

Informacja dotycząca wykonywania przez Prezydenta Miasta Chełm nadzoru właścicielskiego nad spółkami komunalnymi wraz z analizą ekonomiczno-finansową za 2022 rok. Przedłożony dokument składa się z części opisowej wykonywania nadzoru właścicielskiego nad Spółkami (część A) oraz analizy wskaźników ekonomicznych osiągniętych przez spółki w 2022 roku (część B).

Część A

Gospodarka komunalna to wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty. W mieście Chełm te zadania realizowane są poprzez spółki komunalne tj.:

- 1) Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.,
- 2) Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.,
- 3) Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.,
- 4) Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 5) Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w likwidacji,
- 6) Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o.,
- 7) Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.,
- 8) Fabryka Chełm Sp. z o.o.,
- 9) Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o.

Miasto Chełm prowadzi spójną politykę właścicielską w stosunku do swoich spółek, nadzorując wypełnianie zadań postawionych przez Prezydenta Miasta. Nadzór właścicielski sprawowany jest w ramach kompetencji komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Chełm, tj. Gabinetu Prezydenta Miasta, gdzie znajduje się komplet dokumentów dotyczących kwartalnych oraz rocznych informacji ekonomiczno-finansowych spółek, protokołów i uchwał z posiedzeń rad nadzorczych, uchwał i zarządzeń stanowionych przez zarząd oraz protokoły i uchwały zgromadzeń wspólników, które tworząc całość dokumentacji służą właścicielowi do oceny działalności miejskich przedsiębiorstw.

W 2022 r. przeprowadzono kontrolę z zakresu prawidłowości dokumentacji i jej zgodności z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa w trzech spółkach tj.: Chełmskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o, Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. oraz Chełmskich Liniach Autobusowych Sp. z o.o.

Kontroli poddano dokumentację z zakresu Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Zgromadzenia Wspólników. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie pracy organów spółki. Zgodnie z zapisami w regulaminach Rad Nadzorczych, we wszystkich spółkach posiedzenia odbywały się przynajmniej raz na kwartał, a wszystkie osoby zasiadające w Radach spółek komunalnych Miasta Chełm posiadały odpowiednie kwalifikacje do pełnienia tej funkcji. Ponadto sprawdzono wykonanie planu pracy Rad Nadzorczych oraz udział poszczególnych członków na posiedzeniach Rady. Zweryfikowano również pod względem merytorycznym i prawnym uchwały i zarządzenia podjęte przez organy władzy w spółce. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Wszystkie zarządzenia i uchwały zostały powzięte prawidłowo zarówno pod względem merytorycznym, jak i prawnym. Kontrole nie formułowały jakichkolwiek uwag.

I. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki:

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. jest Spółką użyteczności publicznej wykonującą zadania na rzecz Miasta Chełm, mieszkańców Miasta Chełm i ościennych gmin. Spółka zajmuje się poborem, uzdatnianiem i rozprowadzaniem wody, odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, odbieraniem i transportem odpadów komunalnych, utrzymywaniem czystości i porządku w mieście. Ponadto Spółka administruje cmentarzem komunalnym w Chełmie oraz wykonuje badania laboratoryjne wody i ścieków.

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał zakładowy:	49 284 000,00 zł
w tym: wartość udziałów Miasta Chełm:	49 284 000,00 zł
kapitał zapasowy:	12 357 098,02 zł
kapitał z aktualizacji wyceny:	5 851 278,31 zł
kapitał rezerwowy:	3 449 500,42 zł

3. Zarząd

Prezesem Zarządu Spółki od 1 stycznia 2022 r. do 28 lipca 2022 roku był Tomasz Pomiankiewicz, natomiast od 28 lipca do 31 grudnia 2022 roku funkcję Prezesa Spółki pełnił Jakub Oleszczuk.

4. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z trzech do sześciu członków powołanych na okres wspólnej kadencji. Pracownicy Spółki mają prawo wyboru dwóch członków Rady, pozostałych członków powołuje Zgromadzenie Wspólników w osobie Prezydenta Miasta Chełm.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2022 r. wchodziły następujące osoby:

- 1) Piotr Woźny - Przewodniczący Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 2) Zbigniew Bajko - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 3) Kacper Woźniak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 4) Jarosław Gruszecki - Członek Rady Nadzorczej, pracownik
- 5) Wojciech Kierepka - Członek Rady Nadzorczej, pracownik

W roku 2022 nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

5. Zgromadzenie Wspólników

Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Prezydent Miasta Chełm. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników MPGK Sp. z o.o. odbyło się w dniu 30 września 2022 roku, na którym podjęto uchwały, w sprawie:

- 1) zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2021,
- 2) zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2021,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2021,
- 4) podziału zysku netto za rok obrotowy 2021,
- 5) udzielenia absolutorium Zarządowi MPGK Sp. z o.o. z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021 (Marcin Czarnecki),
- 6) nieudzielenia absolutorium Zarządowi MPGK Sp. z o.o. z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021 (Tomasz Pomiankiewicz),
- 7) udzielenia absolutorium Radzie Nadzorczej MPGK Sp. z o.o. z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021.

W 2022 r. odbyły się **3 Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników**, na których podjęto następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr 11/I/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej,
- 2) Uchwała Nr 12/III/2022 z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie w formie aportu prawa własności nieruchomości (ul. Fabryczna 4B, pow. 1,8404 mkw, wartość- 94 tys. zł w celu wybudowania farm fotowoltaicznych, dla zmniejszenia kosztów zw. z zakupem energii przez spółkę),
- 3) Uchwała Nr 13/IV/2022 z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze zmiany Aktu Założycielskiego Spółki oraz przyjęcie tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki, na mocy której wniesiono nieruchomość położoną przy ul. Fabrycznej 4B do MPGK Sp. z o.o.

II. Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki:

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Bielawin 9 w Chełmie, zostało utworzone w 1992 roku na czas nieokreślony. Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności działalność gospodarcza należąca do zadań własnych Miasta Chełm o charakterze użyteczności publicznej, w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi, utrzymywania obiektów i urządzeń infrastruktury miejskiej, komunalnej oraz wykonywanie innych czynności zapewniających bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców Miasta w zakresie powierzonych usług powszechnie dostępnych.

W 2021 roku działalność Spółki koncentrowała się przede wszystkim na:

- zarządzaniu publicznym zasobem mieszkaniowym Miasta Chełm oraz budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych w Chełmie, w których w większości Miasto Chełm posiada udziały,
- administrowaniu lokalami mieszkalnymi Miasta Chełm i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ich zarządy lub inne podmioty niż PUM,
- świadczeniu usług remontowo-budowlanych w ramach porozumienia z Miastem Chełm na rzecz publicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Chełm oraz w ramach umów o wykonawstwo na rzecz zarządzanych wspólnot mieszkaniowych oraz innych podmiotów gospodarczych, instytucji i osób fizycznych, w ramach porozumienia z Miastem Chełm,
- sprzątaniu i oczyszczaniu terenów miejskich oraz terenów zarządzanych zasobów mieszkaniowych i na zlecenie innych podmiotów, w tym osób fizycznych,
- wywozie nieczystości płynnych z budynków publicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i na zlecenie osób fizycznych z terenu Miasta i Gminy Chełm w ramach porozumienia z Miastem Chełm,
- wykonywaniu konserwacji oświetlenia ulicznego Miasta,

–wykonywaniu konserwacji instalacji: elektrycznej i elektronicznej, wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w zarządzanych przez Spółkę nieruchomościach budowlanych oraz na zlecenie innych podmiotów,

–wykonywaniu remontów własnych ruchomych i nieruchomych środków trwałych oraz produkcji na własne potrzeby różnych wyrobów oraz na sprzedaż w ramach wykonywanych przez Spółkę usług,

–dzierżawieniu lub najmie lokali, placów oraz innych nieruchomości będących własnością Spółki oraz będących w jej władaniu.

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

kapitał zakładowy:	4 526 900,00 zł
w tym: - wartość udziałów Miasta Chełm:	4 503 150,00 zł
wartość udziałów osób fizycznych:	23 750,00 zł
kapitał zapasowy:	11 075,73 zł
kapitał z aktualizacji wyceny:	122 887,58 zł

3. Zarząd

Prezesem Zarządu Spółki w całym 2022 roku była Pani Katarzyna Hapońska-Gajewska.

4. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej uległ zmianie w 2022 roku i przedstawiał się następująco:

- 1) Izabela Pado - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 2) Michał Skawrek - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 3) Dariusz Nafalski - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel pracowników
- 4) Marcin Stocki - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel pracowników

Skład rady nadzorczej od dnia 17 listopada do 31 grudnia 2022 r. przedstawiał się następująco:

- 1) Izabela Pado - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 2) Kamil Morawski - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel miasta
- 3) Dariusz Nafalski - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel pracowników
- 4) Marcin Stocki - członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel pracowników

5. Zgromadzenie Wspólników

Zgodnie z art. 231 kodeksu spółek handlowych, w dniu 21 czerwca 2022 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło następujące uchwały:

- 1) o celowości dalszego istnienia Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i kontynuowaniu działalności Spółki,
- 2) o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021,
- 3) podziale zysku za rok obrotowy 2021,
- 4) zatwierdzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- 5) udzielenia absolutorium za rok obrotowy 2021 Zarządowi Spółki,
- 6) udzieleniu absolutorium członkom Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2021,
- 7) pokrycia straty z lat ubiegłych wynikającej ze sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021.

W dniu 21 lipca 2022 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, na którym podjęto uchwałę nr 14/II/2022 w sprawie uzupełnienia uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021

W dniu 17 listopada 2022 r. odbyło się **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników**, na którym podjęto 3 uchwały:

- 1) Uchwała Nr 15/III/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
- 2) Uchwała Nr 16/III/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej
- 3) Uchwała Nr 17/III/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej

III. Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności

Chełmskie Linie Autobusowe Spółka z o. o. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie lokalnego transportu zbiorowego, realizując zadania przewozów pasażerskich na terenie Miasta Chełm i Gminy Kamień (Józefin). Przewozy na terenie gminy są realizowane na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Miastem Chełm a Gminą Kamień.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka prowadziła obsługę następujących linii: nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 oraz 14.

Od grudnia 2022 roku na wnioski pasażerów zmianie uległa trasa linii nr 14, która dodatkowo kursuje przez ul. Włodawską i ul. Kochanowskiego. W związku ze zmianą trasy zostały postawione dwa nowe przystanki (ul. Synów Pułku i ul. Kochanowskiego). Dodatkowo w 2022 roku wprowadzono kilka drobnych korekt w rozkładach jazdy.

W 2022 roku Spółka przewiozła ogółem 3 329 290 pasażerów, wykonując 1 056 460 wozokilometrów.

Spółka na dzień 31.12.2022 roku posiadała 36 autobusów (30 sztuk – 12 metrowych marki Mercedes O530 Citaro – w tym 2 czasowo wyrejestrowane (wycofane z ruchu), oraz 6 sztuk – 9 metrowych marki Solaris Urbino 8.9 LE - użytkowanych na podstawie umowy najmu od Miasta Chełm).

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał zakładowy	8 698 365,00 zł
Kapitał zapasowy	173 870,95 zł
Kapitał z aktualizacji wyceny	13 592,50 zł
Stratę z lat ubiegłych	8 846 271,91 zł
Zysk netto	441 952,85 zł.

3. Zarząd

Zarząd CLA XII kadencji działał w składzie jednoosobowym. Funkcję Prezesa Zarządu w okresie 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. pełnił Mariusz Chudoba.

4. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z trzech do sześciu członków powołanych na okres wspólnej kadencji. Pracownicy Spółki mają prawo wyboru dwóch członków Rady, pozostałych członków powołuje Zgromadzenie Wspólników w osobie Prezydenta Miasta Chełm

Od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza XI kadencji CLA Spółka z o.o. działała w następującym składzie osobowym:

- 1) Stanisław Derehajło - Przewodniczący - przedstawiciel miasta
- 2) Dariusz Kurus - Zastępca - przedstawiciel pracowników
- 3) Agnieszka Magdziarz - Orłowska - Członek Rady - przedstawiciel miasta
- 4) Mariusz Doliński - Członek Rady-przedstawiciel pracowników

Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki odbyła w okresie sprawozdawczym 5 posiedzeń, w trakcie których podjęła 15 uchwał oraz zajmowała stanowiska w sprawach objętych porządkiem obrad.

Frekwencja udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej wyniosła 95 %. Wszystkie posiedzenia odbyły się w składzie umożliwiającym podjęcie uchwał. Wszystkie nieobecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach zostały uznane za usprawiedliwione.

Posiedzenia Rady Nadzorczej przebiegały według ustalonego porządku obrad, który był poddawany pod głosowanie w trakcie każdego posiedzenia Rady Nadzorczej i jednocześnie uzupełniany o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, zgłaszane przez Zarząd Spółki, Członków Rady Nadzorczej, pracowników lub Wspólnika Spółki.

5. Zgromadzenia Wspólników

W dniu 10 czerwca 2022 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Chełmskich Linii Autobusowych Sp. z o.o. w związku z faktem, że sporządzony bilans Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. wykazał stratę (łącznie z niepokrytą stratą z lat ubiegłych)

przewyższającą sumę kapitału zapasowego i rezerwowego oraz połowę kapitału zakładowego, Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie celowości dalszego istnienia Spółki oraz zobowiązała Zarząd Spółki do podjęcia działań, które w perspektywie lat 2022 - 2023 doprowadzą do ustabilizowania się sytuacji kapitałowo - finansowej.

Kolejne uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników CLA Sp. z o.o., dotyczyły:

- 1) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Chełmskich Linii Autobusowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z działalności Spółki oraz Sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021,
- 2) sposobu pokrycia straty Chełmskich Linii Autobusowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy 2021,
- 3) podziału zysku Chełmskich Linii Autobusowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy 2021,
- 4) zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Chełmskich Linii Autobusowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy 2021,
- 5) udzielenia Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Chełmskich Linii Autobusowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością absolutorium z wykonania obowiązków w 2021 roku.

W 2022 r. odbyło się **jedno Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników**, na którym podjęto jedną uchwałę, w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

IV. Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności

Przedmiotem działania Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zgodnie z tekstem jednolitym Aktu Założycielskiego, jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- nabywać budynki mieszkalne;
- przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- sprawować na podstawie umów zlecenie zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki, z tym, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;

Spółka może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:

- sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
- budowaniu budynków wielorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
- budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
- przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.

W roku sprawozdawczym Spółka posiadała w swoich zasobach 8 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w których znajdują się 260 lokale mieszkalne.

Posiadała również 2 lokale użytkowe które wynajmowała podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą oraz zarządzała 7 nieruchomościami.

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał podstawowy:	5 491 000,00 zł
Kapitał zapasowy:	1 490 978,26 zł

3. Zarząd

W okresie od dnia 1 stycznia 2022r. do dnia 31 grudnia 2022 r. zgodnie z zapisem w Krajowym Rejestrze Sądowym osobą uprawnioną do reprezentowania Spółki był: Bogdan Drygasiewicz – Prezes Zarządu.

4. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza działa na podstawie Aktu Założycielskiego, rozdział VI „Władze Spółki”, §23 i 24 oraz w oparciu o Regulamin Pracy rady Nadzorczej Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Chełmie, zatwierdzony Uchwałą Nr XI/16/I/04 Zgromadzenia Wspólników Chełmskiego TBS sp. z o.o. z dnia 19 maja 2004 r.

Rada Nadzorcza VIII kadencji w okresie sprawozdawczym. pracowała w następującym składzie:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1) Pan Krzysztof Chojniak | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2) Pani Aleksandra Leszczyńska-Ociepa | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3) Pani Magdalena Wiciak | - Członek Rady Nadzorczej |
| 4) Pan Mateusz Mroz | - Członek Rady Nadzorczej |

Rok sprawozdawczy 5 posiedzeń Rady Nadzorczej VIII kadencji, na których podjęto 9 uchwał.

Posiedzenia Rady odbyły się w następujących terminach: 25 marca 2022r., 13 czerwca 2022 r., 28 czerwca 2022 r., 20 lipca 2022 r. oraz 1 grudnia 2022 r.

