



*Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Złocięncu*



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
SP. Z O.O. W ZŁOCIĘNCU
ZA 2025 ROK ORAZ Z DZIAŁALNOŚCI BIEŻĄCEJ**

Złocieniec, czerwiec 2026 r.



I. Organ Spółki:

1. Zarząd Spółki:

- 1) Przemysław Radzewicz – od 01.01.2025 r. do 29.09.2025 r.
- 2) Grzegorz Czeakański – od 01.10.2025 r. do 30.11.2025 r.
- 3) Joanna Stasiak – od 01.12.2025 r. - nadal

2. Rada Nadzorcza:

- 1) Andrzej Brzemiński – od 01.01.2025 r. do 24.09.2025 r.
- 2) Piotr Flatow – od 01.01.2025 r. do 24.09.2025 r.
- 3) Mirosław Paliński – od 01.01.2025 r. do 24.09.2025 r.
- 4) Grzegorz Krajewski – od 24.09.2025 r. – nadal
- 5) Paulina Serafin – Mróz – od 24.09.2025 r. – nadal
- 6) Katarzyna Kondarewicz – od 24.09.2025 r. – nadal

II. Organizacja Spółki:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp.z o.o. w Złocieniu powstała na podstawie:

1. Uchwały nr XLV/257/98 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 27 marca 1998 roku w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego występującego pod nazwą "Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Złocieniu" w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z wyłącznym udziałem skarbu Gminy Złocieniec pod nazwą "Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Złocieniu",
2. Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sporządzonego w kancelarii notarialnej Babraby Cal w Drawsku Pomorskim w dniu 02.10.1998 roku (Repertorium A 5661/1988).

Spółka rozpoczęła działalność w dniu 12.11.1998 roku, tj. od dnia w którym akt założycielski spółki został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym VII Wydział Gospodarczo – Rejestrowy w Koszalinie w Rejestrze Handlowym dział B pod numerem 2230 z kapitałem zakładowym 481.600,00 zł., z czego:

1. aport rzeczowy stanowił - 481. 844,00 zł.,
2. wkład pieniężny - 27. 756,00 zł.

W dniu 22 maja 2022 roku Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000113569. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. 100 % udziałów posiada Gmina Złocieniec.

W dniu 23.07.2002 roku Uchwałą Nr 10/2002 Zgromadzenia Wspólników podwyższyło



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu



kapitał zakładowy Spółki do kwoty 726 700,00 zł., tj o kwotę 245 100,00 zł. przez wniesienie aportem do Spółki trzech nieruchomości gruntowych położonych w Złocięncu przy ul.Brzozowej, obręb 15 miasta Złocieniec o nr działek 3/1; 3/2; 3/3.

W dniu 04.10.2006 roku Uchwałą Nr 8/2006 Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki do kwoty 938 795,00 zł., tj. o kwotę 212 095,00 zł. Przez wniesienie aportem do Spółki dwunastu nieruchomości gruntowych położonych w Złocięncu przy ul. Brzozowej, obręb 14 miasta Złocieniec o nr działek 30/1; 30/2; 30/3; 30/4; 30/5; 30/6; 30/7; 30/8; 30/9; 30/10; 3/11; 30/12.

W dniu 08.07.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło następujące uchwały:

1. Uchwała nr 7/2016 – Zgromadzenie Wspólników Spółki Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu wyraża zgodę na połączenie ze sobą Zakładu Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000133434, poprzez przejęcie Spółki Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu poprzez Spółkę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu o kwotę 1 351 155,00 zł. (jeden milion trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych) w drodze ustanowienia nowych 1599 (tysiąca pięciuset dziewięćdziesięciu dziewięciu) udziałów o wartości nominalnej 845 000,00 zł. (osiemset czterdzieści pięć złotych) zostaje przekazana z kapitału zapasowego Spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu, a kwota 1 351 000,00 zł. (jeden milion trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) pokryta jest majątkiem Spółki Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu"
2. Uchwała nr 8/2016 – Zgromadzenie Wspólników Spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Złocięncu wyraża zgodę na plan połączenia uzgodniony w dniu 27 maja 2016 roku przez łączenie się Spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu i Zakład Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu
3. Uchwała nr 9/2016 – Nadanie § 1 aktu założycielskiego następującego brzmienia: "Spółka została założona w wyniku połączenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złocięncu jako Spółka Przejmująca z Zakładem Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Spółka Przejmowana".

