



RPK Partner Sp. z o.o.

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
RPK Partner Sp. z o.o. w Złotoryi  
za 2023 r.

---

**Złotoryja dnia 27.03.2024 r.**

---

RPK Partner Sp. z o.o.  
ul. Kolejowa 1  
59-500 Złotoryja  
NIP 694-168-65-82  
REGON 366413402

[www.rpkpartner.pl](http://www.rpkpartner.pl)  
e-mail: [biuro@rpkpartner.pl](mailto:biuro@rpkpartner.pl)

tel. 537-468-701  
530-871-146

# I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

## 1. FORMA PRAWNA

**RPK Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** jest Spółką prawa handlowego powołaną w celu wykonywania zadań o charakterze publicznym. Jedynym jej właścicielem jest Gmina Miejska Złotoryja.

Akt założycielski jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością podpisany został w dniu 30 grudnia 2016 roku przez Burmistrza Miasta Złotoryja.

Zgodnie z umową sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawartą w dniu 30 marca 2017 roku pomiędzy RPK Sp. z o.o. a RPK Partner Sp. z o.o. nastąpiło zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmowało ono:

- Ruchome środki trwałe, elementy wyposażenia biur oraz wartości niematerialne i prawne w postaci oprogramowania programu DOM.
- Należności i zobowiązania związane z wyodrębnioną działalnością świadczenia usług zarządzania nieruchomościami.
- Wykaz umów zawartych na wykonywanie usług zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.
- Wykaz pracowników przekazanych do RPK Partner Sp. z o.o. w trybie art. 23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy.

RPK Partner Sp. z o.o. zostało wpisane w dniu 9 czerwca 2017 roku do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu pod numerem 0000682302.

## 2. PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym rodzajem działalności prowadzonej przez Spółkę jest:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

## 3. WŁADZE SPÓŁKI

### Zgromadzenie Wspólników:

Właścicielem 100 % udziałów RPK Partner Sp. z o.o. jest Gmina Miejska Złotoryja.

### Rada Nadzorcza:

- |                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1. Pan Bartosz Stasiewicz | Przewodniczący Rady                  |
| 2. Pan Zbigniew Soja      | Członek Rady                         |
| 3. Pan Ireneusz Żurawski  | Członek Rady (od dnia 19.10.2022 r.) |

### Zarząd Spółki:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Pani Urszula Pawlus | Prezes Zarządu ( do dnia 31.12.2023 r.) |
| 2. Pani Ewelina Biała  | Prezes Zarządu ( od dnia 03.01.2024 r.) |

