

Wodzisław Śląski, dnia 15.01.2026 r.

L.dz.BZ.070.1.2026

BZ.KW.2026.00021

Urząd Miasta Wodzisławia Śląskiego
Wydział Organizacyjny
Referat Obsługi Rady Miejskiej

Wraz z podziękowaniem za zaproszenie na Sesję Rady Miasta, której przedmiotem obrad będzie temat: „Informacja na temat funkcjonowania ...Domaro Spółka z o.o.”, Spółka ...Domaro Sp. z o.o. przedstawia informację dotyczącą wskazanego zagadnienia.



Dokument podpisany elektronicznie przez:
Danuta Nowicka
Data podpisu:
2026.01.15 13:17:01.

INFORMACJA O FUNKCJONOWANIU SPÓŁKI MIEJSKIEJ

1 Podstawa prawna

Funkcjonowanie Spółki odbywa się w szczególności na podstawie:

- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
 - ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych,
 - uchwały Rady Miasta nr X/96/15 z dnia 26 sierpnia 2015r. w sprawie likwidacji samorządowego zakładu budżetowego: „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim” w celu zawiązania spółki z o.o.,
 - umowy spółki: akt notarialny Repertorium A Nr 5259/2015 z dnia 31 grudnia 2015r.
-

2. Informacje ogólne o Spółce

Nazwa spółki: ...Domaro Sp. z o.o.

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Właściciel: Miasto – 100% udziałów

Data utworzenia: 31.12.2015r.

Siedziba: ul. Dr. L. Mendego 2, Wodzisław Śląski

Przedmiot działalności:

przeważająca: PKD 68.20.Z wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;

Obszar działania: teren Miasto Wodzisław Śląski

3. Cele i zadania Spółki

Celem działalności Spółki jest realizacja zadań własnych Miasta Wodzisławia Śląskiego w obszarze gospodarki nieruchomościami, gospodarki mieszkaniowej oraz zarządzanie wybranymi elementami infrastruktury komunalnej, w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie mieniem komunalnym, ciągłość świadczenia usług oraz ochronę interesu publicznego.

3.1 Wykonywany zakres zadań przez Spółkę

Spółka wykonuje czynności związane z bieżącym zarządzaniem, administrowaniem oraz utrzymaniem powierzonych zasobów nieruchomościowych i infrastrukturalnych.

Do zadań spółki należy:

1. Gospodarowanie i zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi 100% własność Gminy oraz nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym będącymi w posiadaniu Gminy; gminnych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej i obiektów administracyjnych, w tym obiektów będących własnością Spółki, z których Miasto lub jego jednostki organizacyjne korzystają realizując zadania własne w ramach których funkcjonują lokale mieszkalne i użytkowe; gospodarowaniem i zarządzaniem lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy ; realizacją zadań na nieruchomościach w charakterze funkcji inwestora zastępczego.

W ramach gospodarki mieszkaniowej i zarządzaniem nieruchomościami spółka prowadzi m.in. następujące czynności:

- czynności administracyjne: obsługę najemców lokali mieszkalnych, zawieranie umów, przekazywanie i odbiory lokali, prowadzenie teczek lokali, udzielanie odpowiedzi na korespondencję wystosowaną przez najemców do Spółki;
- czynności związane z eksploatacją nieruchomości: utrzymywanie czystości na terenach przydomowych oraz w częściach wspólnych w budynkach, utrzymywanie terenów zielonych wraz z pielęgnacją nasadzeń, utrzymywanie placów zabaw (przeglądy, bieżąca konserwacja);
- czynności technicznego utrzymania nieruchomości: prowadzenie wszelkiej wymaganej prawem budowlanym dokumentacji, oględziny lokali i nieruchomości, nadzór nad prowadzonymi pracami remontowymi i inwestycyjnymi, bieżąca konserwacja nieruchomości, opracowanie rocznych planów remontów;
- czynności finansowo-księgowe: bieżące ewidencjonowanie indywidualnych kartotek najemców, sporządzanie zaświadczeń oraz informacji o stanie finansowym kartotek najemców, sporządzanie sprawozdań i zestawień wg potrzeb i wymagań Miasta;
- czynności windykacyjne: prowadzenie ewidencji dłużników i podejmowanie wobec nich czynności windykacyjnych, wypowiedanie umów najmu, zawieranie ugód z dłużnikami, prowadzenie windykacji należności na drodze postępowania sądowego i w drodze egzekucji wraz z współpracą z organami egzekucyjnymi.

