,wywóz ścieków	76 500,00	69 193,14	90,45
3	pobór energii elektrycznej (klatki schodowe)	6 500,00	4 134,58	63,61
4	wywóz śmieci	27 500,00	26 113,85	94,96
5	robocizna z narzutami- ekipa remontowa	29 130,00	25 200,51	86,51
6	materiały pośrednie	100,00	-	-
7	inne (np.montaż zaworów antyskażeniowych)	150,00	-	-

8	eksploatacja od lokali gminnych i użytk. do wspólnot	222 600,00	210 515,79	94,57
9	zakup wody,odprow.ścieków (od lokat. do wspólnot)	250 500,00	279 219,17	111,46
10	wywóz śmieci (od lokatorskich do wspólnot)	93 500,00	103 539,15	110,74
11	prąd-punkty świetlne (do wspólnot)	1 450,00	1 513,70	104,39
12	c.o. od lokatorskich (do wspólnot)	180 500,00	223 743,12	123,96
13	opłata roczna za umieszcz.przylacza (ul. Kolejowa)	33,00	33,00	100,00
14	udział gminy w remontach we wspólnotach	150 000,00	79 918,00	53,28
15	podatek od nieruchomości	110 000,00	112 507,00	102,28
16	robocizna obca na budynkach gminnych-remonty	350 000,00	272 754,86	77,93
17	ekspertyzy	5 000,00	4 270,00	85,40
18	przylacza energet., wodociągowe i inne	8 500,00	506,97	5,96
19	ubezpieczenia budynków	10 000,00	7 943,00	79,43
20	kaucje mieszkaniowe	3 000,00	3 931,03	131,03
21	wynajem sprzętu - WUKO	300,00	545,95	181,98
22	przeglądy instalacji elektr., gazowych, wentylacyjnych	6 500,00	4 194,44	64,53
23	usługi deratyzacji	1 000,00	1 631,21	163,12
24	przycinka drzew	4 000,00	1 537,50	38,44
25	opłata za wpisy do Krajowego Rejestru Dłużników	4 000,00	3 660,00	91,50
26	nadzory robót budowlanych	500,00	-	-
27	zwrot za materiały budowlane lokatorom	3 400,00	-	-
28	koszty zarządu	501 897,00	469 781,44	93,60
29	akcja zima bud.gminne (bezsob.f.płac)	5 000,00	5 671,04	113,42
30	pozost.koszty operac.-koszty postępów.sądowych	10 000,00	10 173,40	101,73
31	provizja 3% za zarządzanie budynkami gminnymi	45 092,00	41 687,03	92,45
32	pozost.koszty operac- odpis należ.wątpliwe, umorzenia	100 000,00	101 513,61	101,51
33	odczyty liczników wody i roznoszenia zawiadomień	1 000,00	1 198,27	119,83
34	koszt telew.kablowej, anten Oś.Batorego - lokatorzy	4 000,00	3 679,08	91,98
35	wykonanie inst.(gaz,elektr,wod-kan,c.o., wentylac.)	40 000,00	14 900,83	37,25
36	dodatkowy wywóz nieczystości płynnych	200,00	-	-
37	porządkowanie terenu	2 500,00	305,00	12,20
38	sprzątanie wolnych lokali, itp.	6 000,00	5 327,59	88,79
39	rozbiorke budynków wraz z dokumentacjami	-	-	-
Zysk(+), Strata (-) na działalności:		- 311 243,59	- 227 422,59	73,07

Koszty utrzymania lokali użytkowych

Koszty utrzymania lokali użytkowych		325 453,00	346 927,06	106,60
1	pobór wody,odprowadzanie ścieków	750,00	-	-
2	wywóz odpadów komunalnych	2 700,00	1 926,40	71,35
3	zwrot kosztów remontów lokali (do 50% kwoty netto)	35 000,00	25 091,69	71,69
4	podatek od nieruchomości	68 900,00	69 125,00	100,33
5	ogłoszenia prasowe	1 500,00	720,00	48,00
6	koszty zarządu	205 153,00	215 868,52	105,22
7	remonty lokali (usługa obca)	10 500,00	33 712,46	321,07
8	inne koszty (zamarznięcia rur, opinia kominiarska)	950,00	138,00	14,53
9	materiały i robocizna konserwatorów		344,99	-
Zysk(+), Strata (-) na działalności:		473 707,00	466 989,75	98,58

Omówienie wybranych pozycji:

- przychody z zaliczek na wodę i ścieki wynosiły: 356.144,41 zł
- koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków wynosiły: 348.412,31 zł

Niższe koszty z tyt. zakupu wody i odprowadzenia ścieków w 2010 roku, wynikały z ryczałtowych rozliczeń wody w lokalach komunalnych.