Protokoły z posiedzeń oraz uchwały Rady Nadzorczej były sukcesywnie przekazywane Zgromadzeniu Wspólników. Rada Nadzorcza Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w ramach nadzoru nad działalnością Spółki rozpatrywała następujące zagadnienia:

- 1) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz podjęcie stosownych uchwał,
- 2) zaopiniowanie wniosku Zarządu Spółki w zakresie propozycji przeznaczenia zysku,

- 3) nadzór nad działaniami Spółki w zakresie prowadzonej inwestycji tj. budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Szarych Szeregów,
- 4) współpraca z BGK w Warszawie i PKO BP w Zamościu, w zakresie terminowości spłaty zaciągniętych kredytów,
- 5) zadłużenie najemców z tytułu czynszów i opłat licznikowych w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych należących do Spółki,
- 6) zamierzenia inwestycyjne Spółki.

W okresie sprawozdawczym współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem Spółki układała się prawidłowo. Zarząd Spółki na bieżąco realizował podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, jak również składał w terminie informacje z realizacji tych uchwał.

5. Zgromadzenie Wspólników

W dniu 29 czerwca 2022 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Chełmskiego TBS, na którym podjęto następujące uchwały:

- 1) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021;
- 2) w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2021
- 3) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2021;
- 4) udzielenia absolutorium Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Chełmskiego TBS z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021.

W 2022 r. odbyły się **dwa Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników**:

W dniu 25 lipca 2022 r. podjęto Uchwałę Nr 12/II/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych ChTBS Sp. z o.o.

W dniu 28 października 2022 r. podjęto Uchwałę Nr 13/III/2022 w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków rady Nadzorczej

V. Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w likwidacji

1. Przedmiot działalności

Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. powstała w wyniku przejęcia zorganizowanej części majątku Zarządu Dróg Miejskich w Chełmie Zakładu Usług i Produkcji Pomocniczej oraz pracowników tej jednostki organizacyjnej i przekształcenia w jednoosobową Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przedmiot działalności MPRD Sp. z o.o. w Chełmie określony jest w Umowie Spółki. Obok aktualnie realizowanych przez Spółkę specjalistycznych robót drogowych, budowlanych, inżynieryjnych, elektrycznych, usług sprzętowo-transportowych, może ona prowadzić działalność w innych dziedzinach wyszczególnionych w akcie notarialnym.

2. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy:	5 040 000,00 zł
Kapitał zapasowy:	219 329,85 zł
Kapitał rezerwowy:	1 055 577,60 zł

3. Zarząd

W okresie od dnia 11 lutego 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. zgodnie z reprezentacją ujawnioną w Krajowym Rejestrze Sądowym osobą do reprezentowania Spółki był Sławomir Piotr Zawiaślak.

4. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej też uległ zmianie w 2022 roku i przedstawiał się następująco:

- 1) Marcin Komadowski od 1 stycznia do 31 grudnia 2022r.
- 2) Piotr Wyrzykowski od 11 lutego do 31 grudnia 2022r.
- 3) Kamil Morawski od 11 lutego do 17 listopada 2022r.
- 4) Michał Skwarek od 17 listopada do 31 grudnia 2022r.

5. Zgromadzenie Wspólników

W dniu 30 września 2022 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwały w sprawie:

- 1) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021,
- 2) w sprawie pokrycia straty netto za rok obrotowy 2021,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MPRD Sp. z o.o. za rok obrotowy 2021,
- 4) udzielenia absolutorium Zarządowi MPRD Sp. z o.o. z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021,
- 5) nieudzielenie absolutorium Zarządowi MPRD Sp. z o.o. z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021,
- 6) udzielenia absolutorium Radzie Nadzorczej MPRD Sp. z o.o. z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021,
- 7) celowości dalszego istnienia MPRD Sp. z o.o.

W 2022 r. odbyło się **9 Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników:**

- 1) Uchwała Nr 1/II/2022 z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia hipoteki umownej,
- 2) Uchwała Nr 2/II/2022 i Nr 3/II/2022 z dnia 10 lutego 2022 r. w sprawie powołania do skład Rady Nadzorczej,
- 3) Uchwała Nr 5/IV/2022 i Uchwała Nr 4/IV/2022 z dnia 22 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustawienie służebności gruntowej,
- 4) Uchwała Nr 6/V/2022 z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustawienie służebności gruntowej,
- 5) Uchwała Nr 7/V/2022 z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie ustalenia dopłat na rzecz Spółki (99 993,60 zł),
- 6) Uchwała Nr 8/VI/2022 z dnia 5 sierpnia 2022 r. w sprawie ustalenia dopłat na rzecz Spółki (955 584,00 zł),
- 7) Uchwała Nr 9/VII/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej,
- 8) Uchwała Nr 10/VIII/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie odwołania ze składu Rady Nadzorczej,
- 9) Uchwała Nr 11/VIII/2022 z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej.

VI. Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki

Stosownie do postanowień Aktu Założycielskiego Spółka prowadzi działalność gospodarczą należącą do zadań własnych Miasta Chełm o charakterze użyteczności publicznej obejmującą, między innymi, 10 podstawowych niżej wyszczególnionych działalności:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna;
- działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką;
- pozostała indywidualna działalność usługowa;
- edukacja;
- wynajem i dzierżawa;
- zakwaterowanie;
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni;
- reklama, badanie rynku i opinii publicznej;
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane;

W roku 2022 Spółka prowadziła działalność na następujących targowiskach:

- przy ul. Ks. J. Popiełuszki i Placu Kupieckim – spożywczo - warzywne,
- przy Al. Marszałka J. Piłsudskiego – wielobranżowe,
- przy Al. Armii Krajowej – wielobranżowe,
- przy ul. Zachodniej – wielobranżowe,
- przy ul. Zawadówka – rolno – przemysłowe,
- pawilon kwiatowy na deptaku przy ul. Lwowskiej,
- wiata handlowa przy ul. I. Mościckiego - kwiaty i znicze,
- plac handlowy przy ul. Grottgera,

oraz w Chełmskim Parku Wodnym przy ul. Lubelskiej 133 A w zakresie działalności sportowej, rekreacyjnej i rozrywkowej oraz wynajmu wolnych pomieszczeń.

2. Kapitał Spółki na dzień 31.12.2022 r.

kapitał zakładowy:	25 668 000,00 zł
kapitał rezerwowy:	50 000 zł

3. Zarząd

W roku obrotowym 2022 jedyną osobą uprawnioną do reprezentowania Spółki był Prezes Zarządu Pan Artur Paweł Juszczak.

4. Rada Nadzorcza

W roku obrotowym 2022 w Chełmskim Parku Wodnym i Targowiskach Miejskich Spółka z o.o. w Chełmie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1) Marcin Witko | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2) Katarzyna Hapońska-Gajewska | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3) Tomasz Grabek | Członek Rady Nadzorczej |

Realizując swoje obowiązki Rada Nadzorcza odbyła w okresie sprawozdawczym protokołowane posiedzenia, na których podjęła 20 uchwał. Rada Nadzorcza zajmowała stanowiska w sprawach objętych porządkiem obrad. W omawianym okresie Rada Nadzorcza poświęcała uwagę zarówno sprawom strategicznym, jak i bieżącej działalności Spółki. Działania Rady Nadzorczej zostały udokumentowane w podjętych uchwałach oraz protokołach z posiedzeń Rady w 2022 r., które wraz z pozostałą dokumentacją przechowywane są w siedzibie Spółki.

5. Zgromadzenie Wspólników

W dniu 17 sierpnia 2022 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Chełmskiego Parku Wodnego i Targowisk Miejskich Sp. z o.o., na którym podjęto uchwały w sprawie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności ChPWITM Sp. z o.o. w Chełmie oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021,
- 2) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej ChPWITM Spółka z o.o. w Chełmie za rok obrotowy 2021,
- 3) udzielenia absolutorium Radzie Nadzorczej ChPWITM Sp. z o.o. w Chełmie absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021,

- 4) pokrycia straty netto za rok obrotowy 2021,
- 5) udzielenia Zarządowi ChPWiTm Sp. z o.o. w Chełmie absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021,
- 6) postanowieniu o celowości istnienia ChPWiTm Sp. z o.o.,
- 7) powołania Rady Nadzorczej VI kadencji ChPWiTm Sp. z o.o.

W 2022 roku odbyło się 5 Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników ChPWiTm Sp. z o.o.,

- 1) Uchwała Nr 1/II/2022 z dnia 5 stycznia 2022 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, podniesiono jego wysokość o kwotę: 200 tysięcy złotych, tytułem spłaty obligacji, które skredytowały budowę Parku Wodnego,
- 2) Uchwała Nr 2/II/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Chełmskiego Parku Wodnego i Targowisk Miejskich Sp. z o.o.,
- 3) Uchwała Nr 3/III/2022 z dnia 13 czerwca 2022 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, podniesiono jego wysokość o kwotę: 388 tysięcy złotych, tytułem spłaty obligacji, które skredytowały budowę Parku Wodnego,
- 4) Uchwała Nr 13/V/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej,
- 5) Uchwała Nr 14/VI/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, podniesiono jego wysokość o kwotę: 2 453 000,00 zł, tytułem spłaty obligacji, które skredytowały budowę Parku Wodnego.

6. Zadania inwestycyjne

W 2022 roku Spółka rozpoczęła działania dotyczące wprowadzenia znaczących zadań inwestycyjnych, które przedstawiają się następująco.

Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o. w Chełmie przygotował niezbędną dokumentację do udziału w konkursie dotacyjnym na budowę 2 instalacji fotowoltaicznych do 50 kW każda. Złożony do Lubelskiej Agencji Wspierania Przedsiębiorczości wniosek pozytywnie przeszedł ocenę formalną i merytoryczną. Został wybrany do dofinansowania. Spółka ostatecznie jednak zrezygnowała z przyjęcia dotacji z uwagi na znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji. Udział wkładu własnego w projekcie stał się nieefektywny w stosunku do planowanej stopy zwrotu.

Spółka rozpoczęła proces przygotowań do nowej inwestycji - budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW. Pozyskiwana energia miałaby być wystarczająca do pokrycia całkowitego zapotrzebowania na energię przez Chełmski Park Wodny. Trwają konsultacje z Miastem Chełm w kwestii dzierżawy lub przekazania nieruchomości, niezbędnej do realizacji inwestycji. Analizowane są możliwości techniczne przedmiotowego zadania.

Przeprowadzone zostało postępowanie dot. zakupu i montażu nowej atrakcji turystycznej w okolicach Chełmskiego Parku Wodnego. Wybuch wojny, wzrost cen energii i innych wydatków wstrzymały realizację zadania. Zostało przeniesione na 2023 rok.

Podjęte zostały konsultacje z Agencją Rozwoju Przemysłu dot. koncepcji zagospodarowania targowiska przy al. Armii Krajowej.

Finalizowane są uzgodnienia dot. budowy stacji ładowania pojazdów elektrycznych na parkingu Chełmskiego Parku Wodnego. Planowany termin oddania do użytku to 3. kwartał 2023 roku.

Realizowane były także czynności związane z rozpoznaniem spraw ujemnie wpływających na efekty ekonomiczne Spółki, a następnie ich rozwiązanie poprzez wprowadzanie zmian organizacyjnych oraz koniecznych nakładów modernizacyjnych.

Wykonywane były bieżące remonty i konserwacje urządzeń, ciągów pieszych i utwardzeń na targowiskach. Park Wodny funkcjonował na ogół sprawnie, nie odnotowano istotnych skarg i uwag do pracy załogi jak i również nie odnotowano znaczących awarii maszyn i urządzeń zakłócających działalność Parku Wodnego.

VII. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. prowadzi działalność jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której 100% udziałów należy do Miasta Chełm. Głównym przedmiotem działania Spółki jest prowadzenie działalności gospodarczej należącej w części do zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej, obejmującej zaopatrzenia miasta w energię ciepłą, tj. wytwarzanie oraz przesyłanie i dystrybucja ciepła.

W 2022 roku Spółka realizowała zadania za pośrednictwem wyodrębnionych organizacyjnie zakładów:

- w zakresie wytwarzania ciepła przez: Zakład Wytwarzania Ciepła – obejmujący Centralną Ciepłownię zlokalizowaną przy ul. Towarowej,
- w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła oraz usług konserwacyjnych przez Rejon Przesyłu i Dystrybucji – od listopada 2022 r. zlokalizowany przy ul. Towarowej.

Zadania w zakresie pracy sprzętu oraz usług remontowych realizował Dział Logistyki zlokalizowany przy ul. Towarowej. Sprzedaż materiałów w tym zużyciu realizował Punkt Obrotu Materiałowego zlokalizowany przy ul. Towarowej. Spółka nie posiada wyodrębnionych samodzielnych zakładów.

2. Kapitały spółki na dzień 31.12.2022 r.

Kapitał podstawowy:	18 718 000,00 zł
Kapitał zapasowy:	417 670, 20 zł
Kapitał z aktualizacji wyceny:	7 503 221,48 zł

3. Zarząd

W 2022 roku Zarząd Spółki działał w składzie jednoosobowym.

Funkcję Prezesa Zarządu sprawował w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. Pan Sławomir Piotr Zawisłak.

4. Rada Nadzorcza

Na początku 2022 roku funkcję nadzorczą kontynuowała Rada Nadzorcza XII kadencji w składzie 6 osobowym na podstawie Uchwał Zgromadzenia Wspólników MPEC Spółka z o.o.: Nr 41/VI/2019 z dnia 17.06.2019 r., Nr 3/II/2021 z dnia 01.03.2021 r., Nr 21/VII/2021 z dnia 04.11.2021 r., Nr 22/VIII/2021 z dnia 06.12.2021 r. w następującym składzie:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 1) Pan Łukasz Gałczyński | Przewodniczący- przedstawiciel miasta |
| 2) Pan Krzysztof Goryczka- | Zast. Przew.- przedstawiciel miasta |
| 3) Pan Andrzej Choiński- | Członek- przedstawiciel pracowników |
| 4) Pan Tomasz Kulikowski- | Członek- przedstawiciel miasta |
| 5) Pan Karol Tchórzewski- | Członek- przedstawiciel miasta |
| 6) Pan Marek Wałęcki- | Członek- przedstawiciel pracowników |

Z dniem 8 lutego 2022 r. Pan Łukasz Gałczyński złożył rezygnację z pełnionych funkcji w Radzie Nadzorczej i do końca 2022 roku Rada Nadzorcza działała w pięcioosobowym składzie.

Na podstawie uchwały Nr 15/II/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników MPEC Spółka z o.o. z dnia 08.08.2022r. w sprawie ustalenia składu i powołania członków Rady Nadzorczej XIII kadencji, skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 1) Pan Krzysztof Goryczka | Przewodniczący- przedstawiciel miasta |
| 2) Pan Tomasz Kulikowski | Członek- przedstawiciel miasta |
| 3) Pan Mariusz Radzicki | Członek- przedstawiciel pracowników |
| 4) Pan Karol Tchórzewski | Członek- przedstawiciel miasta |
| 5) Pan Marek Wałęcki | Członek- przedstawiciel pracowników |

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2022 roku działała w wyżej przedstawionym składzie osobowym.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza MPEC Spółka z o.o. działała w oparciu o przyjęty Plan Pracy. Realizując swoje obowiązki Rada odbyła 8 protokołowanych posiedzeń, podjęła 29 uchwał, zajmowała stanowiska i realizowała zadania objęte

porządkiem obrad. Zakres pracy Rady Nadzorczej oraz tematyka posiedzeń dotyczyła zadań kluczowych dla działalności Spółki oraz spraw wnoszonych do porządku obrad przez Zarząd.