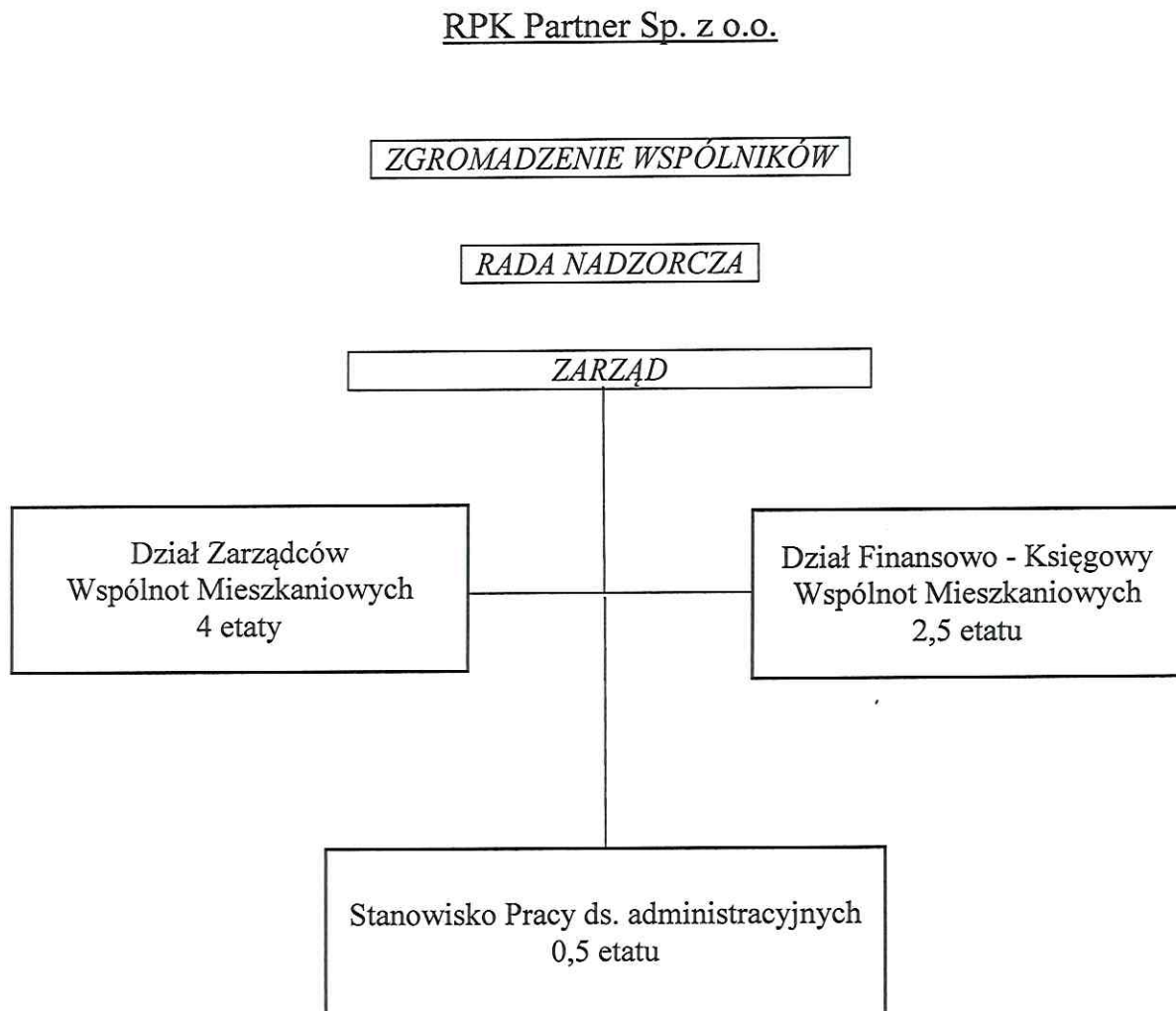


#### 4. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2023 r. wynosił **15.000,00 zł** i dzieli się na 150 równych i niepodzielnych udziałów po 100,00 zł każdy. Wszystkie udziały Spółki zostały objęte przez Gminę Miejską Złotoryja.

#### 5. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Na dzień 31.12.2023 r. schemat organizacyjny wynikający z zatrudnienia pracowników, przedstawia się następująco:



## II. SYTUACJA KADROWA

### 1. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie w Spółce na dzień 31.12.2023 r. bez Zarządu, wynosiło 7 osób, zatrudnionych na 7 pełnych etatach (umowa o pracę):

- Zarządca Wspólnot Mieszkaniowych - 4 etaty,
- Specjalista ds. rozliczeń Wspólnot Mieszkaniowych - 2,5 etatu,
- Referent ds. administracyjnych – 0,5 etatu.

Ponadto zawarta była 1 umowa zlecenie na świadczenie usług informatycznych.

