



PRZEDSIĘBIORSTWO
USŁUG MIESZKANIOWYCH
SPÓŁKA Z O.O. W CHEŁMIE

Kontakt

SEKRETARIAT

tel.: 82 575 03 11, 82 565 24 50

e-mail: pum@pumchelm.pl



pum.chelm.pl

RAPORT Z DZIAŁALNOŚCI 2018-2023

PRZEDSIĘBIORSTWO
USŁUG MIESZKANIOWYCH
SPÓŁKA Z O.O. W CHEŁMIE

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE O SPÓŁCE	1
2. ZATRUDNIENIE	3
3. FINANSE SPÓŁKI	4
4. INWESTYCJE SPÓŁKI	11
5. WYKAZ OBIEKTÓW REMONTOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ	12
6. WYKAZ OBIEKTÓW ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ	15
7. PERSPEKTYWY SPÓŁKI	20
8. MOCNE STRONY ORAZ ZAGROŻENIA DLA FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI	21

INFORMACJE O SPÓŁCE

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. z siedzibą w Chełmie przy ul. Bielawin 9 zostało utworzone w 1992 roku na czas nieokreślony. Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 1992 roku - Rep. A Nr 17644/92, zarejestrowanej postanowieniem Sądu Rejonowego w Chełmie, sygn. akt Ns. Rej. H 384/92 o wpisie do rejestru handlowego dnia 31 grudnia 1992 roku pod numerem RHB 313. Wpisu Spółki do KRS dokonano pod nr KRS 0000167924 na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 16 lipca 2003 roku.

Przedmiotem działalności Spółki są głównie prace o charakterze użyteczności publicznej, należące do zadań własnych Miasta Chełm, w szczególności zarządzanie zasobem mieszkaniowym, usługi w zakresie oczyszczania terenów międzyosiedlowych, przekwaterowania, remontów mieszkaniowego zasobu komunalnego oraz utrzymania grobów i cmentarzy wojennych. Wiodącym przedmiotem działalności spółki jest zarządzanie zasobem mieszkaniowym, PKD działalności 68.32.Z.

W dniu 21 października 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych otworzył postępowanie sanacyjne wobec Spółki. W dniu 14 lutego 2022 roku postanowieniem Sądu Rejonowego został zatwierdzony układ zawarty z Wierzycielami. Postanowienie uprawomocniło się 11 marca 2022 roku i Spółka przystąpiła do jego realizacji. W 2022 roku zostały spłacone zobowiązania wobec grupy Wierzycieli, od 15 kwietnia 2023 roku rozpoczęła się spłata rat układowych dla pozostałych grup Wierzycieli. Ostateczny termin spłaty układu to 15 marca 2028 roku.

INFORMACJE O SPÓŁCE

Kapitał podstawowy Spółki na koniec 2023 roku wynosi 4.526.900,00 zł i dzieli się na 90.538 udziałów po 50,00 zł każdy. Dane o strukturze własnościowej kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie udziałowców	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału w zł	Wartość udziałów w zł	Udział %
Kapitał podstawowy w tym:	90 538	50,00	4 526 900,00	100,00
Miasto Chełm	90 063	50,00	4 503 150,00	99,48
osoby fizyczne	475	50,00	23 750,00	0,52



ZATRUDNIENIE

ILOŚĆ OSÓB ZATRUDNIONYCH W ETATACH

71,75

2018

Fundusz płac
2 777 tys. zł
Płaca minimalne
2 100 zł

59,50

2019

Fundusz płac
2 731 tys. zł
Płaca minimalne
2 250 zł

51,50

2020

Fundusz płac
2 374 tys. zł
Płaca minimalne
2 600 zł

50,29

2021

Fundusz płac
2 226 tys. zł
Płaca minimalne
2 800 zł

48,27

2022

Fundusz płac
2 205 tys. zł
Płaca minimalne
3 010 zł

45,48

2023

Fundusz płac
2 389 tys. zł
Płaca minimalne
3 490 zł / 3 600 zł

FINANSE SPÓŁKI

2018		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 907
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	7 459
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-1 552
D.	Pozostałe przychody operacyjne	244
E.	Pozostałe koszty operacyjne	488
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-1 796
G.	Pozostałe przychody finansowe	52
H.	Pozostałe koszty finansowe	218
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-1 962
J.	Zysk (strata) netto	-2 733

