



**SIECHNICKA
INWESTYCYJNA
SPÓŁKA KOMUNALNA**

**SIECHNICKA INWESTYCYJNA SPÓŁKA KOMUNALNA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
UL. JANA PAWŁA II 12
55-011 SIECHNICE**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2024

Siechnice, dnia 31 marca 2025 roku

REGON: 022033761, NIP: 8961532506
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:0000444573 Rejestru Przedsiębiorców



Spis treści

1. Informacje ogólne.....	3
1.1 Przedmiot działalności.....	3
1.2 Udziałowcy Spółki.....	3
1.3 Władze Spółki.....	3
2. Informacje o stanie majątkowym Spółki.....	4
2.1 Opis zdarzeń jakie nastąpiły w 2023 roku i po jego zakończeniu.....	6
2.2 Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach.....	6
Stan budowy.....	7
Kontynuacja budowy.....	7
2.3 Badania i rozwój.....	8
2.4 Sprzedaż.....	8
2.5 Sytuacja finansowa Spółki.....	9
2.6 Procesy sądowe.....	11
2.7 Zarządzenia wewnętrzne.....	11
2.8 Zamówienia publiczne.....	11
3. Strategia rozwoju i planowane działania.....	13



1. Informacje ogólne

☐ **Nazwa:** Siechnicka Inwestycyjna Spółka Komunalna Sp. z o.o.

☐ **Forma prawna:** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000444573

☐ **NIP:** 896-15-32-506

☐ **REGON:** 022033761

☐ **Data rozpoczęcia działalności:** 15 grudnia 2012 roku

☐ **Siedziba:** ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice

☐ **Kapitał:** Kapitał zakładowy w KRS na dzień 31.12.2023 roku wynosi 33 250 600,00 zł, składał się z 166 253 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy.

1.1 Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług:

- zarządzania nieruchomościami,
- w zakresie usług komunalnych w ramach zadań powierzonych przez Gminę Siechnice,
- w zakresie inwestycji budowlanych prowadzonych na rachunek własny i na zlecenie.

1.2 Udziałowcy Spółki

Strukturę udziałową na dzień 31 grudnia 2024 roku tworzyli:

- ☐ wspólnik Gmina Siechnice, posiadający 166.253 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 33 250 600,00 złotych;

1.3 Władze Spółki

☐ **Zarząd** – w skład którego na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodzi:

- Prezes Zarządu – Sylwester Marek Sas,

Zarząd w roku 2023 był jednoosobowy.

2. Informacje o stanie majątkowym Spółki



Na dzień 31 grudnia 2024 roku suma bilansowa wynosiła 45 663 362,03 zł.

Strukturę poszczególnych pozycji aktywów trwałych w zł przedstawia poniższa tabela:

	Aktywa	12/31/2024	12/31/2023
A	Aktywa trwałe	40 751 833,57	27 876 235,44
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	40 204 057,00	27 049 674,86
1	Środki trwałe	14 702 357,53	15 203 119,26
a)	grunty	884 135,92	884 135,92
b)	budynki, lokale i budowle	13 705 548,40	14 187 500,07
c)	urządzenia techniczne i maszyny	70 160,77	100 590,78
d)	środki transportu	14 750,93	19 972,49
e)	inne środki trwałe	27 761,51	10 920,00
2	Środki trwałe w budowie	25 501 699,47	11 846 555,60
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-

Spadek wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w stosunku do roku 2023 związany jest z utratą ich wartości na skutek odpisów amortyzacyjnych.

Wzrost wartości pozycji bilansu „Środki trwałe w budowie” spowodowany jest poniesionymi nakładami na inwestycję rozpoczętą przez Spółkę w roku 2017, tj. budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach.

Na koniec 2023 roku aktywa trwałe wynosiły 40 751 833,57 i stanowiły 89% aktywów ogółem.



Na koniec 2024 roku aktywa obrotowe wynosiły 4 911 528,46 i stanowiły 11% aktywów ogółem.

Wartość poszczególnych pozycji aktywów obrotowych w zł na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela

	Aktywa	12/31/2024	12/31/2023
B	Aktywa obrotowe	4 911 528,46	3 112 435,28
I	Zapasy	-	-
1	Materiały	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy	-	-
II	Należności krótkoterminowe	2 405 329,17	640 476,33
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
1	- do 12 miesięcy	-	-
2	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
1	- do 12 miesięcy	-	-
2	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	2 405 329,173	640 476,33
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	54 794,26	105 678,11
1	- do 12 miesięcy	54 794,26	105 678,11
2	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułów budżetowych	2 323 916,23	519 151,09
c)	inne	7 043,60	15 647,13
d)	dochodzone na drodze sądowej	19 575,08	
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 468 674,63	2 407 086,05
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 468 674,63	2 407 086,05
a)	w jednostkach powiązanych		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 468 674,635	2 407 086,05



1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 468 674,63	1 697 071,42
2	- inne środki pieniężne	-	-
3	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 524,66	53 053,18

Stan środków na rachunku środków pieniężnych oraz w kasach Spółki na koniec 2024 roku wynosił 2 468 674,63 zł.