- przychody z tytułu zaliczek na wywóz odpad. komun. 129.398,41 zł
- koszty wywozu odpadów komunalnych 129.653,00 zł

Wyższe koszty wywozu odpadów komunalnych były związane z dodatkowymi wywozami w związku z opróżnianiem opuszczonych lokali.

- przychody z tytułu zaliczek na c.o. wynosiły: 223.743,12 zł
- koszty c.o. od mieszkań lokat. we wspólnotach: 223.743,12 zł

Znaczny udział w kosztach lokali mieszkalnych ma przekazywana zaliczka na eksploatację od powierzchni mieszkań lokatorskich oraz od powierzchni lokali użytkowych do wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami. Miesięcznie jest to kwota około 17.542,00 zł, wpłacone zaliczki za okres od 1.01.2010 r. 31.12.2010 roku wynoszą razem 210.515,79 zł, z czego na fundusz remontowy wpłacono 26.491,13 zł.

Natomiast udział gminy w remontach we wspólnotach mieszkaniowych został poniesiony w kwocie 79.918,00 złotych.

W roku 2010 Spółka zawarła umowy na ubezpieczenie budynków gminnych, mienia PU ZGM oraz budynków Wspólnot Mieszkaniowych wg ich wartości odtworzeniowej. Na każdą Wspólnotę Mieszkaniową zostały podpisane osobne polisy ubezpieczeniowe zgodnie z oczekiwaniami właścicieli.

Uzyskany zysk netto w wysokości 150.839,16 zł, będący różnicą pomiędzy przychodami z gospodarki zasobem komunalnym a kosztami, Zarząd Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyslu Spółka z

o.o. proponuje przeznaczyć na pokrycie kosztów remontów substancji mieszkaniowej w roku 2011.

Powyższe jest zgodne z § 3 ust. 2 pkt f „Umowy o wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej” z dnia 13 marca 2007 roku, zawartej pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl zwaną „Powierzającą” a Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. zwaną „Przejmującym”.

3. Pozostała działalność PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.

➤ Zarządzanie i administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Największa część przychodów to nie podlegające rozliczeniu wpłaty na koszty zarządzania zgodnie z podjętymi uchwałami we wspólnotach na rocznych zebraniach wspólnot w I kwartale roku. Poniższa tabelka przedstawia przychody i koszty zarządzania wspólnotami.

	Plan	Wykonanie	%
Przychody od wspólnot	230 992,00	245 518,63	106,29
Koszty zarządzania wspólnotami	230 397,00	239 165,22	103,81
Zysk(+), Strata (-) na działalności:	595,00	6 353,41	1 067,80

➤ Inna działalność Spółki to administracja Szaletami Publicznymi.

Przychody to dopłata z budżetu Gminy do różnicy między wpływami (utargiem w szaletach) a poniesionymi kosztami na ich utrzymanie, na podstawie wystawionych przez Spółkę Faktur VAT. Przychody brutto i netto oraz koszty przedstawia poniższa tabelka:

Rok 2010 Miesiąc	Wpłaty z Szalet brutto	Wpłaty z Szalet netto	Koszty utrzymania Szalet	Koszty obciąża- jące gminę (z prowizją)	Dopłata f-ra koszty minus przychody
1	2	3	4	5	poz. 5-3
Styczeń	817,00	763,55	3 488,02	3 836,82	3 073,27

Luty	708,00	661,68	4 686,60	5 173,50	4 511,82
Marzec	801,00	748,60	4 996,47	5 477,88	4 729,28
Kwiecień	1 034,00	966,36	4 412,65	5 404,86	4 438,50
Maj	907,00	847,66	4 178,33	4 045,22	3 197,56
Czerwiec	856,00	800,00	3 793,95	4 173,35	3 373,35
Lipiec	863,00	806,54	3 511,93	3 771,19	2 964,65
Sierpień	1 087,00	1 015,89	3 754,18	3 996,23	2 980,34
Wrzesień	984,00	919,63	3 886,13	4 274,74	3 355,11
Październik	921,00	860,75	4 222,80	4 645,08	3 784,33
Listopad	721,00	673,83	3 719,16	4 091,08	3 417,25
Grudzień	768,00	717,76	5 351,27	4 718,99	4 001,23
RAZEM:	10 467,00	9 782,25	50 001,49	53 608,94	43 826,69