B.II B.III	Zobowiązania	6 803
B.II B.III	w tym układowe	0

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w 2018 roku osiągnęło przychody z tytułu prowadzonej działalności w łącznej kwocie 6,203 tys. zł. Zdecydowaną większość przychodów Spółka uzyskuje z zarządzania i administrowania nieruchomościami, które wyniosły 3,750 tys. zł oraz usług remontowo-budowlanych w wysokości 1,242 tys. zł. Poniesione koszty prowadzonej działalności wyniosły łącznie 8,165 tys. zł. Strata netto za rok obrachunkowy wyniosła 2,733 tys. zł. Był to ostatni rok, w którym Spółka miała ujemny wynik finansowy. W związku z wysoką wartością zobowiązań, w większości już wymagalnych, Spółka utraciła płynność finansową, co było przyczyną podjęcia działań naprawczych w kolejnym roku.

FINANSE SPÓŁKI

2019		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 350
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 790
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	2 560
D.	Pozostałe przychody operacyjne	160
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 595
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	1 125
G.	Pozostałe przychody finansowe	63
H.	Pozostałe koszty finansowe	283
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	905
J.	Zysk (strata) netto	905

B.II B.III	Zobowiązania	9 043
B.II B.III	w tym układowe	2 198

W 2019 roku przychody osiągnęły wartość 7,573 tys. zł, generując zysk netto w wysokości 905 tys. zł. Przychody z zarządzania nieruchomościami wyniosły 5,162 tys. zł, usług remontowych 1,025 tys. zł. Łączne koszty prowadzonej działalności wyniosły 6,668 tys. zł. W związku z trudną sytuacją finansową, w dniu 21 października 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych otworzył postępowanie sanacyjne wobec Spółki.

FINANSE SPÓŁKI

2020		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 300
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	5 607
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	1 693
D.	Pozostałe przychody operacyjne	128
E.	Pozostałe koszty operacyjne	249
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	1 572
G.	Pozostałe przychody finansowe	78
H.	Pozostałe koszty finansowe	104
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 546
J.	Zysk (strata) netto	1 546
B.II B.III	Zobowiązania	9 288
B.II B.III	w tym układowe	2 198

Przychody Spółki za 2020 rok wyniosły 7.506 tys. zł, w tym z tytułu zarządzania 5.291 tys. zł i usług remontowych 764 tys. zł. Koszty prowadzonej działalności wyniosły 5.960 tys. zł, co pozwoliło wygenerować zysk netto w kwocie 1.546 tys. zł. W związku z prowadzonym postępowaniem restrukturyzacyjnym Spółka przygotowała oraz złożyła do sądu plan restrukturyzacyjny. Założeniem podjętych działań naprawczych było odzyskanie przez Spółkę płynności finansowej, optymalizacja zatrudnienia, zmniejszenie kosztów stałych, redukcja części zobowiązań i odsetek od przeterminowanych płatności oraz rozłożenie zadłużenia na raty.

FINANSE SPÓŁKI

2021		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 538
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 780
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	758
D.	Pozostałe przychody operacyjne	348
E.	Pozostałe koszty operacyjne	138
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	968
G.	Pozostałe przychody finansowe	4
H.	Pozostałe koszty finansowe	211
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	761
J.	Zysk (strata) netto	757
B.II B.III	Zobowiązania	9 720
B.II B.III	w tym układowe	2 198

W roku 2021 przychody Spółki były w łącznej wysokości 5,890 tys. zł. Dominującą pozycję przychodów stanowiły usługi za zarządzanie nieruchomościami tj. 3,385 tys. zł, usługi remontowo-budowlane 821 tys. zł. Dodatkowo Zarządca masy sanacyjnej Spółki w dniu 25 sierpnia 2021 roku dokonał sprzedaży dwóch działek gruntu za cenę 267 tys. zł, środki w całości zostały przeznaczone na nadpłatę pożyczki zaciągniętej w Funduszu Komunalnym. W 2021 roku poniesione koszty wysokości 5,129 tys. zł były znacząco niższe w odniesieniu do roku ubiegłego. Wynik finansowy netto za rok obrotowy był na poziomie 757 tys. zł.