2.1 Opis zdarzeń jakie nastąpiły w 2024 roku i po jego zakończeniu

W roku 2024 Spółka kontynuowała i rozwijała działalność w zakresie realizacji zadań powierzonych przez Gminę Siechnice.

Zadaniem Siechnickiej Inwestycyjnej Spółki Komunalnej Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami Gminy Siechnice, m.in. budynkiem Hali Sportowej w Radwanicach, Świętej Katarzynie i Żernikach Wrocławskich oraz innymi obiektami sportowymi położonymi na terenie Gminy.

Usługi komunalne wykonywane przez Spółkę to utrzymanie infrastruktury ulic i parków, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zieleni, pielęgnacją murawy trawiastej boisk sportowych w Siechnicach, Św. Katarzynie i Iwinach, zarządzanie kąpieliskiem Błękitna Laguna, prowadzenie Targowiska, udostępnienie Hali Sportowej w Siechnicach.

Spółka w roku 2023 rozpoczęła realizację nowego zadania powierzonego polegającego na pełnieniu funkcji nadzoru nad rozbudową Szkoły Podstawowej w Żernikach Wrocławskich, którą kontynuowała w 2024 roku.

Dodatkowo w roku 2024 Spółka prowadziła punkt ksero.

2.2 Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach

Budowa gminnego ośrodka zdrowia w Siechnicach jest realizowana na podstawie zatwierdzonej dokumentacją techniczno-projektowej oraz ostatecznymi decyzjami administracyjnymi niezbędnymi do realizacji projektu. Roboty budowlane, po okresie realizacji zadania systemem gospodarczym, prowadzone są przez firmę Climamedic sp. z o.o. sp. k. na podstawie umowy zawartej dnia 27.02.2024 r.

Wykonane prace w omawianym okresie:

- Odwodnienie dna wykopu i zabezpieczenie terenu budowy.
- Prace żelbetowe kondygnacji podziemnej oraz hydroizolację.
- Prace murowane kondygnacji parteru i pierwszego piętra.
- Instalacje grzewczo-chłodzące, okablowanie oraz odwierty.



- Instalacje kanalizacji sanitarnej, wodnej oraz kanalizacji deszczowej.
- Wyprowadzenie instalacji dolnego Źródła ciepła.
- Stolarka okienna i drzwiowa ALU oraz izolacje przeciwwodne i paroizolacja.
- Ściany gipsowo kartonowe, wylewki cementowe, tynki cementowo-wapienne, gładzie i malowanie, okładziny ścienne.
- Instalacje elektryczne zewnętrzne i wewnętrzne, instalacje elektryczne niskoprądowe.
- Instalacje sanitarne wodno-kanalizacyjne, ogrzewania i schładzania oraz wentylacji.
- Dach wraz z kondygnacją techniczną, stolarka, ślusarka, PCV, ścianki przesuwne, bramy, elewacja, dźwigi osobowe oraz zagospodarowanie terenu zewnętrznego.
- Prace wykończeniowe oraz prace naprawcze.

Największą trudnością w realizacji zadania jest często brak możliwości dostawy urządzeń przewidzianych w projekcie, który pochodzi z 2017 roku. Wiele z nich, takie jak urządzenia automatyki i wentylacji, zostało wycofanych z produkcji, co wymaga doboru nowych. W konsekwencji konieczne są dodatkowe obliczenia i bieżące sprawdzanie parametrów pracy całej instalacji. Prowadzi to do licznych zmian w projekcie, w tym w architekturze i dostosowanie do nowej generacji aparatury. Inwestor, realizując projekt, musiał również uzyskać trzy zmiany pozwolenia na budowę. Dodatkowym utrudnieniem jest usuwanie wad i prace naprawcze wynikające z zaniedbań poprzedniego generalnego wykonawcy, co uniemożliwia prowadzenie budowy w zwyczajnym rytmie.

Dlatego Spółka, uznając racje obecnego wykonawcy, przygotowała aneks terminowy przedłużający termin oddania obiektu.

Równocześnie z prowadzeniem inwestycji, Spółka kompletuje i koordynuje dostawy podstawowego wyposażenia medycznego przychodni, co skróci czas między zakończeniem budowy a rozpoczęciem działalności medycznej.

2.3 Badania i rozwój

Do dnia bilansowego Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

2.4 Sprzedaż

W 2024 roku przychody Spółki ze sprzedaży usług, towarów i materiałów wyniosły 8 887 592,44 zł.