5. Zgromadzenie Wspólników

Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Prezydent Miasta Chełm. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się w terminie 8 sierpnia 2022 r., na którym zostały podjęte następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr 1/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy 2021,
- 2) Uchwała Nr 2/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie pokrycia straty netto Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za rok obrotowy 2021,
- 3) Uchwała Nr 3/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz sprawozdania z wyników badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021,
- 4) Uchwała Nr 4/I/2022 oraz NR 5/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021,
- 5) Uchwały Nr 6/I/2022, Nr 7/I/2022, Nr 8/I/2022, Nr 9/I/2022, Nr 10/I/2022, Nr 11/I/2022, Nr 12/I/2022 oraz Nr 13/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie udzielenia absolutorium Radzie Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z wykonania obowiązków za rok obrotowy 2021,
- 6) Uchwała Nr 14/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie stwierdzenia ważności wyborów dwóch członków Rady Nadzorczej dokonanych w dniu 9 i 13 maja 2022 r., na podstawie Regulaminu wyborów członków Rady Nadzorczej wybieranych przez pracowników MPEC Sp. z o.o. w Chełmie,

- 7) Uchwała Nr 15/I/2022 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 8 sierpnia 2022 roku w sprawie ustalenia składu i powołania członków Rady Nadzorczej XIII kadencji.

Ponadto w 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło dwie uchwały:

- 1) Uchwała Nr 16/II/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 18 października 2022 r. w sprawie zmiany Umowy Spółki (zmiana dotyczyła rozszerzenia działalności Spółki poprzez umożliwienie sprzedaży węgla),
- 2) Uchwała Nr 11/II/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z dnia 28 października 2022 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

VIII. Fabryka Chełm Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki

Spółka Fabryka Chełm Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 8 czerwca 2022 roku, na czas nieoznaczony i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000985611, NIP: 5252918378. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 5/7. Zarząd Spółki jest jednoosobowy, funkcję prezesa pełni Pan Mariusz Sławiński. Miasto Chełm w 2022 roku wniosło 100 tys. zł tytułem pokrycia kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z Umową Spółki.

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał zakładowy:	2 000 000,00 zł
w tym: wartość udziałów Miasta Chełm:	100 000,00 zł

3. Zarząd

Z dniem zawiązania Spółki został powołany na Prezesa Zarządu Pan Mariusz Sławiński, który sprawuje swoją funkcję do dnia 31 grudnia 2022 r.

4. Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej I kadencji powołani zostali: w dniu 7 lipca 2022 roku Pan Artur Juszcak i w dniu 18 lipca 2022 roku Pani Marcelina Adamowska i Pan Piotr Tucholski.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- 1) Pan Piotr Tucholski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Pani Marcelina Adamowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- 3) Pan Artur Juszcak – Sekretarz Rady Nadzorczej

W trakcie 2022 roku i do dnia 31 grudnia 2022 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

5. Zgromadzenie Wspólników

W 2022 roku odbyło się jedno W 2022 r. odbyło się jedno Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, na którym podjęto 4 uchwały.

W 2022 roku, tj. przez półroczny okres działalności Spółka nie generowała przychodów, z uwagi na trwający proces inwestycyjny z udziałem Miasta Chełm. Szacowane wpływy wystąpią z chwilą oddania pierwszych lokali najemcom.

Celem strategicznym Spółki jest przygotowanie i realizacja inwestycji budowlanej w Chełmie. Inwestycja ta była i jest realizowana w ramach Programu Fabryka, którego celem jest aktywizacja potencjałów miast średnich tracących funkcję społeczno-gospodarcze poprzez zapewnienie warunków rozwoju dla firm sektora nowoczesnych usług biznesowych. Celem Spółki jest wybudowanie i stworzenie nowoczesnego obiektu poprawiającego wizerunek miasta, powierzchni dla rozwoju firm z branży nowych technologii. Obiekt dzięki posiadaniu wiat przystankowych pełnić będzie funkcję dworca autobusowego.

Powstanie obiektu umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy oraz stworzenie atrakcyjnej oferty zatrudnienia dla młodych osób, a także dla małych i średnich przedsiębiorców. Budynek pełnić będzie funkcję miejsca koncentrującego społeczność biznesową.

IX. Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o.

1. Przedmiot działalności Spółki:

Spółka prowadzi działalność, której celem jest wspieranie rozwoju kultury fizycznej i sportu na terenie Miasta Chełm, tworzenie warunków organizacyjnych sprzyjających rozwojowi sportu, prowadzenie klubu sportowego a także promocja Miasta Chełm.

Spółka działa od **18 maja 2022 r.**, kiedy został podpisany akt notarialny, w którym utworzono. Ponadto jednym z kluczowych celów działalności Spółki jest rozwój sportu młodzieżowego i dziecięcego. W tym celu powołano dwie akademie: Akademię Piłki Nożnej i Akademię Piłki Siatkowej. Nabór prowadzony jest w systemie ciągłym, w obecnej chwili w szeregach obu Akademii trenuje około 70 dzieci z Chełma i okolic. Najważniejsze wyzwania i cele Spółki na przyszłość to dalsze pozyskiwanie partnerów oraz sponsorów zewnętrznych, podnoszenie poziomu sportowego i jakości funkcjonowania spółki oraz rozwój sportu dzieci i młodzieży (w tym konsolidacja w ramach tej samej dyscypliny z innymi podmiotami działającymi na terenie Miasta Chełm). W sekcji piłki nożnej, zawodnicy stanowią: 22 osoby, a sztab: 7 osób. W sekcji piłki siatkowej zawodnicy stanowią: 14 osób, a sztab: 5 osób.

2. Kapitały Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

kapitał własny:	100 000,00 zł
kapitał rezerwowy:	1 620 123,00 zł

3. Zarząd

Prezesem Zarządu Spółki Chełmskiego Klubu Sportowego Sp. z o. o. od początku działalności do 31 grudnia 2022 r. był Artur Juszcak.

4. Rada Nadzorcza

W okresie od 18.05.2022 r. do 31.12.2022 r. w Chełmskim Klubie Sportowym Sp. z o.o. działała Rada Nadzorcza I Kadencji – jeden z trzech organów Spółki.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, gdzie powoływani są na okres wspólnej kadencji. Rada Nadzorcza składa się z trzech osób.

Zgodnie z § 17 Statutu Spółki oraz Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej wprowadzonego Uchwałą 7/II/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Chełmskiego Klubu Sportowego Sp. z o. o. w Chełmie z dnia 30 listopada 2022 r. dokonano wyboru Przewodniczącego Rady oraz Wiceprzewodniczącego i członka Prezydium w składzie:

- 1) Piotr Kowalewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Marcin Andrzejewicz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 3) Mirosław Panasiuk - członek Rady Nadzorczej

Rada odbyła w 2022 roku cztery posiedzenia, podczas których głównymi zagadnieniami, poruszonymi przez Radę było:

- a) omówienie prowadzonych spraw kadrowo – organizacyjnych;
- b) przedstawienie i omówienie sytuacji finansowej Spółki;
- c) omówienie zmiany Umowy Spółki na podstawie Uchwały nr LXVIII/537/22 Rady Miasta Chełm z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie reorganizacji Spółki;
- d) omówienie kwestii ewentualnego przejęcia Stowarzyszenia ChKS Chełmianka „Chełmianka” Chełm przez Chełmski Klub Sportowy Sp. z o. o. w organizacji;
- e) omówienie kwestii w sprawie warunków podpisania umowy o przejęciu Stowarzyszenia KS Arka;
- f) delegowanie spośród Członków Rady Nadzorczej I Kadencji przedstawiciela do reprezentowania Chełmskiego Klubu Sportowego Spółka z o. o. w organizacji w umowie między Spółką a Członkiem Zarządu oraz sporze w nim;
- g) przyjęcie treści umowy o świadczenie usług zarządzania przez Prezesa Spółki.

W 2022 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie:

- a) delegowania spośród Członków Rady Nadzorczej I kadencji przedstawiciela do reprezentowania Chełmskiego Klubu Sportowego Sp. z o. o. w organizacji w umowie między Spółką a Członkiem zarządu oraz w sporze z nim;
- b) powołania Zarządu Chełmskiego Klubu Sportowego Sp. z o. o. w organizacji w Chełmie;
- c) przyjęcia treści umowy o świadczenie usług zarządzania.

5. Zgromadzenie Wspólników

Odkonano się 7 Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników na których podjęto uchwały:

- 1) 18.05.2022 r. podjęto uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu;
- 2) 14.06.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie czynności prawnej polegającej na przeniesieniu zespołu składników niematerialnych i materialnych związanych z prowadzeniem Stowarzyszenia KS ARKA z siedzibą w Chełmie na Chełmski Klub Sportowy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chełmie;
- 3) 08.07.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie czynności prawnej polegającej na przeniesieniu zespołu składników niematerialnych i materialnych związanych z prowadzeniem Stowarzyszenia Chełmski Klub Sportowy „Chełmianka” na Chełmski Klub Sportowy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chełmie;
- 4) 15.09.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie wniesienie dopłat na rzecz Spółki;
- 5) 27.10.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie wniesienia dopłat na rzecz Spółki;
- 6) 30.11.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej;
- 7) 29.12.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie wniesienia dopłat na rzecz Spółki.

Chełmski Klub Sportowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został zawiązany w dniu 25 maja 2022 roku na mocy Uchwały Rady Miasta Chełm (Nr LVI/474/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r.).

W dniu 24 czerwca 2022 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000978580 i rozpoczęła swoją działalność.

Za 2022 rok Spółka poniosła stratę w wysokości - 1 131 138,94 zł. Przychody netto ze sprzedaży oraz zrównane z nimi wynosiły 625 563,19 zł. Zdecydowanymi kosztami działalności spółki są: wynagrodzenia zawodników (36 osób) i sztabu (12 osób) oraz administracji i zarządu (10 osób) - 705 000 zł a także obce (wynajem autobusów, koszty kwatunku zawodników i inne związane z obsługą meczów) - 863 000 zł.

CZĘŚĆ B

ANALIZA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁEK KOMUNALNYCH ZA 2022 R.

W 2022 roku spółki komunalne miasta Chełm osiągnęły następujące wyniki finansowe:

Lp.	Nazwa Spółki	Wynik finansowy za 2022 r. w tys zł zysk/strata netto	Wynik finansowy za 2021 r. w tys zł zysk/strata netto
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.	2 322,5	3 768
2	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.	787	- 12 706
3	Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.	634	704
4	Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.	442	120
5	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w likwidacji	319	- 2 018
6	Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	91	322
7	Fabryka Chełm Sp. z o.o.	- 17	-
8	Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o.	- 1,131	-
9	Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o.	- 1 922	- 1 021

Poniżej przedstawiono szczegółowe objaśnienia dotyczące wyników ekonomiczno-finansowych spółek komunalnych Miasta Chełm:

I. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o.

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
0	1	2	3
1.	Zatrudnienie - osoby	320	326
2.	Zatrudnienie - etaty	318,98	324,98
3.	Średnie wynagrodzenie miesięczne przypadające na 1 pracownika (bez Zarządu) w zł	4 779,33	4 295,14

2. Wynik finansowy:

Poniższe tabele Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Lp.	Wyszczególnienie	Nazwa spółki komunalnej: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Chełmie sp. z o.o.			
		Wykonanie za okres I - XII 2022 r. w tys zł	Wykonanie za okres I - XII 2021 r. w tys zł	Przekształcone dane porównawcze za I - XII 2021 r. w tys zł	Wskaźnik dynamiki kol. 4 : kol. 2
0	1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53 206,2	49 536,5	49 536,5	93,1%

B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	47 854,6	41 053,5	41 188,7	0,86
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży (A - B)	5 351,6	8 483,0	8 347,8	1,56
D.	Koszty ogólnego zarządu	5 339,0	4 865,3	4 865,3	0,91
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D)	12,6	3 617,7	3 482,5	276,39
F.	Pozostałe przychody operacyjne	7 178,6	2 691,5	4 546,4	0,63
G.	Pozostałe koszty operacyjne	3 707,7	1 291,0	1 367,7	0,37
H.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E + F - G)	3 483,5	5 018,2	6 661,2	1,91
I.	Pozostałe przychody finansowe	229,2	103,2	103,2	0,45
J.	Pozostałe koszty finansowe	307,6	237,6	237,6	0,77
K.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (H + I - J)	3 405,1	4 883,8	6 526,8	1,92
L.	Zysk (strata) netto	2 322,5	3 582,2	5 228,2	2,25
Kapitał własny		76 060,8	73 337,9	76 134,3	1,00

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj działalności (PKD 2007)	Za analizowany okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.		
		Przychody ze sprzedaży ogółem w tys. zł	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tys. zł	Zysk/strata ze sprzedaży (kol.2 - kol.3) w tys. zł
0	1	2	3	4
1.	Usługi ZW i K Miasto Chełm	22 797,7	25 769,0	-2 971,3
2.	Usługi ZW i K Gmina Chełm	1 597,2	2 032,0	-434,8
3.	Usługi ZW i K Gmina Kamień	366,0	647,8	-281,8
4.	Usługi ZOM	10 372,2	9 728,0	644,2
5.	Cmentarz Komunalny	1 886,2	1 778,2	108,0
6.	Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych	14 459,0	11 275,8	3 183,2
7.	Laboratorium i pozostałe	115,8	371,9	-256,1
RAZEM		51 594,1	51 602,7	-8,6

Tabela nr 4

Rok	Przychody z działalności							
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej			OGÓŁEM (r. 3 + r. 5)	Udział w przychodach ogółem w %	
	Przedmiot działalności PKD 2007	Przychody (w tys. zł)	Przedmiot działalności 2007	PKD	Przychody (w tys. zł)		(r. 3 : r. 6)	(r. 5 : r. 6)
1	2	3	4	5	6	7	8	
2022	1. Usługi ZW i K Miasto Chełm	22 797,7	1. Usługi ZW i K Miasto Chełm	-	22 797,7	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	5 977,5	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	-	5 977,5	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	11 787,1	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	-	11 787,1	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Abonament za rozliczenie	266,1	36.00 Z Abonament za rozliczenie	-	266,1	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Abonament za rozliczenie	249,4	37.00 Z Abonament za rozliczenie	-	249,4	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Odwadnianie kopani kredy	1 590,9	36.00 Z Adwadnianie kopani kredy	-	1 590,9	100,0%	0,0%	
	Pozostałe usługi ZWIiK: 42.21 Z Czyszczenie kanalizacji deszczowej	607,2	Pozostałe usługi ZWIiK: 42.21 Z Czyszczenie kanalizacji deszczowej	-	607,2	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - stacja zlewna	915,8	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	-	915,8	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - ścieki przemysłowe	1 314,8	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - ścieki przemysłowe	-	1 314,8			
	43.22 Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych	88,9	43.22 Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych	-	88,9	100,0%	0,0%	
	2. Usługi ZW i K Gmina Chełm	1 597,2	2. Usługi ZW i K Gmina Chełm	-	1 597,2	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	1 065,4	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	-	1 065,4	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	447,4	37.00 Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	-	447,4	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Abonament za rozliczenie	69,4	36.00 Z Abonament za rozliczenie	-	69,4	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Abonament za rozliczenie	15,0	37.00 Z Abonament za rozliczenie	-	15,0	100,0%	0,0%	
	3. Usługi ZW i K Gmina Kamień	366,0	3. Usługi ZW i K Gmina Kamień	-	366,0	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	327,8	36.00 Z Pobór, uzdatnianie i dostarczenie wody	-	327,8	100,0%	0,0%	
	36.00 Z Abonament za rozliczenie	38,2	36.00 Z Abonament za rozliczenie	-	38,2			
	4. Usługi ZOM	10 389,4	4. Usługi ZOM	-	10 389,4	100,0%	0,0%	
	37.00 Z Transport ścieków za pomocą pozostałych środków transportu (wywóz nieczystości płynnych)	461,4	37.00 Z Transport ścieków za pomocą pozostałych środków transportu (wywóz nieczystości płynnych)	-	461,4	100,0%	0,0%	
	38.11 Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne (nieczystości stałe)	5 722,3	38.11 Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne (nieczystości stałe)	-	5 722,3	100,0%	0,0%	
	81.29 Z Pozostałe sprzątanie (zamiatanie i polewanie ulic i usuwanie śniegu i lodu;	4 171,0	81.29 Z Pozostałe sprzątanie (zamiatanie i polewanie ulic i usuwanie śniegu i lodu;	-	4 171,0	100,0%	0,0%	
	81.30 Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni	17,5	81.30 Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni	-	17,5	100,0%	0,0%	
	96.09 Z Działalność usługowa związana z utrzymaniem szaleatów publicznych	17,2	96.09 Z Działalność usługowa związana z utrzymaniem szaleatów publicznych	-	17,2	100,0%	0,0%	
	5. Usługi ZPOK	14 459,0	5. Usługi ZPOK	-	14 459,0	100,0%	0,0%	
	38.11 Z Gospodarowanie odpadami, działalność składowisk odpadami	12 394,4	38.11 Z Gospodarowanie odpadami, działalność składowisk odpadami	-	12 394,4	100,0%	0,0%	
	46.77 Z Sprzedaż hurtowa odpadów	1 783,7	46.77 Z Sprzedaż hurtowa odpadów	-	1 783,7	100,0%	0,0%	
	96.09 Z Pozostała działalność	280,9	96.09 Z Pozostała działalność	-	280,9	0,0%	0,0%	
	6. Cmentarz Komunalny	1 886,2	6. Cmentarz Komunalny	-	1 886,2	100,0%	0,0%	
	96.03 Z Zarządzanie cmentarzem komunalnym i sprzedaż grobów	1 886,2	96.03 Z Zarządzanie cmentarzem komunalnym i sprzedaż grobów	-	1 886,2	100,0%	0,0%	
	7. Pozostała działalność	98,6	7. Pozostała działalność	-	98,6	100,0%	0,0%	
	47.99 Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami (materiały nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi)	85,6	47.99 Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami (materiały)	-	85,6	100,0%	0,0%	
68.20 Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	13,0	68.20 Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	-	13,0	100,0%	0,0%		
R A Z E M (sprzedaż produktów, materiałów i towarów)	51 594,1	R A Z E M (sprzedaż produktów, materiałów i towarów)	-	51 594,1	100,0%	0,0%		

W 2022 roku wynik finansowy spółki zamknął się zyskiem netto w kwocie 2 322 545,17 zł.