W dniu 15.12.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę Nr 11/2016 o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 25 350,00 zł. (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych) w drodze ustanowienia nowych 30 udziałów po 845,00 zł. Każdy. Po podjęciu uchwał kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 315 300,00 zł. (dwa miliony trzysta piętnaście tysięcy trzysta złotych) i dzieli się na 2 740 (dwa tysiące siedemset czterdzieści) udziałów po 845,00 zł. (osiemset czterdzieści pięć złotych) każdy. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym zostały objęte przez Gminę Złocieniec.

W dniu 12.04.2024 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę nr 8/2024 w sprawie podniesienia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 82 200,00 zł. (osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych) poprzez zwiększenie wartości nominalnej istniejących udziałów w liczbie 2.740 o wartości 845,00 zł. każdy udział do kwoty 875,00 zł. Za każdy udział czyli z kwoty 2.315.300,00 zł. do kwoty 2.397.500,00 zł. (dwa miliony trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych) z przeznaczeniem do objęcia przez dotychczasowego jedynego wspólnika – Gminę Złocieniec wkładem pieniężnym . Wszystkie udziały w kapitale zakładowym zostały objęte przez Gminę Złocieniec.

III. Profil działalności Spółki:

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
2. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rynek,
3. działalność w zakresie architektury,
4. zbieranie odpadów inne niż niebezpieczne,
5. obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne,
6. niespacjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
7. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zielonych,
8. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
9. pogrzeby i działalność pokrewna,
10. pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana

IV. Realizacja zadań w 2025 roku

1. Dział Lokalowy

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu zarządza największym zasobem nieruchomości na rynku lokalnym.

Na mocy Porozumienia Nr 1/2007 z dnia 10 grudnia 2007 roku Spółka zarządza mieszkaniowym



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięcu



zasobem Gminy Złocieniec. Ponadto pełni również funkcję zarządcy nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych na zasadzie zawartych umów cywilno – prawnych o zarządzanie.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Złocięcu zarządza największym zasobem nieruchomości na rynku lokalnym.

Na mocy Porozumienia Nr 1/2007 z dnia 10 grudnia 2007 roku Spółka zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy Złocieniec. Ponadto pełni również funkcję zarządcy nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych, na zasadzie zawartych umów cywilno-prawnych o zarządzanie.

Łączna zarządzana na dzień 31.12.2025 roku powierzchnia użytkowa to 79.939,97 m²,
w tym:

- Gmina Złocieniec - lokale socjalne – 2.835,68 m²,
- Gmina Złocieniec - lokale mieszkalne – 31.099,50 m²,
- Gmina Złocieniec - lokale użytkowe – 957,37 m²,
- Gmina Złocieniec - pomieszczenia gospodarcze - 90,53 m²,
- Lokale własnościowe mieszkalne – 37 879,14 m²,
- Lokale własnościowe użytkowe – 4.823,62 m²,
- Lokale mieszkalne ZGM - 2.254,13 m².

W imieniu Zleceniodawców Spółka prowadzi szereg czynności należących do obowiązków zarządcy nieruchomości, wynikających z przepisów prawa.