Poniższa tabela prezentuje przychody w zł ze sprzedaży za 2024 rok:



		12/31/2024	12/31/2023
A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	8 887 592,44	7 123 870,70
-	od jednostek powiązanych		
I	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	8 887 592,44	7 123 870,70
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia; zmniejszenie wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-

Przychody Spółki w roku 2024 wynosiły:

- z tytułu najmu powierzchni biurowej: brak
- z tytułu zarządzania nieruchomościami Gminy i realizacji powierzonych zadań 8 008 tys. zł
- pozostała sprzedaż 879 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia strukturę kosztów w zł:

		12/31/2024	12/31/2023
B	Koszty działalności operacyjnej	8 432 800,30	7 365 008,47
I	Amortyzacja	541 338,89	520 042,97
II	Zużycie materiałów i energii	1 286 212,31	1 172 734,55
III	Usługi obce	1 654 377,91	1 592 853,89
IV	Podatki i opłaty, w tym:	185 530,56	156 559,40
	- podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	3 763 027,06	3 111 992,52
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	922 094,75	744 249,72
	- emerytalne	324 042,21	277 193,98
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	80 218,82	66 575,42
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-

Za 2024 rok na działalności operacyjnej Spółka uzyskała zysk 2 453 091,04 zł.

Główne pozycje rachunku zysków i strat (w zł), zawiera poniższa tabela:

		12/31/2024	12/31/2023
A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	8 887 592,44	7 123 870,70
B	Koszty działalności operacyjnej	8 432 800,30	7 365 008,47
C	Zysk / strata ze sprzedaży (A - B)	454 792,14	-241 137,77
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 076 055,74	72 861,21
E	Pozostałe koszty operacyjne	77 756,84	2 050 433,21
F	Zysk / strata z działalności operacyjnej (C + D - E)	2 453 091,04	-2 218 709,77
G	Przychody finansowe	412,23	734,31
H	Koszty finansowe	3 903,82	2 235,65
I	Zysk / strata brutto (I+/-J)	2 449 599,45	-2 220 211,11



J	Podatek dochodowy	26 334	-4 280,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)	-	-
L	Zysk / strata netto (I - J -K)	2 423 265,45	-2 215 931,11

Osiągnięty zysk w roku 2024 w wysokości 2 423 265,45 zł zostanie w całości przekazany na pokrycie strat z lat ubiegłych.

2.5 Sytuacja finansowa Spółki

Źródła finansowania majątku Spółki:

1. Kapitał własny,
2. Leasing,
3. Kredyt bankowy.

Poniższa tabela przedstawia wysokość poszczególnych kapitałów własnych Spółki.

		12/31/2024	12/31/2023
A	Kapitał (fundusz) własny	28 554 154,70	19 381 689,25
I	Kapitał podstawowy (udziałowy)	33 250 600,00	33 250 600,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	19 810,75	19 810,75
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	6 749 200,00-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	6 749 200,00	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 888 721,509	-11 672 790,39
VI	Zysk (strata) netto	2 423 265,45	-2 215 931,11

Spółka korzysta z kapitałów obcych w finansowaniu działalności.

W 2024 roku Spółka podpisała dwie umowy na leasing operacyjny na:

- automaty myjące, wartość 49 800,00 zł z terminem wykupu 02.05.2029 r. (PKO Leasing)
- kasa parkingowa, wartość 73 650,00 zł z terminem wykupu 16.05.2029 r. (PKO Leasing)

Sytuację Spółki w zakresie zadłużenia na koniec 2024 roku przedstawia tabela:

		12/31/2024	12/31/2023
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 109 207,33	11 606 981,47
I	Rezerwy na zobowiązania	167 784,77	2 000 000,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
-1	- długoterminowa	-	-



-2	- krótkoterminowa	-	-
3	Pozostałe rezerwy	167 784,77	2 000 000,00-
-1	- długoterminowe	-	-
-2	- krótkoterminowa	167 784,77	2 000 000,00-
II	Zobowiązania długoterminowe	12 647 987,99	6 933 317,03
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	12 647 987,99	6 933 317,03
a)	kredyty i pożyczki	12 647 987,99	6 933 317,03
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne	-	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 219 865,77	2 673 664,44
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	-
-1	- do 12 miesięcy	-	-
-2	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	-	-
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		
-1	- do 12 miesięcy		
-2	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 207 007,97	2 672 088,59
a)	kredyty i pożyczki	742 586,12	90 324,09
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług	1 659 579,72	1 786 368,66
-1	- do 12 miesięcy	1 659 579,72	1 786 368,66
-2	- powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	93 982,11	-
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ZUS i innych świadczeń	344 057,92	363 304,58
h)	z tytułu wynagrodzeń	240 978,60	374 889,77
i)	inne	125 823,50	57 201,49
4	Fundusze specjalne	12 857,80	1 575,85
IV	Rozliczenia międzyokresowe	-	-