Przychody z działalności podstawowej w 2022 r. wyniosły 51 594 132,03 zł i były one wyższe o 4,43 % w stosunku do ubiegłego roku, spowodowane było to w głównej mierze wzrostem przychodów Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych.

Koszty sprzedaży produktów i materiałów (łącznie z kosztami zarządu), poniesione w analizowanym okresie, osiągnęły poziom 53 193 636,15 zł i wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym o 7 139 537,82 zł.

Wzrost kosztów w 2022 roku, wynikał przede wszystkim ze wzrostu wynagrodzeń i ich pochodnych o kwotę 2 880 635,91 zł tj. o 13,7% oraz kosztów materiałów i energii o 3 586 985,04 zł tj. o 47,5%

W ramach pozostałej działalności operacyjnej spółka osiągnęła w 2022 roku dodatni wynik w kwocie 3 470 966,05 zł. Na wynik ten złożyły się przychody w kwocie 7 178 579,95 zł i koszty w wysokości 3 707 613,90 zł.

Po stronie przychodów do pozostałej działalności operacyjnej, zaliczane są wpływy pośrednio związane z podstawową działalnością operacyjną takie jak: proporcjonalne do amortyzacji rozliczenie otrzymanej dotacji ze środków Funduszu Spójności Unii Europejskiej na wytworzenie i zakup nowych środków trwałych 2 095 495,67 zł (w tym przede wszystkim: z projektu „Modernizacja oczyszczalni ścieków w Chełmie wraz z rozbudową systemu wodno-kanalizacyjnego” kwota 1 448 838,57 zł oraz projektu „Dostosowanie Zakładu Zagospodarowania Odpadów w województwie lubelskim do wymagań dla RIPOK” kwota 579 431,12 zł, zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 910 370,71 zł wynikający głównie ze sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Hutniczej (zakupionej za kwotę 1 043 141,47 zł, a sprzedanej za 1 905 000,00 zł), spłacone koszty sądowe i zaliczki komornicze oraz inne pozostałe przychody operacyjne. Po stronie kosztów ewidencjonowane są m.in.: strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, zapłacone kary i odszkodowania, wpłaty zaliczek w postępowaniu komorniczych oraz inne pozostałe koszty operacyjne.

W omawianym okresie przychody z działalności finansowej wyniosły 229.223,74 zł, koszty 307.648,99 zł, co daje wynik finansowy -78.425,25 zł. Przychody związane były między innymi z uzyskanymi odsetkami od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych, odsetkami za zwłokę wpłaconymi przez kontrahentów opóźniających się w regulowaniu należności oraz uzyskanymi z NFOŚiGW w Warszawie dopłatami do oprocentowania kredytu bankowego na realizację przedsięwzięcia polegającego na modernizacji oczyszczalni ścieków. Na koszty finansowe składały się między innymi zapłacone odsetki od pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW w Lublinie na inwestycje, zapłacone odsetki od zobowiązań.

Przychody, koszty i wynik finansowy uzyskane przez spółkę w poszczególnych segmentach prowadzonej działalności gospodarczej przedstawiają się następująco:

Podstawową działalnością spółki jest działalność Zakładu Wodociągów i Kanalizacji odpowiadającego za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie miasta Chełm oraz w przyległych gminach: Gminie Chełm i Gminie Kamień. Dodatkowo, wykorzystując posiadane ujęcie wody Bariera Zakład świadczy usługę odwadniania kopalni kredy na rzecz spółki Cemex. Zakład Wodociągów i Kanalizacji uzyskał w 2022 r. przychody ze sprzedaży z całokształtu działalności w wysokości 24.760,9 tys. zł i były one wyższe od uzyskanych w roku poprzednim o 511,0 tys. zł. Natomiast koszty na tym zakładzie w roku 2022 wyniosły 28.448,8 tys. zł i w stosunku do roku 2021 wzrosły o 4.589,30 tys. zł. Wynik finansowy na działalności prowadzonej przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji pomiędzy w roku 2022 wyniósł -3.687,9 tys. zł natomiast w 2021 390,4 tys. zł i obniżył się o kwotę 4.078,3 tys. zł. Obniżenie wyniku finansowego związane było (jak wcześniej podkreślono) z zahamowaniem wzrostu cen usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków z terenu miasta Chełm, przy stałym wzroście kosztów świadczenia tych usług.

Zakład Oczyszczania Miasta prowadzi szeroką działalność komunalną w zakresie odbioru odpadów od mieszkańców miasta Chełm, utrzymaniem czystości miasta w okresie letnim i zimowym, zagospodarowaniem i utrzymaniem terenów zieleni miejskiej oraz utrzymaniem sztaletu. W Zakładzie Oczyszczania Miasta wynik finansowy za analizowany rok wyniósł 661,4 tys. zł i jest wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie roku poprzedniego o 1.276,2 tys. zł.

Przychody z działalności cmentarza komunalnego w 2022 r. wyniosły 1.886,2 tys. zł natomiast koszty 1.778,2 tys. zł natomiast w analogicznym okresie w 2021 przychody wyniosły 2.199,9 tys. zł ,a koszty 2.072,1 tys. zł.

Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych prowadzi działalność w zakresie gospodarowania i przetwarzania odpadów komunalnych. W 2022 r. przychody ze sprzedaży zakładu wyniosły 14.459,0 tys. zł, w porównaniu do 2021 r. wzrosły one o 1.293,9 tys. zł. Koszty w 2022 r. wyniosły 11.275,8 tys. zł natomiast w 2021 r. 9.396,6 tys. zł.

Pozostała działalność spółki dotyczyła incydentalnej sprzedaży oraz świadczenia usług laboratoryjnych. Wynik finansowy na tej działalności wyniósł - 273,3 tys. zł i był gorszy od uzyskanego w analogicznym okresie roku ubiegłego o 197,4 tys. zł.

Na dzień 31.12.2022 roku zobowiązania spółki wyniosły z tytułu: pożyczek i kredytów 13.976.566,20 zł, dostaw i usług 3 217 129,44 zł, z tytułu podatków i opłat 1 939 477,91 zł oraz z tytułu świadczeń pracowniczych 1 299 522,59 zł. Zobowiązania swoje spółka reguluje bieżąco, bez zbędnej zwłoki.

Wielkość należności na dzień 31.12.2022 roku wynosi 7.167.753,06 zł w tym z tytułu: dostaw i usług 5 121 549,20 zł, z tytułu podatków i opłat 1 505 930,69 zł oraz z tytułu świadczeń pracowniczych 540 273,17 zł. Na należności, w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo utraty ich spłaty, utworzono tzw. odpisy aktualizacyjne.

Obecnie priorytetem działań jest dalsze budowanie silnej kondycji finansowej Przedsiębiorstwa poprzez rozsądną i przemyślaną politykę zarządczą, co zapewni optymalizację zysku i zwiększenie efektywności. Pod koniec 2022 r. spółka rozpoczęła pracę nad złożeniem wniosku o skrócenie obowiązujących taryf za zbiorowe dostarczanie wody i zbiorowy odbiór ścieków zarówno dla miasta Chełm jak i dla Gminy Chełm i Gminy Kamień w celu poprawy wyników finansowych działalności Zakładu Wodociągów i Kanalizacji. Ponadto. dokonano analizy wszystkich cenników usług, które świadczy spółka. Po szczegółowej analizie poniesionych kosztów

związanych z usługami podjęto decyzję o wdrożeniu zaktualizowanych cen usług w 2023 r.

3. Zadania inwestycyjne.

Jednym z ważniejszych przedsięwzięć inwestycyjnych w 2022 roku było wybudowanie sieci wodociągowych w osiedlu Ceramiczna-Budowlana. MPGK Sp. z o.o. systematycznie rozbudowuje sieć wodociągową w tych obszarach miasta, gdzie jeszcze występują braki, a mieszkańcy deklarują chęć podłączenia do miejskiego wodociągu z uwagi na złą jakość wody ujmowanej z przydomowych studni. Łącznie w 2022 roku Przedsiębiorstwo wybudowało ponad 1015 m sieci wodociągowej (ponad 460 m w ul. Pomorskiej, 347 m w ul. Mazurskiej oraz 202 m w ul. W. Orlińskiej). Spółka w 2022 roku zmodernizowała także sieć wodociągową w ul. Judyma i ul. Szpitalnej o łącznej długości prawie 200 m.

MPGK Sp. z o.o. rozpoczęło także inwestycję polegającą na opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dla osiedla Malowane oraz ul. Włodawskiej i Krańcowej. W ramach umowy przewidziano zaprojektowanie sieci wodociągowej o długości ponad 5,5 km oraz sieci kanalizacji sanitarnej o długości 4,9 km. Spółka wykonała również aktualizację dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w osiedlu Bazylany-Wiercieńskiego. Realizacja tych inwestycji pozwoli na podniesienie jakości świadczonych przez MPGK usług i umożliwi mieszkańcom miasta podłączenie nieruchomości do miejskiego systemu wodociągowego i sanitarnego.

W 2022 roku Spółka priorytetowo realizowała inwestycje budowy instalacji fotowoltaicznych na terenie zakładów Przedsiębiorstwa. Na budynkach przy ul. Wołyńskiej zamontowano dwie instalacje fotowoltaiczne – łącznie 270 sztuk paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy 89,1 kWp. Wybudowano także 4 instalacje fotowoltaiczne: na terenie Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych, na obiekcie przepompowni „Borek” w Strupinie, na terenie Ujęcia Wody „Bariera” oraz na terenie Ujęcia Wody „Trubaków” zamontowano po 132 sztuki paneli o mocy instalacji 49,5 kWp każda. Wskazane wielkości OZE to źródła, które uzupełniają brakujące moce, ograniczają koszty i produkcję CO₂ oraz realnie wzmacniają bezpieczeństwo energetyczne Przedsiębiorstwa. Spółka otrzymała dofinansowanie pochodzące

ze środków EFRR w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa 4 Energia przyjazna środowisku, Działanie 4.2 w wysokości 121 960,26 zł dla budowy instalacji fotowoltaicznych przy ul. Wołyńskiej, zaś dla budowy instalacji w pozostałych czterech lokalizacjach Przedsiębiorstwo otrzymało dofinansowanie z Unii Europejskiej ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa 15 Odporne Lubelskie - zasoby REACT-EU dla Lubelskiego, Działanie 15.1 Wsparcie przedsiębiorstw w zakresie energetyki w wysokości 232 027,72 zł.

W związku z planowanym kolejnym etapem budowy mikroinstalacji fotowoltaicznych w następnych lokalizacjach na terenie naszej Spółki w 2022 roku zostały wykonane dokumentacje techniczne dla instalacji fotowoltaicznej na obiekcie ujęcia wody „Trubaków” przy studni nr 12 o mocy 19,125 kWp oraz dla instalacji fotowoltaicznej na terenie przepompowni wody przy ul. Żeromskiego o mocy 13,5 kWp.

MPGK Sp. z o.o. w 2022 roku rozpoczęło inwestycję pn. „Budowa stacji tankowania pojazdów gazem sprężonym CNG wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie Zakładu Oczyszczania Miasta”. Realizacja tego zadania obejmuje budowę stacji CNG tankowania sprężonym gazem ziemnym pojazdów Spółki. Planowana instalacja zakłada cztery stanowiska wolnego tankowania pojazdów, którymi będą głównie samochody do odbioru odpadów MPGK. Zmiana paliwa z oleju napędowego na CNG przyczyni się do zmniejszenia emisji CO₂ i NO. Spółka na ten cel planuje pozyskać pożyczkę z WFOŚiGW w Lublinie.

Przedsiębiorstwo w 2022 roku kontynuowało również prace nad modernizacją stacji paliw przy al. Armii Krajowej. Głównym celem modernizacji stacji jest poprawa użytkowania obiektu i doprowadzenie go do współczesnych standardów użyteczności publicznej. Stacja ma zapewnić mieszkańcom miasta i przedsiębiorcom możliwość bezobsługowego, całodobowego tankowania pojazdów olejem napędowym i benzyną. W lutym 2022 roku Spółka podpisała umowę na kwotę 48 500,00 zł z wykonawcą na przygotowanie dokumentacji projektowej, zaś w grudniu 2022 roku – z dostawcą technologii (tj. m. in. przygotowanie instalacji pod względem technicznym i formalnym, wymiana dystrybutorów i urządzeń kontrolno-pomiarowych, dostawa tankomatów do bezobsługowej sprzedaży paliwa oraz systemu rozliczeniowo-magazynowego)

na kwotę 1 044 965,00 zł. Szacowana wartość inwestycji to 4,08 mln zł. Planuje się pozyskać na ten cel pożyczkę z Agencji Rozwoju Przemysłu.

Spółka w 2022 roku znacznie powiększyła swój tabor samochodowy. Zakupiono zamiatarkę uliczną Swingo 200+ firmy Aebi Schmidt, dwa nowoczesne specjalistyczne samochody marki Scania do odbioru odpadów zasilane gazem CNG oraz wielofunkcyjną koparkę, a także zagęszczarkę do koparki CAT. Całkowity koszt zakupu środków transportu w 2022 roku wyniósł prawie 3 mln zł. Samochody marki Scania zostały zakupione ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Lublinie, które uzyskano w formie pożyczki w kwocie 2 481 360 zł.

Spółka w kolejnych latach będzie kontynuowała rozwój w ramach swojej podstawowej działalności, jakim jest zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz odbieranie odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości. Spółka zamierza zintensyfikować działania inwestycyjne szczególnie w zakresie systemu wodociągowego oraz gospodarki odpadami. Konieczne jest to z uwagi na dynamicznie zmieniające się przepisy prawa oraz bezpieczeństwo mieszkańców miasta Chełm i przyległych gmin.

W związku z rozwojem drogownictwa oraz planowaną przez Władze miasta przebudową nawierzchni dróg w mieście Chełm Przedsiębiorstwo planuje wybudować sieć wodociągową w os. Wiercieńskiego-Bazylany, w os. Malowane oraz w ul. Krańcowej i ul. Włodawskiej. Spółka do 2032 roku ma obowiązek wykonać także wymianę sieci azbestocementowych w mieście Chełm o łącznej długości 24 006 m sieci zgodnie z Komunikatem Ministra Gospodarki z dnia 29.07.2009 r. o podjęciu przez Radę Ministrów Uchwały w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pod nazwą „*Program Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009 – 2032*”. Przedsiębiorstwo zamierza również wykonać modernizację ujęcia wody Trubaków, przepompowni Strupin i zbiorników na Górcie Chełmskiej, wybudować zbiorniki wyrównawcze w Kumowej Dolinie, wykonać remont rozdzielni na ujęciu wody Bariera oraz rozbudować system inteligentnego sterowania siecią. Do realizacji tych zadań planuje się pozyskać środki w ramach *Programu Operacyjnego Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, Działanie 02.05 Woda do spożycia*.