Do najważniejszych ustaw regulujących zakres działalności podmiotów zarządzających nieruchomościami należą:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1994 roku nr 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997 nr 115, poz. 741);
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994, nr 85, poz. 388);
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001, nr 74, poz. 733);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 1994, nr 89, poz. 414);
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 1994, nr 121, poz. 591);

Jedną z istotnych czynności wykonywanych przez Spółkę jest windykacja należności z tytułu opłat za lokale. W roku 2025 poziom windykacji kształtował się następująco:

1. należność za lokale gminne – 410 568,27 zł,
2. należność za lokale własnościowe – 85 235,00 zł,
3. łączna zwindykowana kwota – 495 803,27 zł.



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu



W zakresie windykacji Spółka stosuje metody rozkładania należności na raty. W ostateczności kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego o nakazy zapłaty i eksmisję. W 2025 roku ZGM Sp. z o. o. złożył do Sądu 26 wniosków, w tym 23 o nakaz zapłaty i 3 o eksmisję.

2. Dział Komunalny

W 2025 roku spółka świadczyła usługi wywozu nieczystości z terenu Gminy Złocieniec i Jednostki Wojskowej w Budowie w konsorcjum z firmą Usługi Komunalne Andrzej Bosiacki, samodzielne usługi odbioru odpadów komunalnych od firm z terenu Gminy Złocieniec. Spółka zajmowała się utrzymaniem terenów zielonych i skwerów w Gminie Złocieniec, utrzymywaniem czystości i zimowym utrzymywaniem w zakresie odśnieżania i zwalczania gołoledzi. Spółka świadczy również usługi transportowe oraz zarządza Cmentarzem Komunalnym w Złocięncu i Cieszynie oraz jest administratorem cmentarzy komunalnych w Lubieszewie, Chlebowie, Siecinie i w Nowym Worowie.

3. Sytuacja finansowa Spółki:

Kapitał własny Spółki wg stanu na 31.12.2025 wyniósł 4.937.537,66 zł.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2025 zyskiem netto w wysokości 537.360,96 zł.

4. Zatrudnienie:

Zatrudnienie w Spółce na dzień 31.12.2025 roku wynosiło 48 osób.

Struktura zatrudnienia:

- kobiety - 18 osób,
- mężczyźni - 30 osób,
- pracownicy umysłowi – 22 osób,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych – 26 osób.

W roku 2025 na emeryturę przeszedł 1 pracownik Spółki.

5. Bezpieczeństwo i higiena pracy:

Wszyscy pracownicy Spółki posiadają aktualne przeszkolenie z zakresu BHP. Stanowiska pracy w Spółce są bezpieczne i nie powodują narażenia pracowników na choroby zawodowe. Odzież robocza oraz środki ochrony osobistej pracownicy otrzymują w wyznaczonych terminach zgodnie z tabelą norm przydziału. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych związanych ze

znacznym wydatkiem energetycznym otrzymują posiłki regeneracyjne w okresie zimowym a w czasie upałów otrzymują napoje.

Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie oraz posiadają odpowiednie zaświadczenia. Badania lekarskie przeprowadzane są przez lekarza medycyny pracy na koszt Spółki.

6. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji pracowników:

W 2025 roku przeszkolono 9 pracowników Spółki, w tym 2 pracowników ukończyło studia podyplomowe, 3 uzyskało uprawnienia specjalistyczne.

L.p.	Rodzaj szkolenia
1.	Rozliczanie kosztów ciepła i wody w praktyce w 2025 r.
2.	Przegląd zmiany prawa istotny dla zarządcy nieruchomości
3.	Uprawnienia G1/ G2
4.	Studia podyplomowe "Certyfikacja i audyt energetyczny budynków (z instrukcją sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków)"
5.	Stosowanie środków ochrony roślin przy użyciu sprzętu naziemnego
6.	Stosowanie środków ochrony roślin przy użyciu sprzętu naziemnego
7.	Podyplomowe Studia Zarządzanie Gospodarką Odpadami
8.	Operator żurawi przewoźnych i przenośnych (operator HDS)
9.	Operator żurawi przewoźnych i przenośnych (operator HDS)

V. Realizacja zadań w 2026 roku:

1. Dział lokalowy

W pierwszym kwartale br. odbyły się roczne zebrania Wspólnot Mieszkaniowych podczas, których ustalono plany gospodarcze, zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, stawki wynagrodzenia zarządcy oraz stawki funduszu remontowego.