Przychody i koszty z administracji Szaletami Publicznymi przedstawiają się następująco:

Administracja szaletami publicznymi	Plan	Wykonanie	%
Przychody z administracji szaletami publicznymi	50 000,00	53 732,85	107,47
Koszty administracji szaletami publicznymi	49 745,00	50 001,49	100,52
Zysk(+), Strata (-) na działalności:	255,00	3 731,36	

➤ **Przychody i koszty z wynajmu pomieszczeń na terenie bazy spółki**

Przychody z wynajmu na terenie bazy	117 900,00	115 388,12	97,87
Koszty wynajmu lokali na terenie bazy	106 029,00	97 061,09	91,54
Zysk(+), Strata (-) na działalności:	11 871,00	18 327,03	154,38

PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. wynajmuje na terenie swojej siedziby pomieszczenia biurowe Polskiemu Związkowi Emerytów, Rencistów i Inwalidów, dla Świetlicy Socjoterapeutycznej, oraz dla Automobilkłubu Wielkopolskiego z Delegaturą w Nowym Tomyślu. Przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami TEW wynajmuje od Spółki pomieszczenia biurowe, pomieszczenia warsztatowe, magazynowe oraz plac zakładowy.

Dochód osiągnięty z wynajmu podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

➤ **Przychody i koszty usługi „Flagowania miasta”**

	Plan	Wykonanie	%
Przychody z usługi flagowania miasta	1 500,00	1 528,68	101,91
Koszt usługi flagowania miasta	1 602,00	1 549,90	96,75

Zysk(+), Strata (-) na działalności:	- 102,00	- 21,22	20,80
---	-----------------	----------------	--------------

➤ **Przychody i koszty obsługi targowisk na terenie miasta**

Przychody to faktury obciążające Gminę 15% inkasem od zebranego utargu

	Plan	Wykonanie	%
Przychody z obsługi targowisk	21 500,00	15 039,98	69,95
koszt obsługi targowisk	22 319,00	14 999,45	67,20
Zysk(+), Strata (-) na działalności:	- 819,00	40,53	- 4,95

Wpływy z targowisk wynosiły:	
w roku 2009	w roku 2010
134.742,00 zł	122.325,00 zł

4. Zestawienie miesięcznych zaległości w opłatach czynszu, wezwania do zapłaty wystawione w 2010 r. oraz oddane pozwy do Sądu

WEZWANIA DO ZAPŁATY 2010 r.	
Wezwania dotyczące wszystkich lokali	- 321 szt.

POZWY O ZAPŁATĘ ODDANE DO SĄDU W 2010 r.
Razem w 2010 roku oddano 11 pozwów o zapłatę należności

POZWY ODDANE DO SĄDU W 2010 r. – o eksmisję
Razem w 2010 roku oddano 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego

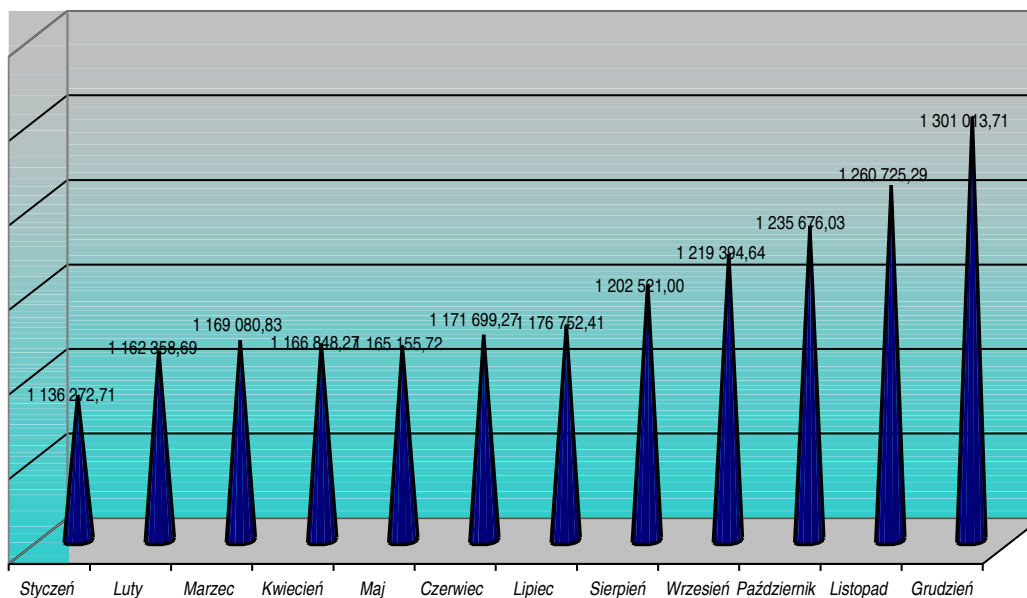
Wykaz zaległości na dzień 31 grudnia 2010 roku