W ramach *Programu Operacyjnego Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, Działanie 01.04 Gospodarka odpadami oraz gospodarka o obiegu zamkniętym* Spółka planuje budowę kompostowni bioodpadów. Inwestycja ta polega na budowie instalacji przetwarzania ustabilizowanych osadów ściekowych, odpadów zielonych oraz bioodpadów pochodzących z terenu Miasta Chełm i okolic w celu produkcji pełnowartościowego kompostu, której lokalizację planuje się na terenie Oczyszczalni ścieków Bielawin w Chełmie. Głównym celem budowy instalacji jest uporządkowanie gospodarki odpadowej oraz zwiększenie poziomów odzysku z frakcji zielonej i bioodpadów. Zgodnie z *Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469) Gmina zobowiązana jest ograniczyć masę odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania do nie więcej niż 35% wagowo całkowitej masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania - w stosunku do masy tych odpadów wytworzonych w 1995 r. Jednocześnie Gminy obowiązane są osiągnąć poziom przygotowania do ponownego użycia i recyklingu odpadów komunalnych w wysokości co najmniej: 20% wagowo – za rok 2021; 25% wagowo – za rok 2022; 35% wagowo – za rok 2023; 45% wagowo – za rok 2024; 55% wagowo – za rok 2025; 56% wagowo – za rok 2026; 57% wagowo – za rok 2027; 58% wagowo – za rok 2028; 59% wagowo – za rok 2029; 60% wagowo – za rok 2030; 61% wagowo – za rok 2031; 62% wagowo – za rok 2032; 63% wagowo – za rok 2033; 64% wagowo – za rok 2034; 65% wagowo – za rok 2035 i za każdy kolejny rok.

Kolejnym zadaniem do realizacji w ramach *Programu Operacyjnego Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, Działanie 01.04 Gospodarka odpadami oraz gospodarka o obiegu zamkniętym* będzie modernizacja linii technologicznej Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych wraz ze zwiększeniem przepustowości instalacji. Celem modernizacji jest zwiększenie poziomów odzysku z frakcji odpadów zmieszanych oraz frakcji metali i tworzyw sztucznych.

Spółka planuje pozyskać także środki na modernizację Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych w ramach programu *Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027, Działanie 3.6 Gospodarka odpadami w sektorze publicznym*. Projekt ten będzie uwzględniał przebudowę hali głównej w zakresie ppoż., budowę zbiornika ppoż., budowę boksów technologicznych z biofiltrem, wykonanie zabezpieczenia

ppoż. hali sortowni, remonty przenośników taśmowych i rozrywarki worków, a także zakup wyposażenia i sprzętu do Zakładu.

Przedsiębiorstwo planuje w najbliższych latach także rozpoczęcie III etapu budowy instalacji fotowoltaicznych. W ramach tego etapu planuje się budowę mikroinstalacji fotowoltaicznej na obiekcie ujęcia wody „Trubaków” przy ul. Metalowej w Chełmie oraz na terenie przepompowni wody przy ul. Żeromskiego/Litewska.

II. Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie.

Tabela nr 1

	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Średnie zatrudnienie /osoby/	44	50
Średnie zatrudnienie /etaty/	42,5	50
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu	4 324, 02 zł	4 231,34 zł

2. Wynik finansowy

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Nazwa spółki: Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.		
	wykonanie za IV kwartał 2022 r. w tys. zł	wykonanie za IV kwartał 2021 r. w tys. zł	wskaźnik dynamiki do 2021 r.
Przychody ze sprzedaży	5 728	5 538	103,43
Koszty sprzedanych produktów, towarów	3 538	3 410	103,75
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 190	2 128	102,91
Koszty ogólne zarządu	1 396	1 370	101,90
Zysk na sprzedaży	794	758	104,75
Pozostałe przychody operacyjne	154	347	44,38
Pozostałe koszty operacyjne	118	137	86,13
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	830	968	85,74
Przychody finansowe	1	4	25,00
Koszty finansowe	139	211	65,88
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	692	761	90,93
Podatek dochodowy- odroczony	58	4	1 450,00
Zysk (strata) netto	634	757	83,75
Kapitał własny	1 152	518	222,39

Tabela nr 3

Wyszczególnienie za analizowany okres- IV kwartał 2022 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem w tys. zł	Koszty sprzedanych produktów, towarów w tys. zł	Zysk/strata ze sprzedaży w tys. zł
Z tytułu gospodarki mieszkaniowej (zarządzanie i administrowanie, konserwacja, utrzymanie czystości)	4 574	3 883	691
Działalność pomocnicza (roboty budowlana, najem i dzierżawa)	1 154	1 051	103

Wyszczególnienie za analizowany okres- IV kwartał 2021 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem w tys. zł	Koszty sprzedanych produktów, towarów w tys. zł	Zysk/strata ze sprzedaży w tys. zł
Z tytułu gospodarki mieszkaniowej (zarządzanie i administrowanie, konserwacja, utrzymanie czystości)	4 503	3 829	674
Działalność pomocnicza (roboty budowlana, najem i dzierżawa)	1 035	951	84

Dane dotyczące przychodów uzyskiwanych z poszczególnych rodzajów działalności prowadzonej przez PUM Sp. z o.o. w okresie 12 m-cy 2022 r.

Tabela nr 4

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (3+5)	Udział przychodów %	
	Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3:6) x100	(5:6) x100
1	2	3	4	5	6	7	8
2022	zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (68.32)	3 289	zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (68.32)	173	3 462	95,0	5,0
	utrzymanie porządku (81.2)	647	utrzymanie porządku (81.2)	0	647	100,0	0,0
	konserwacja (81.1)	433	konserwacja (81.1)	0	433	100,0	0,0
	przekwaterowania (49.4)	32	przekwaterowania (49.4)	0	32	100,0	0,0
	najem i dzierżawa	22	najem i dzierżawa	166	188	11,7	88,3
	roboty budowlane (45.2)	756	roboty budowlane (45.2)	210	966	78,3	21,7
	Razem	5 179	Razem	549	5 728	90,4	9,6

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych sp. z o. o. za 2022 rok uzyskało przychody z tytułu prowadzonej działalności w łącznej wysokości 5.883.357,83 zł, osiągając zysk netto w wysokości 633.632,24 zł. W analogicznym okresie ubiegłego roku przychody spółki wyniosły 5.889.056,33 zł, generując zysk netto w kwocie 756.582,91 zł. Przychody w bieżącym okresie nieznacznie się zmniejszyły, natomiast wynik finansowy był o 16% niższy w porównaniu do roku ubiegłego.

W omawianym okresie spółka uzyskała przychody z podstawowej działalności operacyjnej w kwocie 5.728.301,90 zł, pozostałe przychody operacyjne w kwocie 154.447,28 zł i przychody finansowe w wysokości 608,65 zł.

W okresie sprawozdawczym spółka świadczyła usługi zarządzania zasobem Miasta Chełm na podstawie zawartych umów o zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym będącym własnością Miasta Chełm. Na podstawie umów z Miastem

Chełm spółka wykonywała usługi w zakresie oczyszczania terenów międzyosiedlowych, przekwaterowania, konserwacji oświetlenia ulicznego, remontów mieszkaniowego zasobu komunalnego oraz utrzymania grobów i cmentarzy wojennych.

W porównaniu do roku ubiegłego poniesione koszty w wysokości 5.201.228,39 zł nieznacznie wzrosły, w tym koszty działalności operacyjnej o 2,7% i wyniosły 4.944.389,03 zł. Specyfika prowadzonej działalności sprawia, że w strukturze kosztów operacyjnych największy udział stanowią wynagrodzenia wraz z narzutami, łącznie wyniosły 60,2% ogółu kosztów, w 2021 roku było to 60,3%. Koszty zużycia materiałów i energii zmniejszyły się o 8,9%, natomiast usługi obce oraz podatki i opłaty były wyższe niż w roku ubiegłym, odpowiednio o 20,3% i 71,3%. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 117.966,28 zł i były niższe w stosunku do 2021 roku o 14,3%, natomiast koszty finansowe wyniosły 138.873,08 zł i również były niższe w stosunku do roku ubiegłego o 34,1%.

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o. o. na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadało należności w łącznej kwocie 448.096,64 zł, w tym:

- a) z tytułu dostaw i usług - 320.147,89 zł
- b) z tytułu podatku VAT, do rozliczenia w następnych okresach - 60.620,69 zł
- c) inne - 67.328,06 zł

i był niższy w stosunku do roku ubiegłego, kiedy wynosiły 4.089.864,86 zł.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił łącznie 5.250.597,94 zł, w tym:

- a) rezerwy na zobowiązania - 72.842,73 zł
- b) zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek - 264.514,54 zł
- c) zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek - 329.311,46 zł
- d) z tytułu dostaw i usług - 1.095.637,26 zł
- e) z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych - 291.888,37 zł
- f) wynagrodzenia - 146.336,96 zł
- g) inne - 3.021.494,27 zł

h) fundusze specjalne (ZFSS) - 28.572,35 zł.

i również był niższy niż na koniec 2021 roku, wynosiły wtedy 9.957.575,40 zł. Od dnia otwarcia postępowania sanacyjnego wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności Spółka reguluje terminowo. W październiku spółka dokonała nadpłaty kredytu zaciągniętego w Funduszu Komunalnym w kwocie 700.000,00 zł, co pozytywnie wpłynęło na zmniejszenie zadłużenia i ograniczenia kosztów finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku spółka zatrudniała 47 pracowników, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zatrudnienie zmniejszyło się o 3 osoby. Pomimo wzrostu płacy minimalnej koszty osobowe (wynagrodzenia wraz z pochodnymi) wyniosły 3.131.281,17 zł i były wyższe tylko o 12.996,22 zł w stosunku do 2021 roku.

Jak wynika ze sprawozdania finansowego Spółka w 2022 roku osiągnęła zysk netto w wysokości 633.632,24 zł. Na dodatni wynik finansowy wpływ miało głównie:

- optymalizacja kosztów operacyjnych, głównie osobowych,
- spadek zarówno pozostałych kosztów operacyjnych jak i finansowych.

Podjęte działania mające na celu zmniejszenie kosztów działalności w 2022 roku pozytywnie wpłynęły na wygenerowany zysk. Mając na celu poprawę sytuacji finansowej należy systematycznie podejmować działania zwiększające konkurencyjność usług oferowanych przez spółkę podmiotom komercyjnym, oraz posiadać odpowiedni zakres zadań zleconych przez Miasto Chełm. Spółka będzie nadal realizować działania naprawcze określone w Planie Restrukturyzacyjnym złożonym do Sądu Rejonowego Lublin Wschód z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw restrukturyzacyjnych i upadłościowych w dniu 20.01.2020r. Wobec prawomocnego zatwierdzenia układu z Wierzycielami, od 15 czerwca rozpoczęła się spłata rat układowych dla I grupy układowej.

3. Zadania inwestycyjne.

Spółka w 2022 roku nie prowadziła zadań inwestycyjnych, gdyż musiała ona regulować zobowiązania z tytułu układu, do grudnia zredukowano go do kwoty: 2 179 741,52 zł.

III. Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

Chełmskie TBS sp. z o.o.	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Zatrudnienie /osoby/	10	8
Zatrudnienie /etaty/	9,75	8
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu/	4 132,76 zł	3 708,09 zł

2. Wynik finansowy

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Wyszczególnienie	Chełmskie TBS sp. z o.o.		
	Wykonanie za okres 2021 r. w tys. zł	Wykonanie za okres 2022 r. w tys. zł	Wskaźnik dynamiki do 2021 r. w %
Przychody ze sprzedaży netto	2.258,20	2.694,40	119,32
Koszty sprzedanych produktów, towarów	0	0	-
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	2.258,20	2.694,40	119,32
Koszty ogólne zarządu	1.775,40	2.228,15	125,51
Zysk na sprzedaży	482,80	466,25	95,58

Pozostałe przychody operacyjne	29,40	34,60	117,69
Pozostałe koszty operacyjne	56,60	18,20	32,15
Zysk/strata na działalności operacyjnej	455,60	482,65	105,94
Przychody finansowe	3,90	63,85	1637,18
Koszty finansowe	131,50	447,50	340,30
Zysk/strata z działalności gospodarczej	328,00	99	30,19
Zysk/ strata netto	322,30	91	28,24
Kapitał własny	5 491,00	5 491,00	100,00

Tabela nr 3

Wyszczególnienie za analizowany okres 2022 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
z tyt. czynszów lok. mieszkalne	2 489,25	2129,05	360,20
z tyt. czynszów lok. użytk. i zarządzanie na zlec.	205,15	101,10	104,05
Wyszczególnienie w porównaniu do 2021 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
z tyt. czynszów lok. mieszkalne	2 064,90	1 684,00	380,90
z tyt. czynszów lok. użytk. i zarządzanie na zlec.	193,30	91,40	101,90

Tabela nr 4

Dane dotyczące przychodów uzyskiwanych z poszczególnych rodzajów działalności

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (3+5)	Udział przychodów %	
	Przedmiot działalności z podaniem PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3 : 6) x 100	(5 : 6) x 100
1	2	3	4	5	6	7	8
2020....	Z tyt. czynszów i zarządzania 68.20	2 694,40	0	0	2 694,40		
...	Razem	2 694,40	Razem		2 694,40		

3. Zobowiązania

Tabela nr 5

Nazwa spółki	W roku 2022
Wysokość zaciągniętego kredytu, pożyczki, zobowiązania w zł	6.850.000,00
Umowa zawarta	22/2819
Nazwa jednostki finansującej	Bank Gospodarstwa Krajowego
Cel/przeznaczenie/ uzasadnienie zaciągniętego zobowiązania	Budowa budynku mieszkalnego 50-rodzinnego przy ul. Szarych Szeregów w Chełmie
Okres zawarcia umowy/spłaty zobowiązania	30 lat

Spółka w roku 2022 osiągnęła przychody w wys. **2.792.870,79 zł** oraz poniosła koszty w wysokości **2.693.886,34 zł**. Wynik finansowy brutto wyniósł **98.984,45 zł**

Po zapłaceniu podatku w wysokości **8.101 zł** zysk netto za rok 2022 wyniósł **90.883,45 zł**.

Jest on niższy w porównaniu do zysku z roku 2021 o 231 433,34 zł - co związane jest przede wszystkim z bardzo wysokimi odsetkami kredytowymi które w 2021 wyniosły 131.523,57 zł, a w 2022 to kwota 447.524,50 zł).oraz z kosztami jakie Spółka musiała ponieść w związku z prowadzoną aktualnie inwestycją tj. budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Szarych Szeregów w Chełmie.

Głównymi elementami składowymi osiągniętego przychodu są:

1. Przychód z wynajmu własnych lokali użytkowych,
2. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi (7 Wspólnotami mieszkaniowymi),
3. Dzierżawa gruntu pod tablice reklamowe dla trzech wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
4. Udostępnienie infrastruktury technicznej dla operatora telewizji kablowej przy ulicy Przemysłowej 26 D.

Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. rok 2022 może uznać za udany. Okres ten, pomimo rozpoczętej inwestycji która pochłonęła wiele środków własnych Spółki oraz stale rosnących odsetek od zaciągniętych kredytów (w 2021r.

odsetki to kwota 131.523,57 zł, a w 2022 r. to już kwota 447.524,50 zł), **zamknięto z zyskiem netto w wysokości 90 883,45 zł.**

Wynik ten jest cennym osiągnięciem dla Spółki, gdyż podstawowa działalność jaką jest wynajem lokali mieszkalnych, nie jest nastawiona na osiąganie zysku. Środki na wypracowany wynik pochodzą z przychodów, jakie Spółka osiągnęła z dodatkowej działalności gospodarczej, zgodnej z zakresem jej działania.

W analizowanym okresie Spółka prowadziła bieżący nadzór nad istniejącym zasobem mieszkaniowym, zarządzała zasobami Wspólnot Mieszkaniowych oraz monitorowała i egzekwowała należności czynszowe. Pracownicy Spółki na bieżąco udzielali informacji osobom zainteresowanym pozyskaniem mieszkania w zasobach TBS, przyjmowali wnioski o najem oraz podpisywali umowy z nowymi najemcami. Nadzorowano budowę budynku mieszkalnego 50-rodzinnego przy ul. Szarych Szeregów oraz podpisano umowę kredytową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na finansowanie wyżej wymienionej inwestycji.