W 2026 roku podpisano nowe umowy o administrowanie z 12 Wspólnotami Mieszkaniowymi mieszczącymi się w Złocieńcu, Lubieszewie, Darskowie, Bolegorzynie oraz w Bobrowie.

Ponadto wprowadzono możliwość:

- 1) korzystania z aplikacji mobilnej e- kartoteka dla właścicieli lokali. Jest to bezpieczny

internetowy system obsługi, który umożliwia stały, szybki i wygodny dostęp do informacji związanych z lokalem. Na dzień dzisiejszy aplikacja dostępna jest wyłącznie dla właścicieli lokali,

- 2) odpracowania zadłużenia czynszowego w formie świadczeń niepieniężnych (tzw. „odróbki”). Rozwiązanie to pomaga mieszkańcom uniknąć pogłębiania zadłużenia, przeciwdziała eksmisjom, angażuje dłużników w działania na rzecz lokalnej społeczności i pozwala gminie odzyskać część należności w sposób alternatywny,
- 3) utworzono „Biuro zamiany mieszkań”, którego celem jest pomoc osobom, które np. chcą zmniejszyć koszty utrzymania mieszkania lub poszukują mieszkania lepiej dostosowanego do swojej sytuacji życiowej, niepełnosprawności, czy o prostu bliżej pracy,

2. Dział Komunalny

W 2026 roku Spółka świadczy usługi wywozu nieczystości z terenu Gminy Złocięncu i Jednostki Wojskowej w Budowie w konsorcjum z firmą Usługi Komunalne Andrzej Bosiacki, samodzielne usługi odbioru odpadów komunalnych od firm z terenu Gminy Złocięncu, utrzymywaniem czystości a także świadczyła usługi związane z zimowym utrzymywaniem w zakresie odśnieżania i zwalczania gołoledzi.

Ponadto Spółka zarządza Cmentarzem Komunalnym w Złocięncu i Cieszynie oraz jest administratorem cmentarzy komunalnych w Lubieszewie, Chlebowie, Siecinie i w Nowym Worowie.

3. Zatrudnienie:

Zatrudnienie w Spółce na dzień 15 czerwca 2026 roku wynosi 48 osób.

Struktura zatrudnienia:

- kobiety - 20 osób,
- mężczyźni - 28 osób,
- pracownicy umysłowi – 22 osób,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych – 26 osób.

Zmianie uległ również schemat organizacyjny Spółki – wyodrębniono stanowisko ds. windykacji.

W okresie sprawozdawczym na emeryturę przeszedł 1 pracownik Spółki.

4. Bezpieczeństwo i higiena pracy

Wszyscy pracownicy Spółki posiadają aktualne przeszkolenie z zakresu BHP. Stanowiska pracy w Spółce są bezpieczne i nie powodują narażenia pracowników na choroby zawodowe. Odzież robocza oraz środki ochrony osobistej pracownicy otrzymują w wyznaczonych terminach zgodnie z tabelą norm przydziału. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych związanych ze



**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Złocięncu**



znacznym wydatkiem energetycznym otrzymali posiłki regeneracyjne w okresie zimowym a w czasie upałów otrzymują napoje.

Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie oraz posiadają odpowiednie zaświadczenia.

5. Plany na rok 2026 oraz kolejne lata:

1. usprawnienie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Złocieniec,
2. inwestowanie w posiadany sprzęt oraz w istniejącą infrastrukturę Spółki,
3. podnoszenie kwalifikacji pracowników Spółki,
4. poprawa wizerunku Spółki,
5. pozyskiwanie środków zewnętrznych.

PREZES ZARZĄDU
ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
SP. Z O.O. W ZŁOCIĘNCU
Joanna Stasiak