### 2. BHP

W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy Spółka w roku 2023 realizowała następujące zadania:

- szkolenia wstępne i okresowe;
- profilaktyczne badania lekarskie;
- zapewnienie pracownikom napojów;
- zapewnienie pracownikom środków ochrony indywidualnej (żele, maseczki);
- wypłata ekwiwalentu za pranie i odzież roboczą;

### 3. SZKOLENIA

W 2023 roku Spółka delegowała pracowników na szkolenia:

- ❖ 24.01.2023 r.- RES EDUKACJA- Rozliczanie ciepła i tworzenie regulaminów rozliczania ciepła w Spółdzielniach i Wspólnotach Mieszkaniowych,
- ❖ 05.12.2023 r.-EDU Sp. z o.o.-Roczne rozliczenie Wspólnoty Mieszkaniowej z punktu widzenia ustawy o własności lokali i prawa bilansowo-podatkowego,
- ❖ 14.12.2023 r.-EDU Sp. z o.o.- Elektroniczna książka obiektu budowlanego.

## III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

### 1. PROFIL DZIAŁALNOŚCI

Spółka zajmuje się:

- pełnieniem funkcji administratora wykonywane na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych z terenu powiatu złotoryjskiego;
- organizowaniem i nadzorowaniem napraw i remontów wykonywanych na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych;
- załatwianiem bieżących spraw Wspólnot Mieszkaniowych związanych z użytkowaniem nieruchomości.

Administrowanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na podstawie umów cywilno – prawnych zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.





Pełnienie funkcji administratora polega głównie na:

- prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości w zakresie rozliczania kosztów, regulowania wymaganych płatności, organizowania napraw i remontów;
- planowaniu krótko i długookresowych celów i sposobów ich realizacji w odniesieniu do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz poprawy jakościowej struktury budynku;
- organizowaniu wymaganych przeglądów technicznych nieruchomości;
- doradztwie w zakresie zarządzania nieruchomością.

Podstawowym celem dotyczącym zarządzania nieruchomościami jest:

- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.


## 2. REALIZACJA WAŻNIEJSZYCH ZADAŃ SPÓŁKI W 2023 ROKU

W 2023 roku Spółka pełniła funkcję Zarządcy dla 275 budynków (w tym 2499 lokali mieszkalnych i 215 lokali użytkowych) o łącznej powierzchni użytkowej 131 862,95 m<sup>2</sup> (stan na dzień 31.12.2023 r.). W trakcie roku podpisano 1 nową umowę o administrowanie nieruchomością wspólną ( ul.Bohaterów Getta warszawskiego 8), odeszło 3 wspólnoty

( Górnicza 28, Basztowa 16, Mickiewicza 16).

W zakresie zadań określonych w planach remontowych podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wykonano między innymi:

- K. Miarki 12 – termomodernizacja budynku ( wymiana instalacji elektrycznej, budowa instalacji gazu, montaż domofonu i anteny wzbiorczej, wymiana wodomierzy)- wartość 428 535,12 zł;
- Chopina 13—polimeryzacja , wymiana wodomierzy- wartość 18 043,98 zł;
- Chopina 11- naprawa instalacji gazowej, domofonu- wartość 5608,00 zł;
- Wojska Polskiego 27- polimeryzacja- wartość 13 988,12 zł;
- 3-Maja 14- wymiana wodomierzy- wartość 1425,00 zł;
- Proboszczów 147- wymiana drzwi i okien na klatce schodowej- wartość 14 992,10 zł
- Proboszczów 150- remont kominów- wartość 41 443,28 zł;
- Proboszczów 152- malowanie dachu- wartość 41 156,27 zł;
- Basztowa 32- wymiana domofonu na system cyfrowy, uszczelnienie instalacji gazu- 2 538,00 zł;
- Rynek 47- remont elewacji- wartość 155 615,39 zł;
- Słoneczna 8-remont kominów, wymiana drzwi oraz instalacji elektrycznej- wartość 48 485,12 zł;
- Wojska Polskiego 1- wymiana instalacji elektrycznej zasilającej mieszkania, uszczelnienie dachu- wartość 37 262,96 zł;
- Rynek 25- remont dachu ( zabezpieczenie konstrukcji przeciw kołatkowi upartemu)- wartość 336 688,27 zł
- Słoneczna 2- wymiana instalacji domofonowej ( po dewastacji)- wartość 850,00 zł;