2. Zarządzanie i administrowanie cmentarzem komunalnym przy ul. Bogumińskiej powierzone Spółce na mocy uchwały nr LXIV/657/23 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie powierzenia spółce prawa handlowego zadania własnego związanego z prowadzeniem Cmentarza Komunalnego oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta nr OR.0050.388.2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie powierzenia czynności zarządzania oraz zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonywania aktem założycielskim Spółce ...Domaro Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim.

W ramach administrowania cmentarzem Spółka prowadzi m.in. następujące czynności:

- prowadzenie ksiąg cmentarnych oraz aktualizacja informacji w programie "Grobonet";
- prowadzenie racjonalnej gospodarki miejscami grzebalnymi oraz zarządzanie obiektami zlokalizowanymi na terenie cmentarza w tym również wytyczanie grobów dla firm grabarskich;
- prowadzenie bieżącej ewidencji pochówków i miejsc rezerwowych;
- pobieranie opłat zgodnie z cennikiem, wystawianie paragonów fiskalnych lub faktur VAT, prowadzenie ewidencji księgowej pobranych opłat oraz sporządzanie miesięcznych raportów z wpłat i przekazywanie je miastu. Przekazanie pobranych opłat za usługi cmentarne w całości na wskazany przez Urząd Miasta rachunek bankowy;
- systematyczne sprzątanie terenów cmentarza, koszenie nawierzchni trawiastych, pielęgnacja drzew i krzewów, konserwacja i drobne naprawy elementów infrastruktury cmentarza;

3. Administrowanie Strefą Płatnego Parkowania na podstawie umowy z Zarządem Dróg Miejskich oraz zarządzanie terenami dzierżawionymi od Miasta i prowadzenie na tych terenach parkingów miejskich przy całkowitym nadzorze Miasta i w oparciu o zatwierdzane przez Miasto stawki.

W ramach administrowania SPP i prowadzenia parkingów miejskich prowadzi m.in. następujące czynności:

- obsługa interesantów: przyjmowanie zgłoszeń i wniosków, opłat parkingowych, sprzedaż kart;
- wystawianie wezwań do zapłaty;
- bieżące utrzymanie terenów w stanie należyтым, zlecanie konserwacji i napraw parkomatów

4. Zarządzanie i administrowanie budynkami mieszkalnymi będącymi własnością Spółki ale należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy oraz zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Spółki z lokalami użytkowymi przeznaczonymi do najmu.

5. Administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi.

W ramach gospodarki mieszkaniowej i zarządzaniem nieruchomościami Spółka prowadzi m.in. następujące czynności:

- czynności administracyjne: opracowywanie indywidualnych planów zarządzania i ich realizacja, korespondencja z właścicielami, rozpatrywanie wniosków;
- czynności technicznego utrzymania nieruchomości: prowadzona przez wykwalifikowaną kadrę inżynierów branży budowlanej zapewniająca utrzymanie części wspólnych oraz elementów wyposażenia budynków w sprawności technicznej;
- czynności finansowo-księgowe: prowadzenie ewidencji finansowej; prowadzenie indywidualnych rachunków bankowych oddzielnie dla każdej z nieruchomości z wydzieleniem odrębnego konta dla potrzeb zaliczki na eksploatację i media oraz funduszu remontowego i gospodarki odpadami komunalnymi.