FINANSE SPÓŁKI

2022		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 728
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 934
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	794
D.	Pozostałe przychody operacyjne	154
E.	Pozostałe koszty operacyjne	118
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	830
G.	Pozostałe przychody finansowe	1
H.	Pozostałe koszty finansowe	139
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	692
J.	Zysk (strata) netto	634

B.II B.III	Zobowiązania	5 149
B.II B.III	w tym układowe	2 180

Przychody Spółki za 2022 rok wyniosły 5,883 tys. zł i były na poziomie 2021 roku. Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami wyniosły 3,462 tys. zł, usług remontowych 966 tys. zł. Poniesione koszty w wysokości 5,191 tys. zł pozwoliły wygenerować zysk netto w kwocie 634 tys. zł. W dniu 14 lutego 2022 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie został zatwierdzony układ zawarty z Wierzycielami. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 11 marca 2022 roku i Spółka przystąpiła do jego realizacji. W 2022 roku zostały spłacone zobowiązania wobec I grupy Wierzycieli w kwocie 18 tys. zł. Dodatkowo w październiku dokonano nadpłaty rat pożyczki z Funduszu Komunalnego w wysokości 700 tys. zł, co wpłynęło na ograniczenie kosztów finansowych z tytułu odsetek ponoszonych przez PUM Sp. z o.o.

FINANSE SPÓŁKI

2023		w tys. zł
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 968
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	5 220
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	748
D.	Pozostałe przychody operacyjne	123
E.	Pozostałe koszty operacyjne	131
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	740
G.	Pozostałe przychody finansowe	19
H.	Pozostałe koszty finansowe	17
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	742
J.	Zysk (strata) netto	649

B.II B.III	Zobowiązania	4 585
B.II B.III	w tym układowe	1 741

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. za 2023 rok osiągnęło przychody z tytułu prowadzonej działalności w łącznej wysokości 6,110 tys. zł, były one wyższe o 3,84% w porównaniu do roku ubiegłego. Zdecydowana większość przychodów Spółka uzyskuje z zarządzania i administrowania nieruchomościami. Za rok 2023 były one w wysokości 3,695 tys. zł i były wyższe o 6,71% w stosunku do 2022 roku. Zaznaczyć należy, że nastąpił wzrost o 9,89% przychodów z działalności remontowo-budowlanej do kwoty 1,061 tys. zł. Poniesione koszty prowadzonej działalności w wysokości 5,368 tys. zł pozwoliły wygenerować, dodatni wynik finansowy w kwocie 649 tys. zł, o 2,40% wyższy niż w poprzednim roku.

FINANSE SPÓŁKI

Zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie od 15 kwietnia 2023 roku rozpoczęła się spłata rat układowych dla pozostałych grup Wierzycieli. Miesięczna rata układowa wynosiła 26,5 tys. zł, do końca 2023 roku zostały spłacone raty w kwocie 238,5 tys. zł. Spółka podejmowała współpracę ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie realizacji prac remontowych, dzięki którym udało się dokonać kompensaty wzajemnych zobowiązań w wysokości 200 tys. zł. Dzięki podjętym działaniom kwota zobowiązań będących w postępowaniu układowym na koniec roku wynosiła 1,741 tys. zł, z których po umorzeniu części wierzytelności zgodnie ze złożonymi propozycjami układowymi, do spłaty pozostało 1,133 tys. zł. Dodatkowo Spółka dokonała przedterminowej spłaty pożyczki z Funduszu Komunalnego w kwocie 436 tys. zł co spowodowało zwolnienie prawnych zabezpieczeń ustanowionych na majątku Spółki.