5

- Słoneczna 1- budowa ogrodzenia- wartość 9 393,46 zł;
- Niepodległości 5- remont dachu, remont elewacji, modernizacja anteny zbiorczej- wartość 227 700,00 zł;
- Rynek 41- wymiana drzwi z tyłu budynku- wartość 2000,00 zł;
- Rynek 30- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 2 829,60 zł;
- Rynek 31- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 4 892,40 zł;
- Rynek 33- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 3 618,00 zł;
- Rynek 34- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 3 000,00 zł;
- Rynek 35- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 3 618,00 zł;
- Rynek 36-36A- zagospodarowanie terenu zieleni-budowa chodnika z tyłu budynku- wartość 24 905,88 zł;
- Broniewskiego 23- termomodernizacja budynku ( remont elewacji, wykonanie izolacji wodochronnej, remont dachu)- wartość 1 068 477,00 zł;
- Legnicka 32- remont klatki schodowej- wartość 47 738,00 zł;
- Solna 4- remont klatki schodowej- wartość 76 420,54 zł;
- Legnicka 36- wymiana orynnowania z przodu budynku- wartość 2 135,61 zł;
- Asnyka 10- budowa instalacji gazowej, wymiana drzwi wejściowych, budowa domofonu- wartość 25 478,83 zł;
- Hoża 3- przebudowa węzł i podłączenie CWU- wartość 243 000,00 zł;
- Basztowa 19-remont klatki schodowej- wartość 46 000,00 zł;
- Cmentarna 2- wymiana stolarki okiennej, usunięcie nieszczelności gazu 9 738,50 zł;
- Cmentarna 7-9- wymiana rynien, ław kominairskich, usunięcie nieszczelności gazu – wartość 10 243,84 zł;
- Basztowa 17- montaż domofonu, wymiana okienka strychowego-wartość 3 272,00 zł;
- Hoża 9- montaż podzielników C.O , wymiana grzejników w części wspólnej, usunięcie nieszczelności gazu- wartość 21 782,72 zł;
- Legnicka 24- wymiana drzwi wejściowych- wartość 8543,00 zł;
- Piłsudskiego 2-wymiana rynien- wartość 11 558,89 zł;
- Orłąt Lwowskich 3- wykonanie izolacji- wartość 18 986,40 zł;
- Piłsudskiego 33- wymiana oświetlenia- wartość 1 587,00 zł;
- Piłsudskiego 5- naprawa włazu na dach- wartość 5 000,00 zł;
- Rynek 23- przebudowa instalacji gazowej- wartość 2 330,00 zł;
- Zimowa 1 DE- przebudowa instalacji elektrycznej – wartość 38 372,57 zł;
- Basztowa 13- remont klatki schodowej- wartość 96 048,32 zł;
- Basztowa 21- modrnizacja instalacji elektrycznej –wartość 7 640,00 zł;
- Basztowa 26- wymiana drzwi wejściowych-wartość 27 200,00 zł;
- Basztowa 36- wymiana instalacji gazowej- wartość 21 000,00 zł;
- Mickiewicza 10- wymiana włazu dachowego- wartość 5 500,00 zł;
- Mickiewicza 15/ Przelot 4- wymiana pionu gazowego – wartość 5 940,00 zł;
- Mickiewicza 18- wymiana rynien- wartość 2 800,25 zł;