Należności ogółem na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 103.252,86 zł, są to należności krótkoterminowe – m. in. z tytułu czynszów w kwocie 85.073,45 zł. oraz podatków wysokości 14.484,51 zł.

Zobowiązania długo i krótkoterminowe w ogólnej kwocie 24.726.035,43 zł są to zobowiązania z jednostkami niepowiązanymi:

- zobowiązania długoterminowe to kredyty inwestycyjne w wysokości 9.805.989,02 zł oraz kaucje zabezpieczające i partycypacje zwrotne 13.760.352,71 zł.
- zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 1.160.138,60 zł. w tym z tytułu podatków i ZUS w kwocie 31.430,411 zł, wobec banków do spłaty w 2023 r. – 404.000,00 zł oraz pozostałe w wysokości 724.708,29 zł (inwestycyjna faktura od Perfekt Sp. z o.o., media z MPEC, MPGK, PGE i inne).

Jednocześnie warto podkreślić, że Spółka reguluje wszystkie zobowiązania długo i krótkoterminowe, które regulowane są na bieżąco.

4. Inwestycje

Po zakończeniu prac związanych z opracowaniem pełno branżowej dokumentacji projektowej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz

zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Chełmie przy ul. Szarych Szeregów oraz po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i wyłonieniu w dniu 14 marca 2022 roku wykonawcy, została podpisana umowa pomiędzy Chełmskim TBS sp. z o.o. a wyłonionym w postępowaniu przetargowym Wykonawcą tj. Firmą „PERFEKT” na realizację inwestycji.

Został przekazany teren pod budowę oraz pełna dokumentacja techniczna i projektowa.

Zadanie inwestycyjne realizowane jest zgodnie z założonym planem – prace przebiegają bez zakłóceń. Koszt inwestycji - zgodnie ze złożoną najniższą ofertą - to kwota **13 639 805,96 PLN** wraz z podatkiem od towarów i usług VAT.

Termin zakończenia inwestycji przewidziany jest na koniec trzeciego kwartału 2023 r.

Inwestycja związana z budową budynku przebiega bez większych zakłóceń – prace realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. inwestycja jest na etapie - stan surowy otwarty tj:

- zakończono budowę 4 kondygnacji pierwszej klatki oraz 2 kondygnacji drugiej klatki z przykryciem płytami stropowymi,
- na pierwszych trzech kondygnacjach pierwszej klatki rozpoczęto murowanie ścianek działowych,
- rozpoczęto prace przy montażu stolarki okiennej w dolnych kondygnacjach budynku,
- wykonano 2 szachty windowe,
- wykonano mury oporowe do podpiwniczenia przy części garażowej,
- wykonano prace wokół budynku tj. utwardzono teren tłuczniem kamiennym pod parking i drogę dojazdową, wykonano żelbetowy mur oporowy,
- częściowo wykonana została instalacja kanalizacji burzowej.

Na koniec roku sprawozdawczego podpisano **50 umów** o współfinansowanie budowy lokali mieszkalnych i wpłacono **4.524.801,34 zł** partycypacji co jest **82,62%** pełnych wpłat. Zapłacono Wykonawcy za dotychczas wykonane roboty budowlane ze środków własnych Spółki kwotę **4 403 933,56 zł**.

IV. Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.	Stan na 31.12. 2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Zatrudnienie /osoby/	86	88
Zatrudnienie /etaty/	84.5	86.5
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu/ (zł)	3 773.05	3 536.69

2. Wynik finansowy:

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o.		
	Wykonanie za rok 2022 (tys. zł)	Wykonanie za rok 2021 (tys. zł)	Wskaźnik dynamiki do 2021r. (w %)
Przychody ze sprzedaży netto	368.00	1 235.00	29.80%
Koszty sprzedanych produktów, towarów	8 632.00	6 595.00	130.89%
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	-8 264.00	-5 360.00	154.18%
Koszty ogólne zarządu	1 505.00	1 486.00	101.28%
Zysk na sprzedaży	-9 769.00	-6 846.00	142.70%
Pozostałe przychody operacyjne	10 294.00	7 076.00	145.48%
Pozostałe koszty operacyjne	0.00	12.00	0.00%

Zysk/strata na działalności operacyjnej	525.00	218.00	240.83%
Przychody finansowe	1.00	0.00	
Koszty finansowe	84.00	98.00	85.71%
Zysk/strata na działalności gospodarczej	442.00	120.00	368.33%
Zysk/strata netto	442.00	120.00	368.33%
Kapitał własny	482.00	40.00	1205.00%

Tabela nr 3

Wyszczególnienie za rok 2022			
Rodzaj działalności i przychody:	Przychody ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	Koszty sprzedanych produktów, towarów (tys. zł)	Zysk/strata ze sprzedaży (tys. zł)
przychody z wynajmu powierzchni pod reklamę na/w autobusach	28.00	0.00	28.00
przychody z okazjonalnego wynajmu autobusów	82.00	72.00	10.00
przychody z tyt. bieżącego utrzymania przystanków	40.00	19.00	21.00
przychody z wynajmu pomieszczeń	190.00	43.00	147.00
przychody ze sprzedaży materiałów	0.00	0.00	0.00
przychody z napraw gwarancyjnych (Solaris)	28.00	28.00	0.00
	368.00		
Wyszczególnienie za rok 2021			
Rodzaj działalności i przychody:	Przychody ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	Koszty sprzedanych produktów,	Zysk/strata ze sprzedaży (tys. zł)

		towarów (tys. zł)	
przychody ze sprzedaży biletów	946.00	6 444.00	-5 498.00
przychody z wynajmu powierzchni pod reklamę na/w autobusach	43.00	0.00	43.00
przychody z okazjonalnego wynajmu autobusów	39.00	94.00	-55.00
przychody z tyt. bieżącego utrzymania przystanków	39.00	19.00	20.00
przychody z wynajmu pomieszczeń	168.00	38.00	130.00
przychody ze sprzedaży materiałów	0.00	0.00	0.00
	1 235.00	6 595.00	-5 360.00

Tabela nr 4

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (3+5)	Udział przychodów %	
	Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3:6) x 100	(5:6) x 100
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
rok 2022	przychody z wynajmu powierzchni pod reklamę na/w autobusach	28.00	-	-	28.00	100.00%	-
	Przychody z okazjonalnego wynajmu autobusów	82.00	-	-	82.00	100.00%	-
	przychody z tyt. bieżącego utrzymania przystanków	40.00			40.00		
	przychody z wynajmu pomieszczeń	190.00	-	-	190.00	100.00%	-
	przychody ze sprzedaży materiałów	0.00			0.00		
	przychody z napraw gwarancyjnych (Solaris)	28.00			28.00	100.00%	
	RAZEM	368.00			-	368.00	100.00%

Przychody ze sprzedaży w roku 2022r. osiągnęły poziom 368'410,19 zł i były niższe od przychodów uzyskanych w roku 2021 o 866'825,26 zł.

Powodem tak dużego spadku jest brak w roku 2022 przychodów z tytułu sprzedaży biletów – od września 2021r. komunikacja miejska jest w pełni bezpłatna.

W roku 2022 Spółka osiągnęła przychody wyłącznie z następujących działalności:

- przychody z najmu powierzchni reklamowych w/na autobusach – spadek o 14'706,05 zł w porównaniu do roku 2021,
- przychody z okazjonalnego najmu autobusów – wzrost o 42'753,13 zł w porównaniu do roku 2021,
- przychody z tytułu bieżącego utrzymania przystanków – wzrost o 876,20 zł w porównaniu do roku 2021,
- przychody z najmu pomieszczeń należących do Spółki – wzrost o 22 447,69 w porównaniu do roku 2021,
- przychody z napraw gwarancyjnych (dotyczy wyłącznie autobusów SOLARIS) – Spółka generuje przychody z tego tytułu (równe kosztom) od stycznia 2022r.
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów (głównie rozkładów jazdy) – spadek o 398,10 zł w porównaniu do roku 2021.

Pozostałe przychody operacyjne w roku 2022 wyniosły 10 294414,13 zł i były o 3 218 026,67 zł wyższe w porównaniu do roku poprzedniego.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych nastąpił w pozycji dotacje – otrzymana rekompensata kosztów od Miasta Chełm była wyższa o 3 239 597,39 zł, od tej otrzymanej w roku 2021 (w związku z wprowadzeniem od dnia 01 września 2021r. bezpłatnej komunikacji miejskiej).

Spadek przychodów nastąpił natomiast z tytułu wyegzekwowanych mandatów za przejazd bez biletu (spadek o 19 136,13 zł) i otrzymanych przez Spółkę odszkodowań komunikacyjnych (spadek o 22 198,97 zł).

Przychody finansowe wyniosły 692,30 zł i były wyższe o 692,10 zł od przychodów osiągniętych w roku poprzednim.

Na poziomie *kosztów działalności operacyjnej* Spółka odnotowała w roku 2022 wzrost o 1 799 481,60 zł w porównaniu do roku 2021.

Największy wzrost Spółka odnotowała z tytułu zakupu oleju napędowego (wzrost o 1 023 163,23 zł) w porównaniu do roku 2021. Przyczyniła się do tego bardzo wysoka cena oleju napędowego notowana od czasu inwazji Rosji na Ukrainę, oraz większy o 79 tys. km przebieg, w związku ze zmodyfikowanym rozkładem jazdy w porównaniu do tego jaki funkcjonował w roku 2021, kiedy to obowiązywały znaczne ograniczenia związane z pandemią Covid-19.

Znaczny wzrost Spółka odnotowała również z tytułu poniesionych kosztów osobowych wraz z pochodnymi (wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne, inne świadczenia pracownicze). Koszty te wyniosły 5 222 389,28 zł i były o 416 960,65 zł wyższe od tych osiągniętych w roku 2021 (od stycznia 2022 r. wynagrodzenie minimalne za pracę wzrosło o ponad 7%.; ponadto do wzrostu kosztów wynagrodzeń przyczynił się większy przebieg – o czym wspomniano powyżej).

Wzrost kosztów Spółka odnotowała również z tytułu amortyzacji i ubezpieczeń majątkowych. Wynika to z faktu objęcia ewidencją bilansową środków trwałych Spółki 6-ciu fabrycznie nowych autobusów marki SOLARIS, które Spółka użytkuje na podstawie 10-cio letniej umowy najmu zawartej z Miastem Chełm.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 3,38 zł i były niższe o 12 291,28 zł od kosztów osiągniętych w roku ubiegłym.

Na poziomie kosztów finansowych Spółka odnotowała w roku 2022 spadek o 13 463,49 zł w porównaniu do roku 2021, co wynika z faktu systematycznego spłacania pożyczek.

Za rok 2022 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 441 952,85 zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 120 510,14 zł.

3. Zadania inwestycyjne.

W związku z planowanymi w latach 2024-2025 zakupami autobusów wodorowych przez Miasto Chełm dla Chełmskich Linii Autobusowych konieczne jest dostosowanie obecnej autobusowej stacji serwisowej zlokalizowanej przy ul. Okszowskiej 41 do obsługi tych nowych autobusów. Przebudowa stacji serwisowej i dostosowanie jej do obsługi autobusów wodorowych wielokrotnie przekracza możliwości finansowe Spółki, dlatego w bieżącym roku Miasto Chełm przygotowało i rozstrzygnęło przetarg na opracowanie dokumentacji technicznej nowej stacji serwisowej i obecnie taka dokumentacja jest w trakcie opracowywania przez biuro projektowe. Po opracowaniu dokumentacji Miasto Chełm będzie poszukiwało środków zewnętrznych na sfinansowanie realizacji tego zadania.

V. Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

Nazwa Spółki	Stan na IV kw. 2021 r.	Stan na IV kw. 2022 r.
Zatrudnienie /osoby/	42	41
Zatrudnienie /etaty/	38,25	38,25
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu/	3877,97	4139,39

2. Wynik finansowy

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Wyszczególnienie	Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Spółka z o.o. w Chełmie		
	Wykonanie za okres IV kw. 2021 r. w tys. zł	Wykonanie za okres IV kw. 2022 r. w tys. zł	Wskaźnik dynamiki do 2021 r. w %
Przychody ze sprzedaży netto	3579,8	6165,1	172
Koszty sprzedanych produktów, towarów	4288	7056,2	165,00
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	-708,2	-891,1	126
Koszty ogólne zarządu	945	986,8	104,00
Zysk na	-1653,1	-1877,9	114

sprzedaży			
Pozostałe przychody operacyjne	1023	1127,7	110,00
Pozostałe koszty operacyjne	5,4	18,7	346,0,0
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-635,5	-768,9	121
Przychody finansowe	0	3,7	0,00
Koszty finansowe	389,9	1157,1	297,00
Zysk/strata z działalności gospodarczej	-1021,4	-1922,3	188
Zysk/ strata netto	-1021,4	-1922,3	188
Kapitał własny	14 048,50	15167,2	108,00

Tabela nr 3

Wyszczególnienie za analizowany okres IV kwartału 2022 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
- z tyt. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi	1015,2	727,3	287,9
- z tyt. usług najmu i rekreacyjnych w Parku Wodnym	5149,9	7315,7	-2165,8
- z tyt.	-----	-----	--
- z tyt.	-----	-----	---
Wyszczególnienie w porównaniu do okresu IV kwartału 2021 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
- z tyt. z tyt. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi	1071,2	574	497,2
- z tyt. usług parku wodnego	2508,6	4659	-2150,4
- z tyt.	-----	-----	--
- z tyt.	-----	-----	---

Dane dotyczące przychodów uzyskiwanych z poszczególnych rodzajów działalności prowadzonej przez Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o. w Chełmie w okresie 2021 – 2022 r. /IV kwartału/

Tabela nr 4

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (3+5)	Udział przychodów %	
	Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3 : 6) x 100	(5 : 6) x 100
1	2	3	4	5	6	7	8
2022	1. Wynajem nieruchomości 68.20 Z /inkaso opłaty targowej/	0,00		0	0,00	100	-
	2. Wynajem nieruchomości 68.20 Z /dzierżawa i czynsze/	1015,2		1015,2		100	-
	3. Wynajem- Park Wodny nieruchomości 68.20 Z /refaktury z tyt. energii elektr. i wody, reklamy/	438,9		438,9		100	-
	4. Usługi rekreacyjne w Parku Wodnym 93.00	4 711,00		4 711,00		100,00	
	Razem	6165,1					100
2021	1. Wynajem nieruchomości 68.20 Z /inkaso opłaty targowej/	0			0	100	-
	2. Wynajem nieruchomości 68.20 Z /dzierżawa i czynsze/	975,4			975,4	100	-
	3. Wynajem- Park Wodny nieruchomości 68.20 Z /refaktury z tyt. energii elektr. i wody, reklamę/	95,8			95,8	100	-
	4. Usługi rekreacyjne w Parku Wodnym	2508,6			2508,6	100	
	Razem	3579,8			3579,8	100	-

Spółka działalność gospodarczą w 2022 roku zamyka stratą netto w kwocie 1 922 315,48 zł. W porównaniu do 2021 r, gdzie starta wyniosła 1 021 421,37 zł roku nastąpiło pogorszenie wyniku finansowego o kwotę 900 894,11 zł. Głównymi czynnikami pogorszenia się sytuacji finansowej Spółki było zwiększenie kosztów energii elektrycznej i zwiększone koszty odsetek od obligacji na budowę Parku Wodnego.

Porównując przychody netto ze sprzedaży do roku 2021, wzrosły o kwotę 2 585 325,60 zł.

W rachunku zysków i strat, przychód jest powiększony o zmianę stanu produktów o 18 522,30, na którą składają się operacje dotyczące rozliczenie kosztów przeglądów maszyn i urządzeń w Parku Wodnym oraz utworzona rezerwa na zobowiązania emerytalne i podobne – 35 778,71 zł.

Na poprawę wyniku ma także wpływ wysokość przychodów pozostałej działalności operacyjnej gdzie została ujęta rekompensata kosztów działalności Parku Wodnego w kwocie 1 111 111,11 zł uzyskana od Miasta Chełm zgodnie z umową rekompensaty z dnia 30 kwietnia 2015 roku na wyrównanie deficytowej działalności publicznej świadczonej w obiekcie.