Typ lokalu	mieszkania lokatorskie	mieszkania Batorego	lokale użytkowe	garaże	reklama	razem
Grudzień 2010	1.087.893,80	20.838,28	46.984,17	10.207,78	225.,70	1.166.149,73

Wykaz miesięcznych zaległości w roku 2010

M-c	Należności	Sądowe	Razem
	1	2	1+2
Styczeń	1 027 695,36	108 577,35	1 136 272,71
Luty	1 054 225,44	108 133,25	1 162 358,69
Marzec	1 064 411,24	104 669,59	1 169 080,83
Kwiecień	1 062 543,08	104 305,19	1 166 848,27
Maj	1 061 385,61	103 770,11	1 165 155,72
Czerwiec	1 068 391,15	103 308,12	1 171 699,27
Lipiec	1 075 400,44	101 351,97	1 176 752,41
Sierpień	1 102 174,67	100 346,33	1 202 521,00
Wrzesień	1 119 429,20	99 965,44	1 219 394,64
Październik	1 136 150,64	99 525,39	1 235 676,03
Listopad	1 162 434,13	98 291,16	1 260 725,29
Grudzień	1 166 149,73	134 863,98	1 301 013,71

Wykres przedstawiający stan zaległości
od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku



Od roku 2008 Zarząd Spółki w porozumieniu z Radą Nadzorczą PU Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o. dokonuje wpisu zadłużonych najemców lokali mieszkalnych jak i użytkowych do Krajowego Rejestru Długów. Wpisów dokonuje na podstawie zwartej umowy z dnia 30 kwietnia 2008 r. o współpracy Nr NI/007359/2008 z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A. Celem takiego posunięcia było zatrzymanie rosnącego zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale komunalne wobec gminy.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku do KRD wpisane są 63 sprawy na sumę długu:

- **460.016,22 zł**

III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

Plan finansowy na 2011 rok został opracowany i złożony Zgromadzeniu Wspólników i w dniu 8 marca 2011 r. i uchwalony na posiedzeniu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

Plan przychodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz lokali użytkowych sporządzono na podstawie wykonania planu za rok 2010. Rok 2011 z tej działalności planuje się zamknąć zyskiem brutto 118,4 tys. zł. Na pozostałej działalności usługowej spółki planuje się wypracować zysk brutto 57 tys. złotych.

W roku 2011 spółka planuje ubezpieczyć wszystkie budynki gminne jak i wspólnotowe według ich wartości odtworzeniowej tzn. wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. Wskaźnik ten ustala Wojewoda Wielkopolski w formie obwieszczenia (w I i IV kwartale roku) na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, (Dz. U. z 2005 r. Nr 31,

poz. 266 z późn.zm.) W roku 2010 część budynków we wspólnotach mieszkaniowych udało się już ubezpieczyć w wyższej ich wartości, z pozostałymi właścicielami będą przeprowadzane rozmowy na rocznych zebraniach wspólnot zwoływanych w pierwszym kwartale roku 2011.

W roku 2011 tak jak i w 2010 szczególną uwagę zamierzamy zwrócić na poprawę stanu instalacji wodno-kanalizacyjnej w celu ochrony przed przemarzaniem. Priorytet dalej stanowić będą również działania zmierzające do całkowitego opomiarowania poboru wody przez poszczególne lokale oraz sprawdzenia legalizacji zamontowanych już wodomierzy. Trzecim ważnym elementem będzie kontrola i utrzymanie w należytym stanie przewodów wentylacyjnych, dymowych i spaliniowych.

Sporządzono dnia 10 marca 2011 r.

Prezes Zarządu
Adam Janelt

Członek Zarządu
Dorota Szulc