- Piłsudskiego 20- naprawa elewacji- wartość 4 800,00 zł;
- Piłsudskiego 21- wymiana drzwi od strony podwórza- wartość 5 270,40 zł;
- Piłsudskiego 3- częściowa naprawa dachu- wartość 7 709,00 zł;
- Podmiejska 2-4- wymiana instalacji elektrycznej- wartość 4 086,00 zł;
- Piłsudskiego 22-remont parkingu- wartość 17 000,00;
- Reymonta 4- montaż wkładu kominowego- wartość 5 484,00 zł;
- Słowackiego 3- naprawa balkonu- wartość 5 400,00 zł;
- Solna 11-wymiana instalacji elektrycznej, wymiana domofonu- wartość 27 299,38 zł;
- Solna 19- naprawa daszku nad wykuszem- wartość 6 448,00 zł;
- Wyszyńskiego 12-wymiana przyłącza wodnego naprawa odcinka elektrycznego wartość 12 937,50 zł;
- Żeromskiego 5- wymiana drzwi od strony podwórza- wartość 4 082,40 zł;
- Jesienna 6- wymiana instalacji domofonowej- wartość 4 320,00 zł;
- Solna 15- położenie płytek na klatce schodowej- wartość 14 845,00 zł;
- Szkolna 7- polimeryzacja instalacji gazowej- wartość 6 480,00 zł;
- Wyszyńskiego 6- remont dachu- wartość 271 430,67 zł;
- Basztowa 36- wymiana instalacji elektrycznej- wartość 26 490,89 zł;
- Podwale 2- remont klatek schodowych- wartość 185 819,42 zł;
- Mickiewicza 20- remont elewacji – wartość 89 394,81 zł;
- Mickiewicza 21-remont elewacji, przebudowa instalacji gazowej- wartość 258 000,00 zł;
- Mickiewicza 22- wymiana instalacji elektrycznej- wartość 19 375,31 zł;
- Konopnickiej 11- przebudowa instalacji gazowej- wartość 16 109,00 zł;
- Matejki 8-polimeryzacja instalacji gazowej- wartość 18 144,00 zł;
- Reymonta 8- polimeryzacja instalacji gazowej- wartość 119 448,00 zł;
- Klasztorna 12- polimeryzacja instalacji gazowej – wartość 21 600,00 zł;
- Słowackiego 5- wymiana instalacji gazowej na poziomie piwnicy- wartość 37 000,00 zł

Część z wymienionych zadań remontowych została zrealizowana przy wykorzystaniu bardzo nisko oprocentowanych pożyczek termomodernizacyjnych (0,5 proc. w skali roku) przeznaczonych na sfinansowanie przedsięwzięć w ramach głębokiej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych w województwie dolnośląskim, które były dofinansowane ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego w ramach umowy zawartej pomiędzy Alior Bank SA a BGK.

Ponadto w 2023 roku złożono wnioski na o dofinansowanie projektu w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027 „Efektywność energetyczna” dla siedmiu wspólnot mieszkaniowych.

Skorzystano także z refundacji kosztów audytu, ekspertyzy przyrodniczej oraz dokumentacji budowlanej ze środków ELENA w ramach programu „Horyzont 2020” do 90% wartości poniesionych kosztów.

Zawierano również w PKO Bank Polski umowy kredytu inwestorskiego Nasz remont z premią remontową z BGK.

Tabela Nr 1. Przychody Spółki z zarządzania zrealizowane w roku 2023.

Lp.	Nazwa zadania	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Stawki WM (zł/m <sup>2</sup> )	Średni miesięczny przychód w 2023 r. (zł)	Średnia stawka za zarządzanie (zł/m <sup>2</sup> )	Przychód roczny w 2023 r. (w zł)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi	131 862,95	0,45 – 1,00	78 782,01	0,60	945 384,13

Tabela Nr 2. Wynik finansowy Zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi w roku 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023 Wykonanie (zł)
1.	2.	3.
1.	Przychody ze sprzedaży	945 384,13
2.	Koszt wytworzenia sprzedanych usług	919 765,93
3.	<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>25 618,20</b>

## IV. STAN MAJĄTKOWY I SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

### 1. SKŁADNIKI MAJĄTKU W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM

Poniżej w tabelach nr 3 i 4 przedstawiono skróconą wersję bilansu Spółki oraz strukturę majątku oraz źródeł jego finansowania, obejmującą 2023 rok.