2.6 Procesy sądowe

W roku 2024 spółka prowadziła następujące procesy sądowe:

1. powództwo Erbud International sp. z o.o. z siedzibą w Jasionce przeciwko spółce o zapłatę. Powództwo o zapłatę wytoczone w toku 2023 r. przez Sądem Okręgowym we Wrocławiu, ostatnia sygnatura akt X GC 939/23. Postępowanie umorzone wskutek zawarcia ugody sądowej w dniu 21 listopada 2024 r. na mocy której spółka



zobowiązała się do zapłaty dalszego wynagrodzenia za roboty budowlane. Zapłata ugodzonego wynagrodzenia zgodnie z warunkami ugody została zrealizowana przez spółkę w 2024 r.

2. powództwo spółki o zapłatę przeciwko Dariuszowi Gliszczyńskiemu wytoczone przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej ostatnia sygnatura V GC 790/24. Stanowisko końcowe zostało przez spółkę przesłane, spółka oczekuje publikacji wyroku.

2.7 Zarządzenia wewnętrzne

W 2024 roku Zarząd przyjął następujące zarządzenia:

1. Zarządzenie nr 1/2024 z dnia 29.01.2024 r.,

W sprawie wykazu informacji stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w związku z toczącym się sporem z Erbud International sp. z o. o. z siedzibą w Jasionce.

2. Zarządzenie nr 2/2024 z dnia 19.02.2024 r.

W sprawie zasad przydzielania pracownikom środków ochrony indywidualnej oraz dostarczania odzieży i obuwia roboczego.

3. Zarządzenie nr 3/2024 z dnia 05.07.2024 r.

W sprawie refundacji kosztów zakupu okularów korygujących wzrok pracownikom zatrudnionym na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe i okularów ochronnych z polaryzatorem i antyrefleksem do prowadzenia pojazdów w ramach obowiązków służbowych.

4. Zarządzenie nr 4/2024 z dnia 10.09.2024 r.

W sprawie powołania zespołu ds. prowadzenia działań następczych w Siechnickiej Inwestycyjnej Spółce Komunalnej Sp. z o. o.

5. Zarządzenie nr 5/2024 z dnia 16.09.2024 r.

W sprawie przyjęcia "Procedury zgłoszeń wewnętrznych" obowiązującej w Siechnickiej Inwestycyjnej Spółce Komunalnej Sp. z o. o.

6. Zarządzenie nr 6/2024 z dnia 04.11.2024 r.

W sprawie powołania Komisji Socjalnej.

7. Zarządzenie nr 7/2024 z dnia 18.11.2024 r.



W sprawie profilaktycznych posiłków oraz napojów.

8. Zarządzenie nr 8/2024 z dnia 18.11.2024 r.

W sprawie wprowadzenia Regulaminu wynagradzania.

9. Zarządzenie nr 9/2024 z dnia 18.11.2024 r.

W sprawie wprowadzenia Regulaminu Pracy.

10. Zarządzenie nr 10/2024 z dnia 21.11.2024 r.

W sprawie wyboru przedstawiciela pracowników.

11. Zarządzenie nr 11/2024 z dnia 21.11.2024 r.

W sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania.

12. Zarządzenie nr 12/2024 z dnia 06.12.2024 r.

W sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.

2.8 Zamówienia publiczne

W 2024 roku Spółka udzieliła dwóch zamówień powyżej kwoty 130 000,00 złotych netto, w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych:

<i>Lp.</i>	<i>NUMER</i>	<i>PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA</i> <i>(powyżej 130 000,00 zł netto)</i>	<i>TRYB</i>
1	ZAM.006.2024	Usługa ratownictwa wodnego na kąpielisku "Błękitna Laguna"	PZP
2.	SISK.Z.23.2022	Budowa Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siechnicach w standardzie budynku pasywnego: roboty budowlane - kontynuacja robót	PZP

3. Strategia rozwoju i planowane działania

Spółka w 2024 roku będzie kontynuować zadania, które są zapisane w planie wieloletnim lub są naturalnym, kolejnym etapem w działaniach.

W roku 2024 Spółka planuje zakończyć budowę „Budowa Ośrodka Zdrowia w Siechnicach w standardzie budynku pasywnego”, przeprowadzić remont elewacji Hali w Siechnicach oraz



dokonać zakupu trzech maszyn czyszczących oraz systemu pobierania opłat za postój samochodów na kąpielisku Błękitna Laguna.

Bilansowa strata w wysokości - 215 931,11 zł jest wynikiem wysokich kosztów amortyzacji. W ujęciu EBITDA (wynik na działalności operacyjnej po wyłączeniu amortyzacji) Spółka **osiągnęła w 2024 roku zysk 2 964 604,34 zł.**

Siechnice, 31 marca 2025 r.