Porównując wielkość kosztów działalności operacyjnej w 2022r do okresu z 2021 roku, zwiększyły się one o kwotę 2 810 029,11 zł. Zwiększenie kosztów funkcjonowania Spółki to efekt podwyżek podstawowych usług i materiałów ze względu na wysoką inflację i znaczny wzrost energii elektrycznej. Zwiększyły się także koszty wynagrodzeń pracowników etatowych (podniesienie najniższej krajowej). Zwiększyły się także koszty pracowników na umowy zlecenie. Są one spowodowane dużym zainteresowaniem na świadczenia usług przez instruktorów nauki pływania, squasha i seansów saunowych.

W dniu 30 marca 2020 roku Spółka Chełmski Park Wodny złożyła do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie wniosek o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego z uwagi na trudną sytuację ekonomiczną Spółki.

3. Zadania inwestycyjne

W 2022 roku Spółka rozpoczęła działania dotyczące wprowadzenia znaczących zadań inwestycyjnych, należą do nich :

Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o. w Chełmie przygotował niezbędną dokumentację do udziału w konkursie dotacyjnym na budowę 2 instalacji fotowoltaicznych do 50 kW każda. Złożony do LAWP wniosek pozytywnie przeszedł ocenę formalną i merytoryczną. Został wybrany do dofinansowania. Spółka ostatecznie jednak zrezygnowała z przyjęcia dotacji z uwagi na znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji. Udział wkładu własnego w projekcie stał się nieefektywny w stosunku do planowanej stopy zwrotu.

Spółka rozpoczęła proces przygotowań do nowej inwestycji - budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW. Pozyskiwana energia miałaby być wystarczająca do pokrycia całkowitego zapotrzebowania Chełmskiego Parku Wodnego. Trwają konsultacje z Miastem Chełm w kwestii dzierżawy lub przekazania nieruchomości, niezbędnej do realizacji inwestycji. Analizowane są możliwości techniczne realizacji zadania. Przeprowadzone zostało postępowanie dot. zakupu i montażu nowej atrakcji turystycznej w okolicach Chełmskiego Parku Wodnego. Wybuch wojny, wzrost cen energii i innych wydatków wstrzymały realizację zadania. Zostało przeniesione na 2023 rok. Podjęte zostały konsultacje z Agencją Rozwoju Przemysłu dot. koncepcji zagospodarowania targowiska przy al. Armii Krajowej.

Finalizowane są uzgodnienia dot. budowy stacji ładowania pojazdów elektrycznych na parkingu Chełmskiego Parku Wodnego. Planowany termin oddania do użytku to 3. kwartał 2023 roku.

Realizowane były także czynności związane z rozpoznaniem spraw ujemnie wpływających na efekty ekonomiczne Spółki, a następnie ich rozwiązanie poprzez wprowadzanie zmian organizacyjnych oraz koniecznych nakładów modernizacyjnych.

Wykonywane były bieżące remonty i konserwacje urządzeń, ciągów pieszych i utwardzeń na targowiskach. Park Wodny funkcjonował na ogół sprawnie, nie odnotowano istotnych skarg i uwag do pracy załogi jak i również nie odnotowano znaczących awarii maszyn i urządzeń zakłócających działalność Parku Wodnego.

VI. Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w likwidacji

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

MPRD Spółka z o.o. w Chełmie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
Zatrudnienie (osoby bez zarządu)	0	58
Zatrudnienie (umowy cywilnoprawne)	1 osoba (księgowy)	
Zatrudnienie przeciętne (osoby bez zarządu)	23,25	48,60
Wynagrodzenie ogółem (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych)	1.383.997,91	2.543.110,12
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu/	4.960,57*	4.360,61
Dodatkowe składniki wynagrodzenia (odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe)	487.548,00	96.802,27

*- średnia uwzględnia wypłacone w 2022 roku wyrównanie dodatku stażowego za kwiecień-czerwiec 2021 r.

2. Wynik finansowy:

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych sp. z o.o. w likwidacji w Chełmie		
	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r. w tys. zł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r. w tys. zł	Wskaźnik dynamiki do 2021 r. w %
Przychody ze	1.438	4.347	33,1

sprzedaży netto			
Koszty sprzedanych produktów, towarów	1.536	4.343	35,4
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	-98,00	4,0	-104,1
Koszty ogólne zarządu	1.836	1.789	102,6
Zysk na sprzedaży	-1.934	-1.785	108,3
Pozostałe przychody operacyjne	2.738	246	1.113,0
Pozostałe koszty operacyjne	287	418	68,7
Zysk/strata na działalności operacyjnej	517	-1.957	126,4
Przychody finansowe	114	0	-
Koszty finansowe	312	61	511,5
Zysk/strata brutto	319	-2.018	115,8
Zysk/ strata netto	319	-2.018	115,8
Kapitał własny	730	-645	213,2

Tabela nr 3

Wyszczególnienie za analizowany okres 12 m-cy 2022 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
<i>Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej</i>	693	1.867	-1.174
<i>Zimowe utrzymanie ulic</i>	103	169	-66
<i>Letnie utrzymanie ulic</i>	111	730	-619
<i>Utrzymanie zadrzewienia i zieleni</i>	0	0	0
<i>Wynajem sprzętu</i>	0	0	0
<i>Ważenie pojazdów</i>	0	0	0
<i>Sprzedaż materiałów</i>	98	223	-125
<i>Wynajem placów</i>	433	383	50
Ogółem	1.438	3.372	-1.934

Wyszczególnienie w porównaniu do okresu 12 m-cy 2021 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
<i>Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej</i>	2.567	4.093	-1.526
<i>Zimowe utrzymanie ulic</i>	796	849	-53
<i>Letnie utrzymanie ulic</i>	446	512	-66
<i>Utrzymanie zadrzewienia i zieleni</i>	276	438	-162
<i>Wynajem sprzętu</i>	23	32	-9
<i>Ważenie pojazdów</i>	0	0	0
<i>Sprzedaż materiałów i wyrobów</i>	59	83	-24
<i>Wynajem placów</i>	180	125	55
Ogółem	4.347	6.132	-1.785

Dane dotyczące przychodów uzyskiwanych z poszczególnych rodzajów działalności prowadzonej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych sp. z o.o. w likwidacji w Chełmie

Tabela nr 4

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (tys. zł) (3+5)	Udział przychodów %	
	Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3 : 6) x 100	(5 : 6) x 100
1	2	3	4	5	6	7	8
2022	Roboty budowlane drogowe PKD 42.11.Z	515	Roboty budowlane drogowe PKD 42.11.Z	178	693	74,3	25,7
	Gospodarowanie odpadami PKD 38.11.Z	213	Gospodarowanie odpadami PKD 38.11.Z	1	214	99,0	1,0
	Zagospodarowanie terenów zieleni PKD 81.30.Z	0	Zagospodarowanie terenów zieleni PKD 81.30.Z	0	0	0,0	0,0
	Wynajem sprzętu budowlanego PKD 77.32.Z	0	Wynajem sprzętu budowlanego PKD 77.32.Z	0	0	0,0	0,0
	Sprzedaż materiałów budowlanych PKD 46.73.Z	97	Sprzedaż materiałów budowlanych PKD 46.73.Z	1	98	99,0	1,0
	Ważenie pojazdów	0	Ważenie pojazdów	0	0	0,0	0,0
	Wynajem placu PKD 68.20.Z	247	Wynajem placu PKD 68.20.Z	186	433	57,0	43,0
	Razem	1.072	Razem	366	1.438	74,5	25,5

Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych sp. z o. o. w likwidacji za 2022 rok uzyskało przychody z tytułu prowadzonej działalności w łącznej wysokości 4.290.379,55 zł, osiągając zysk netto w wysokości 319.267,18 zł. W analogicznym okresie ubiegłego roku przychody spółki wyniosły 4.592.504,72 zł, generując stratę netto w kwocie 2.017.787,59 zł. Przychody w bieżącym okresie zmniejszyły się o 7%, natomiast wynik finansowy poprawił się o 116% w porównaniu do roku ubiegłego. Decydujący wpływ na taką sytuację spółki było spłacenie w dniu 31 października całego

układu i ujęcie w przychodach operacyjnych i finansowych wartości umorzonych należności i naliczonych odsetek.

W omawianym okresie spółka uzyskała przychody z podstawowej działalności operacyjnej w kwocie 1.438.060,91 zł, w tym:

a. produkcji budowlano - montażowej	692.645,56 zł
b. zimowego utrzymanie ulic miasta Chełm	103.225,00 zł
c. letniego utrzymania ulic miasta Chełm	111.000,00 zł
d. usługi wynajmu placów	432.751,18 zł
e. usługi sprzętowe	139,43 zł
f. sprzedaż materiałów	98.299,74 zł

oraz pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 2.738.093,27 zł (w tym: przychody ze sprzedaży nieruchomości i pozostałych ruchomych składników majątkowych 2.008.003,62 zł, umorzone należności z postępowania układowego 423.126,28 zł, rozwiązane rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe za 2021 rok 113.177,94 zł i materiałów odzyskanych z realizowanych robót 143.028,50 zł) i przychody finansowe w kwocie 114.225,37 zł (umorzone odsetki z postępowania układowego 106.728,00 zł i odsetki bankowe 7.497,37 zł).

W okresie sprawozdawczym spółka realizowała roboty i usługi pozyskane w latach ubiegłych, dotyczące ręcznego odśnieżania i odbudowy nawierzchni po awariach wodociągowych, na podstawie umów z MPGK Sp. z o. o. w Chełmie, usługi wynajmu placów, remont chodnika w Chełmie i budowę miasteczka ruchu drogowego w Rejowcu. Z tego tytułu uzyskała przychody w kwocie 423.187,04 zł. Pozyskała także 4 nowe umowy z Miastem Chełm, dotyczące remontów bieżących ulic i usługi przechowywania pojazdów na parkingu strzeżonym oraz jedną z MPGK Sp. z o.o. w Chełmie na utrzymanie czystości oraz umowę na wynajem nieruchomości, co przyniosło spółce 1 014 873,87 zł przychodu netto. Celem zadań Likwidatora jest zmniejszenie kosztów działalności, optymalizacja zatrudnienia, poprzez ograniczenia liczby osób obsługujących spółkę do dwóch osób (Likwidatora oraz głównego

księgowego). Aktualnie proces likwidacyjny przebiega pomyślnie, poczyniono większość czynności, które pozwalają w sposób sprawny wypełniać zobowiązania i należności spółki.

VII. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie:

Tabela nr 1 Zatrudnienie i średnie wynagrodzenie

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. Chełmie	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Zatrudnienie (osoby)	162,0	159
Zatrudnienie (etaty)	162,0	159
Średnie zatrudnienie (etaty)	167,3	158,5
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika (bez Zarządu) - zł/et/m-c	4 374	4.708

2. Wynik finansowy:

Poniższe tabele są zestawieniem głównych wskaźników ekonomicznych kształtujących wynik finansowy w okresie 12 m-cy 2022 r. w ujęciu porównawczym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Tabela nr 2 Wynik finansowy

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykonanie za 2021 r.	Wykonanie za 2022 r.	Wskaźnik dynamiki
	tys. zł	tys. zł	%
Przychody za sprzedaży netto	49 675	71 557	144,1
Koszty sprzedanych produktów, towarów	61 486	67 842	110,3
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	-11 811	3 715	x
Koszty ogólne zarządu	5 954	6 278	105,4
Zysk/strata na sprzedaży	-17 765	-2 563	14,4
Pozostałe przychody operacyjne	4 698	5 814	123,8
Pozostałe koszty operacyjne	401	1 132	282,3
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-13 468	2 119	x
Przychody finansowe	51	341	668,6
Koszty finansowe	151	163	107,9
Zysk/strata z działalności	-13 568	2 297	x

gospodarczej			
Zysk/strata netto	-12 707	787	x
Kapitał własny	16 367	17 154	104,8

Dane dotyczące przychodów z poszczególnych rodzajów działalności w okresie styczeń – grudzień 2022 roku w relacji do analogicznego okresu roku 2021 obrazują poniższe tabele.

Tabela nr 3 Przychody spółki w 2022 r.

Wyszczególnienie przychodów za analizowany okres styczeń - grudzień 2022 roku			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	Koszt sprzedanych produktów, towarów (w tys. zł)	Zysk/strata ze sprzedaży (w tys. zł)
- z tyt. sprzedaży ciepła	69 679	73 015	-3 336
- z tyt. sprzedaży usług niematerialnych	851	865	-14
- z tyt. sprzedaży usług konserwacyjnych i napraw	125	59	66
- z tyt. sprzedaży pozostałych usług i materiałów	902	181	721
OGÓLEM	71 557	74 120	-2 563

Tabela nr 4 Przychody spółki w 2021 r.

Wyszczególnienie przychodów w porównaniu za okres styczeń - grudzień 2021 roku			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	Koszt sprzedanych produktów, towarów (w tys. zł)	Zysk/strata ze sprzedaży (w tys. zł)
- z tyt. sprzedaży ciepła	48 785	66 657	-17 872

- tyt. sprzedaży usług niematerialnych	597	589	8
- z tyt. sprzedaży usług konserwacyjnych i napraw	133	58	75
- z tyt. sprzedaży pozostałych usług i materiałów	159	134	25
OGÓŁEM	49 674	67 438	-17 764

Tabela nr 5

Przychody spółki w 2022 r., ze względu na przedmiot działalności

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU wykazano wartość przychodów ze sprzedaży usług oraz towarów i materiałów						
W zakresie ustalonym dla gmin		Określonej w art.10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (2 + 4)	Udział przychodów %	
Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(2:5) x100	(4:5) x100
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Przychody ze sprzedaży ciepła	69 679	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług (ważenia, napraw)	93	69 772		
Przychody ze sprzedaży usług niematerialnych	851			851		
Przychody ze sprzedaży usług konserwacyjnych	125			125		
Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	809			809		
Razem	71 464	Razem	93	71 557	99,9%	0,1%
PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU wykazano wartość przychodów ze sprzedaży usług oraz towarów i materiałów						
W zakresie ustalonym dla gmin		Określonej w art.10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (2 + 4)	Udział przychodów %	
Przedmiot działalności PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(2:5) x100	(4:5) x100
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Przychody ze sprzedaży ciepła	48 785	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług (ważenia, napraw, parkingowych)	56	48 841		
Przychody ze sprzedaży usług niematerialnych	597			597		
Przychody ze sprzedaży usług konserwacyjnych	133			133		
Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	103			103		
Razem	49 618	Razem	56	49 674	99,9%	0,1%

Wartość majątku Spółki, według wyceny bilansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 69 835 tys. zł i była wyższa od wielkości z końca 2021 roku o 20.837 tys. zł. W wyniku realizacji usług w 2022 roku Spółka uzyskała przychody na poziomie 70.748 tys. zł. Przychody ze sprzedaży usług ciepłowniczych wyniosły 69.679 tys. zł, kształtując się na poziomie wyższym o 20.893 tys. zł w porównaniu do roku 2021.

Realizacja przez Spółkę innych usług, m.in. konserwacyjnych i wynajmu majątku zapewniła przychody w łącznej wysokości 1.069 tys. zł. Wartość przychodów z wyżej wskazanych tytułów powiększyła kwota wynikająca ze zmiany stanu produktów o wartości 5.238 tys. zł, głównie w wyniku rozliczenia rezerw na uprawnienia do emisji CO₂. Dodatkowo pozostałe przychody operacyjne, finansowe oraz ze sprzedaży materiałów ukształtowały łączne przychody za 2022 rok na poziomie 83.075 tys. zł, wyższe o 36.902 tys. zł w porównaniu do roku 2021.