Tabela Nr 3. Struktura majątku Spółki w 2023 r.

BILANS	Stan na 31.12.2023 r. (zł)
1.	2.
<b>Aktywa razem</b>	<b>290 647,27</b>
Aktywa trwałe w tym środki trwałe	0,00
Aktywa obrotowe w tym:	290 647,27
Należności krótkoterminowe	7 492,92
Inwestycje krótkoterminowe	281 944,35
Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	1 210,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>290 647,27</b>
Kapitał (fundusz) własny, w tym:	225 605,57
Kapitał (fundusz) podstawowy	15 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	65 041,70





## Bilans

Wartość sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła **290 647,27 zł.**

## 2. SYTUACJA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat sporządzonego za 2023 rok.

Tabela Nr 4. Rachunek zysków i strat za 2023 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2023 r. (zł)
1.	2.	3.
1.	Przychody ze sprzedaży	945 384,13
2.	Koszty działalności operacyjnej	919 765,93
3.	<b>Zysk ( strata ) ze sprzedaży</b>	<b>25 540,60</b>
4.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00
5.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00
6.	<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej</b>	<b>25 618,20</b>
7.	Przychody finansowe	0,00
8.	Koszty finansowe	77,60
9.	<b>Zysk ( strata ) brutto z działalności gospodarczej</b>	<b>25 540,60</b>
10.	Podatek dochodowy	2 486,00
11.	<b>Zysk ( strata ) netto</b>	<b>23 054,60</b>

W roku 2023 spółka odnotowała zysk netto w wysokości **23 054,60 zł.**

## 3. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH, POŻYCZKACH Z UWZGLĘDNIENIEM TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI

W 2023 roku Spółka nie posiadała zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów i pożyczek.

## 4. PLANOWANY SPOSÓB PRZEZNACZENIA ZYSKU

Zarząd Spółki zaproponuje Zgromadzeniu Wspólników przeznaczenie zysku za rok 2023 w kwocie **23 054,60 zł** na kapitał zapasowy.

## 5. NAKŁADY INWESTYCYJNE

W 2023 roku Spółka nie poniosła wydatków na zakupy inwestycyjne, jedynie w ramach doposażenia zakupiono drukarki, krzesła, regały na łączną kwotę 5 600,22 zł brutto.

## V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z CZYNNOŚCI KOLEGIALNYCH

Sprawozdanie obejmuje informację z podjętych czynności kolegialnych Zarządu za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.

## 1. SKŁAD ZARZĄDU RPK SP. Z O.O.

W okresie sprawozdawczym Zarząd sprawował czynności w następującym składzie:

- Pani Urszula Pawlus            Prezes Zarządu

## 2. PODJĘTE UCHWAŁY

W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął następujące uchwały:

- **Uchwała nr 1/2023 z dnia 21.09.2023 r.** – w sprawie ustalenia wysokości ekwiwalentu za używanie odzieży i obuwia własnego przez pracowników zatrudnionych na biurowych stanowiskach pracy.

## 3. WSPÓŁPRACA ORGANÓW SPÓŁKI

Zarząd Spółki brał udział w 3 posiedzeniach Rady Nadzorczej odbytych w 2023 roku. Zarząd opracowywał informacje na temat wyników ekonomicznych Spółki za poszczególne miesiące oraz narastająco za 2023 r. oraz przedstawiał informacje na temat wybranych zagadnień funkcjonowania Spółki.

## VI. PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Sprawozdanie z działalności RPK Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złotoryi za 2023 rok przedkłada Zarząd w składzie:

**Ewelina Biała**

*Prezes Zarządu*

**PREZES ZARZĄDU**

  
**Ewelina Biała**

.....