INWESTYCJE SPÓŁKI

Z uwagi na podjęte działania optymalizujące koszty działalności Spółki i rozpoczęte w 2019 roku postępowanie sanacyjne nie ponoszono istotnych nakładów inwestycyjnych w latach 2019-2023.

Rok	Poniesione nakłady	Opis zadania inwestycyjnego
2018	9 845,28	budowa garażu
	3 515,28	zakup sprzętu biurowego
	729,06	zakup sprzężarki powietrza do warsztatu
2019	0,00	
2020	0,00	
2021	0,00	
2022	10 406,50	zakup rozdrabniacza do gałęzi
	26 500,00	zakup samochodu
2023	45 045,10	zakup 2 samochodów

WYKAZ OBIEKTÓW
REMONTOWANYCH
PRZEZ SPÓŁKĘ



WYKAZ OBIEKTÓW
REMONTOWANYCH
PRZEZ SPÓŁKĘ



WYKAZ OBIEKTÓW
ZARZĄDZANYCH
PRZEZ SPÓŁKĘ



WYKAZ OBIEKTÓW
ZARZĄDZANYCH
PRZEZ SPÓŁKĘ



WYKAZ OBIEKTÓW
ZARZĄDZANYCH
PRZEZ SPÓŁKĘ



PERSPEKTYWY SPÓŁKI

Podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów operacyjnych pozytywnie wpłynęły na osiągnięte wyniki. Spółka w latach 2018-2023 generowała dodatnie wyniki finansowe, które zgodnie z podjętymi Uchwałami Walnego Zgromadzenia Wspólników w latach 2018-2023 były przeznaczane na pokrycie straty z lat ubiegłych.

Mając na celu poprawę sytuacji finansowej należy w dalszym ciągu podejmować działania wpływające na poprawę jakości świadczonych usług, co przyczyni się do wzrostu realizowanych zleceń a tym samym przychodów.

W związku ze spłatą pożyczki zaciągniętej w Funduszu Komunalnym, Spółka nie posiada zobowiązań długoterminowych i nie ponosi kosztów finansowych z tytułu odsetek. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 7% w porównaniu do roku ubiegłego.

Z ogólnej sumy zobowiązań kwota 1.741.066,29 zł objęta jest postępowaniem układowym, a po umorzeniu części wierzytelności zgodnie ze złożonymi propozycjami układowymi, na koniec 2023 roku do spłaty pozostaje kwota 1.132.987,03 zł. Od dnia otwarcia postępowania układowego wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności, jak również raty układowe, Spółka reguluje terminowo.

MOCNE STRONY ORAZ ZAGROŻENIA DLA FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI

Mocne strony

- Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie od wielu lat realizuje prace o charakterze użyteczności publicznej, należące do zadań własnych Miasta Chełm, a w szczególności zarządzanie i administrowanie nieruchomościami komunalnymi
- Posiada odpowiednie narzędzia do realizowania usługi jak również doświadczoną kadre pracowniczą
- Większościowym udziałowcem jest Miasto Chełm, który ma wpływ na kształtowanie strategii i dalszej działalności Spółki

Zagrożenia

- KOSZTY OPERACYJNE – w związku ze wzrostem płacy minimalnej istotnym zagrożeniem jest rosnący fundusz płac jak również koszty zakupu materiałów oraz energii
- UKŁAD ZAWARTY Z WIERZYCIELAMI – brak zabezpieczenia środków na terminową spłatę rat układowych uniemożliwi umorzenie części wierzytelności w kwocie 590.776,58 zł.
- PRZYCHODY SPÓŁKI – zmniejszenie wartości usług zleconych bezpośrednio przełoży się na ograniczenie przychodów, które mogą okazać się niewystarczające do pokrycia rosnących, niezależnie od Spółki, kosztów bieżącej działalności.