Przyjęte do realizacji w 2022 roku zadania, Spółka wykonała angażując środki w wysokości 80.778 tys. zł - w odniesieniu do 2021 roku większe o 21.038 tys. zł. W strukturze kosztów ogółem najwyższy udział stanowiły: amortyzacja - 36.732 tys. zł (w tym 33.563 tys. zł stanowiły koszty związane z umorzeniem uprawnień do emisji CO₂) i była wyższa w porównaniu do 2021 roku o 8.318 tys. zł, opał - 23.445 tys. zł o wartości wyższej o 10.368 tys. zł od wykonanej w 2021 roku przede wszystkim jako rezultat wyższej o 90 % średniej ceny miału węglowego w 2022 roku w relacji do 2021 roku, wynagrodzenia z narzutami - 11.031 tys. zł (niższe od zrealizowanych w 2021 roku o 50 tys. zł, głównie w wyniku obniżenia zatrudnienia średnio o 8,8 etatu). Pozostałe pozycje kosztowe to m.in. podatki o wartości 2.526 tys. zł oraz energia elektryczna i wodna, której koszt wyniósł 2.455 tys. zł i był wyższy w porównaniu do 2021 roku o 624 tys. zł.

Przedstawione wyniki finansowe za rok 2022 wskazują na znaczną poprawę kondycji ekonomicznej Spółki, czego wymiernym rezultatem jest dodatni wynik finansowy na koniec 2022 roku.

Na działalność Spółki znaczący wpływ mają czynniki związane z przepisami w zakresie ochrony środowiska, w tym w szczególności wynikające z proekologicznych dyrektyw Unii Europejskiej w zakresie norm emisji zanieczyszczeń. Z końcem 2022 podjęto działania w kierunku obniżenia z początkiem roku 2023 maksymalnej temperatury zasilania ze 140oC do 125oC. Zmniejszenie temperatur czynnika grzewczego wpłynie na zmniejszenie strat przesyłowych oraz lepszą gospodarkę ciepłem. Poza tym wraz z rozpoczęciem sezonu grzewczego 2022/2023 wprowadzona została nowa krzywa grzewcza dla centralnego ogrzewania w węzłach grupy B i C (90/70oC zostało zastąpione 80/55oC), w związku z koniecznością dostosowania temperatury czynnika do zmieniających się wymagań przyłączonych obiektów (termomodernizacja, zastosowanie nowych rozwiązań technologicznych instalacji itp.).

Obserwowana w roku 2022 roku sytuacja gospodarcza na rynkach światowych w zakresie energii i jej nośników będąca wynikiem inwazji zbrojnej Federacji Rosyjskiej na Ukrainę oraz ożywienia gospodarczego po trwającej 2 lata pandemii COVID-19 wpłynęły negatywnie na wysokość i nieprzewidywalność cen energii oraz surowców, w tym w szczególności węgla kamiennego. Dodatkowo przyspieszenie inflacji, która osiągnęła w Polsce poziomy nieobserwowane od wielu lat, osłabienie kursu waluty polskiej, wzrost cen towarów i usług, nie pozostał bez wpływu na sytuację finansową i ekonomiczną Spółki w roku 2022. Prowadzona przez Przedsiębiorstwo działalność w zakresie wytwarzania ciepła generuje dużą wrażliwość końcowych cen ciepła na zmiany kosztów paliwa (uwzględnionych w kosztach uzasadnionych w procesie taryfowania). Poza tym wykorzystanie stosowanego dotychczas paliwa, czyli miału węglowego, jako jedyne surowca do produkcji ciepła obarczone jest bardzo dużym ryzykiem ponoszenia dodatkowych obciążeń dla Spółki (m.in. koszt zakupu uprawnień do emisji dwutlenku węgla). Związana z tym jest konieczność wprowadzania innych, alternatywnych rozwiązań dla źródła ciepła.

W 2022 roku dało się zaobserwować na rynku dynamiczne wahania cen jednostkowych uprawnień do emisji CO₂. W lutym 2022 roku jednostkowy koszt wynosił blisko 100 euro, a na dzień 30 grudnia 2022 roku wartość ta wynosiła 84 euro. W marcu 2021 roku cena emisji CO₂ zbliżała się do 43 euro za tonę, a dla porównania - jeszcze rok wcześniej stawki oscylowały w granicach 22 euro. Różnice i zmiany kursowe na rynkach giełdowych wskazują na nieprzewidywalność kosztów, wpływającą na sytuację ekonomiczną Spółki. Konieczność zakupu brakującej ilości uprawnień wpływa rok rocznie na płynność finansową oraz wynik działalności, a także na poziom (wzrost) cen i stawek opłat ponoszonych przez odbiorców ciepła. Stąd w roku 2022 Spółka dwukrotnie występowała do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o zmianę taryfy dla ciepła.

Analizując czynniki zewnętrzne wpływające na działalność Przedsiębiorstwa, warto nadmienić, że sytuacja finansowa uzależniona jest od ilości sprzedanego ciepła, co uwarunkowane jest warunkami atmosferycznymi oraz wahaniami temperatur w sezonie grzewczym. Biorąc pod uwagę lata 2019-2022 należy wskazać na różnice średnich temperatur zewnętrznych odnotowany w sezonach grzewczych, tj.: +4,82oC w 2019 roku, + 4,79oC w 2020 r., +2,38oC w 2021 roku oraz +4,41oC w 2022 roku.

W analizowanym roku na podstawie ustawy z dnia 27.10.2022 r. o zakupie preferencyjnym paliwa stałego dla gospodarstw domowych wprowadzony został system sprzedaży paliwa stałego przez gminy w ramach zakupu preferencyjnego. Spółka w ramach umowy z Miastem Chełm od listopada 2022 roku prowadziła dystrybucję węgla preferencyjnego na potrzeby mieszkańców miasta Chełm. Zadanie kontynuowane było do końca maja 2023 roku, a w ramach jego realizacji Spółka wydała mieszkańcom 1.859 Mg opału (bez świadczenia usług transportowych).

3. Zadania inwestycyjne

W 2022 roku Spółka przeznaczyła kwotę 2.573 tys. zł na realizację zadań inwestycyjnych, które miały na celu rozbudowę i modernizację systemu ciepłowniczego. Największa część nakładów inwestycyjnych (tj. 1.721 tys. zł) poniesionych przez Spółkę w 2022 roku przeznaczona została na modernizację infrastruktury źródła ciepła oraz rozbudowę infrastruktury służącej do przesyłu i dystrybucji ciepła. Zrealizowane zadanie w zakresie modernizacji kotłów jest elementem kompleksowych działań dla dostosowania źródła ciepła do nowych wymagań środowiskowych obowiązujących po 31.12.2022 r., tj. po wygaśnięciu „derogacji” (obniżenie mocy nominalnej kotłów w paliwie). Ponadto w roku 2022 zrealizowano inwestycję mającą na celu skierowanie strumienia spalin z jednego kotła do istniejącego elektrofiltra poprzez dobudowanie kanału z klapami regulacyjno-odcinającymi dla zapewnienia wymaganego poziomu stężenia pyłu w spalinach wylotowych, obowiązującego po zakończeniu „derogacji ciepłowniczej”. W zakresie infrastruktury przesyłowej w roku 2022 wykonano prace związane z podłączeniem nowych obiorców do miejskiej sieci ciepłowniczej ponosząc nakłady o łącznej wartości 267 tys. zł. Ponadto zrealizowano zakupy inwestycyjne o łącznej wartości 560 tys. zł.

Przed Spółką pozostają nadal działania inwestycyjne głównie w kierunku zmiany profilu paliwowego źródła ciepła. Zadania, które Spółka musi realizować skupiają się głównie na włączeniu nowego źródła ciepła. W ramach tego zadania Zarząd Spółki podjął działania w kierunku współpracy z innymi podmiotami gospodarczymi, które pozwolą na uzyskanie statusu „efektywnego systemu ciepłowniczego” oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

VIII. Fabryka Chełm Sp. z o.o.

Za 2022 rok Spółka odnotowała stratę w wysokości 17 tys. zł. Strata spowodowana jest wyłącznie koniecznością ponoszenia kosztów działalności, na które składają się: usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia oraz ubezpieczenia społeczne i inne konieczne usługi przewidziane prawem. W analizowanym okresie spółka nie zatrudniała pracowników, gdyż zadania realizowane były przez pracowników spółki matki, tj. Operator ARP.

Tabela nr 1 Struktura kapitałowa

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość Nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
Operator ARP Sp. z o.o.	19 000	100,00 zł	1 900 000,00	95 %
Urząd Miasta Chełm	1 000	100,00 zł	100 000,000	5 %
Razem	20 000	-	2 000 000,000	100 %

Miasto Chełm w 2022 r. wniosło 100 tys. zł tytułem wpłaty na kapitał zakładowy spółki, natomiast Operator ARP Sp. z o.o. na pokrycie swojej części kapitału wniósł kwotę: 1,9 mln. zł.

2. Wynik finansowy (rachunek zysków i strat)

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy):

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	48 968,75	0,00
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	138,29	0,00
III. Usługi obce	22 112,37	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	10 602,00	0,00
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	15 351,61	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	764,48	0,00
– emerytalne	458,88	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-48 968,75	0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,19	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,19	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-48 968,56	0,00
G. Przychody finansowe	31 356,04	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	31 356,04	0,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	-17 612,52	0,00
J. Podatek dochodowy	-340,97	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	-17 271,55	0,00

Z powyższego zestawienia rachunku zysków i strat wynika wprost, że spółka nie prowadziła działalności statutowej, dlatego też w pozycji przychody netto ze sprzedaży nie odnotowano wpływów. Charakter spółki, a także etap prowadzonej inwestycji powodują, że rachunek ekonomiczny za 2022 rok wykazał względnie niską wartość ujemną, w wysokości: - 17 273, 55 zł. Z harmonogramu prac wynika, że inwestycja

winna zostać oddana w terminie 18 miesięcy od rozpoczęcia robót. Pierwsze wpływy spółka odnotuje z chwilą ukończenia i oddania do użytku inwestycji.

IX. Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o.

1. Zatrudnienie

Tabela nr 1

Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o.	stan na dzień 31 grudnia 2022 r.
Zatrudnienie /osoby	3
Zatrudnienie /etaty/	3
Średnie wynagrodzenie miesięczne na 1 pracownika /bez Zarządu/	3 010,00 zł

2. Wynik finansowy

Analiza wyników finansowych spółki dotyczy okresu jej właściwej działalności od **18 maja 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o. Wykonanie za okres 2022 r. w tys. zł
Przychody ze sprzedaży netto	625 563,19 zł
Koszty sprzedanych produktów, towarów	1 585 972,62 zł
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	- 960 409,43 zł
Koszty ogólne zarządu	173 500,46 zł
Zysk na sprzedaży	- 1 133 909,89 zł
Pozostałe przychody operacyjne	2 817,07 zł
Pozostałe koszty operacyjne	27,76 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 1 131 120,58 zł
Przychody finansowe	- zł
Koszty finansowe	18,36 zł
Zysk/strata z działalności gospodarczej	- 1 131 138,94 zł
Kapitał własny	100 000,00 zł

Tabela nr 3

Przychody z działalności spółki

Wyszczególnienie za analizowany okres – 2022 r.			
Rodzaj działalności	Przychody ze sprzedaży ogółem	Koszty sprzedanych produktów, towarów	Zysk/strata ze sprzedaży
DZIAŁALNOŚĆ KLUBÓW SPORTOWYCH	625 563,19 zł	1 585 972,62 zł	-960 409,43 zł

Tabela nr 4

Przychody z działalności spółki

Rok	Przychody z działalności						
	W zakresie ustalonym dla gmin		Poza zakresem określonym w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej		Ogółem (3+5)	Udział przychodów	
	Przedmiot działalności z podaniem PKD	Przychody (tys. zł)	Przedmiot działalności	Przychody (tys. zł)		(3:6) x 100	(5:6) x 100
1	2	3	4	5	6	7	8
2022			93.12.Z	626	626	0	100
	RAZEM		RAZEM	626	626		

Przychody ze sprzedaży w 2022 roku wyniosły: 625 563,19 zł, koszty: 1 585 972,62 zł a koszty ogólnego zarządu: 173 500,46 zł. Na wysokość przychodów składają się wpłaty z tytułu umów sponsoringowych zawartych na sezon 2022/2023, sprzedaż z tytułu organizowanych imprez sportowych – głównie spotkań meczowych domowych zespołu piłki siatkowej ChKS Arka Chełm (od 13 września 2023 r. występującego pn. Bogdanka Arka Chełm) i I zespołu piłki nożnej ChKS Chełmianki Chełm.

Koszty wygenerowane w roku 2022 dotyczą wynagrodzeń zawodników, organizacji domowych spotkań meczowych obu drużyn (ochrona spotkań, koszty sędziów), transportu i wyżywienia zawodników podczas spotkań wyjazdowych, ubezpieczenia zawodników, kosztów administracyjno – biurowych, obsługi prawnej, sprzętu sportowego, strojów. Z uwagi na rozpoczęcie działalności Klubu w maju 2022 roku nie możliwe jest dokonanie porównania z okresem poprzednim.

W 2022 roku koszty ogólnego zarządu opiewały na kwotę 173 500,46 zł, na które

składają się wynagrodzenia rady Nadzorczej, Zarządu, Administracji, koszty związane z organizacją pracy, działaniami promocyjno-marketingowymi.

Spółka rozpoczęła działalność w czerwcu 2022 r. Działania marketingowe polegały m.in. na produkcji materiałów reklamowych (broszury, plakaty itp.) oraz ich dystrybuowaniu oraz prowadzeniu social mediów i strony internetowej, a także relacji na żywo ze spotkań meczowych, współpracując w tym zakresie z Klubami Kibiców sekcji piłki nożnej i siatkowej, jak również obecności w lokalnym radio i telewizji regionalnej. Ze sprzedaży biletów w 2022 r. na spotkania meczowe drużyn Arki i Chełmianki otrzymano wpływy w wysokości: 51 464,73 zł. Z tytułu zawartych umów sponsorskich spółka w 2022 r. otrzymała kwotę: 571 817,16 zł. W 2022 roku pozyskano 6 kluczowych sponsorów oraz 5 sponsorów lokalnych, którzy podpisali umowy sponsoringowe na w/w kwotę.

PODSUMOWANIE

Najwyższy dodatni wynik finansowy za 2022 rok uzyskała Spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., której zysk wyniósł 2.322.5 tys. zł.

Kolejną Spółką, z zyskiem netto jest Spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., z wynikiem 787 tys. zł.

Trzecią Spółką, która uzyskała dodatni bilans to Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. generując zysk w wysokości 634 tys. zł

Kolejną Spółką z zyskiem netto na prowadzonej działalności są Chełmskie Linie Autobusowe Sp. z o.o., której zysk wyniósł 442 tys. zł.

Czwartą Spółką z dodatnim wynikiem finansowym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Sp. z o.o. w Likwidacji z zyskiem 319 tys. zł.

Ostatnią Spółką, która uzyskała dodatni wynik finansowy jest Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z zyskiem 91 tys. zł.

Z kolei 3 Spółki wygenerowały ujemny wynik finansowy za 2022 r.

Pierwszą z nich jest Fabryka Chełm Sp. z o.o. z wynikiem – 17 tys. zł, strata wynika wyłącznie z braku prowadzenia działalności w zakresie wynajmu nieruchomości, gdyż spółka w 2022 roku rozpoczęła swój prawny byt, a jest jeszcze w fazie realizacji inwestycji, budowy biurowca klasy A, który będzie generował przychody z działalności po zakończeniu i oddaniu nieruchomości do użytku.

Kolejną spółką z ujemnym wynikiem finansowym jest Chełmski Klub Sportowy Sp. z o.o., ze stratą: - 1 131 tys. zł. Spowodowana jest ona profilem spółki, która tylko przez 6 miesięcy 2022 r. miała możliwość tworzenia struktur organizacyjnych, polityki marketingowej a także generowania zysków z umów sponsorskich, biletów, darowizn od osób fizycznych a także innych przychodów oraz dopłat od wspólnika (Miasto Chełm) a posiada koszty prowadzenia działalności klubów sportowych, tj. wynagrodzenia zawodników oraz obsługi administracyjnej spółki.

Ostatnią spółką z ujemnym wynikiem finansowym jest Chełmski Park Wodny i Targowiska Miejskie Sp. z o.o. ze stratą: - 1 922 tys. zł. Główną przyczyną występowania straty na działalności obiektu, są wysokie koszty energii cieplnej i elektrycznej, gdyż wahania cen energii w 2022 r. doprowadziły do wygenerowania niespotykanych dotąd kosztów.