4. Struktura organizacyjna

Organy Spółki

- Zgromadzenie Wspólników
- Rada Nadzorcza
- Zarząd Spółki

Zarządzanie:

Zarząd Spółki odpowiada za bieżące prowadzenie spraw Spółki oraz jej reprezentację, działając zgodnie z przepisami prawa, umową Spółki oraz uchwałami organów właścicielskich.

Zatrudnienie: na dzień 31.12.2025r.

Liczba osób	Wymiar etatu	Liczba etatów
60	1	60
2	0,5	1
1	0,25	0,250
1	3/8	0,375
1	0,75	0,750
Razem: 65		Razem: 62,375

Dodatkowo w ramach umowy zlecenia powierzono obowiązki z zakresu:

- obsługa prawna;
 - obsługa informatyczna,
 - doręczyciel korespondencji,
 - obsługa zadań z zakresu zamówień publicznych,
 - obsługa w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - Administrator budynku przy ul. Św. Jana 16.
-

5. Nadzór właścicielski i współpraca z Miastem

Nadzór właścicielski nad Spółką sprawuje Prezydent Miasta, działający w imieniu Miasta jako jedyne go wspólnika oraz upoważnione przez Niego osoby zgodnie z zapisami Zarządzenia Nr OR.0050.150.2021 Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 15 kwietnia 2021r. w sprawie wprowadzenia zasad nadzoru właścicielskiego nad jednoosobowymi spółkami Miasta Wodzisławia Śląskiego.

Spółka realizuje zadania na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, uchwał organów Gminy, umowy powierzenia realizacji zadania oraz postanowień umowy Spółki.

Spółka składa okresowe sprawozdania i informacje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Finansowanie działalności i gospodarka finansowa

Działalność ...Domaro Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim finansowana jest z kilku źródeł, adekwatnych do zakresu zadań publicznych i usług realizowanych przez spółkę.

Za czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami gminnymi oraz mieszkaniowym zasobem gminy Spółka otrzymuje rekompensatę od Miasta Wodzisławia Śląskiego, ustalaną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zawartymi umowami. Rekompensata obejmuje w szczególności pokrycie kosztów ponoszonych w związku z bieżącym zarządzaniem zasobem oraz realizacją zaplanowanych remontów, prowadzonych na podstawie zatwierdzonego planu remontów.

Źródłem przychodów Spółki są także wpływy z tytułu najmu lokali zlokalizowanych w budynkach stanowiących własność Spółki, przy czym lokale mieszkalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wchodzi z mocy ustawy w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W zakresie realizacji zadania polegającego na administrowaniu Cmentarzem Komunalnym Spółka uzyskuje przychody w formie rekompensaty przeznaczonej na pokrycie kosztów wykonywania powierzonych czynności.

Spółka osiąga również przychody w ramach powierzonego przez Miasto Wodzisławia Śląskiego administrowania Strefą Płatnego Parkowania oraz zarządzania parkingami miejskimi, zlokalizowanymi na gruntach dzierzawionych od Miasta.

Źródłem przychodów jest również działalność polegająca na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi, realizowana na podstawie zawartych umów. Działalność ta obejmuje w przeważającej mierze wspólnoty mieszkaniowe, w których udziałowcem jest Miasto Wodzisław Śląski jako właściciel lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Spośród 74 wspólnot administrowanych przez Spółkę, 72 to wspólnoty z udziałem Miasta, co potwierdza komplementarny i pomocniczy charakter tej działalności wobec zadań publicznych realizowanych przez Spółkę.

Spółka prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, kierując się zasadami celowości, gospodarności, przejrzystości i oszczędności z uwzględnieniem publicznego charakteru realizowanych zadań.

7. Realizacja interesu publicznego i charakter realizacji zadań publicznych

...Domaro Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim prowadzi działalność jako spółka miejska, której zasadniczym celem nie jest maksymalizacja zysku, lecz realizacja zadań publicznych powierzonych przez Miasto Wodzisław Śląski.

Działalność Spółki ukierunkowana jest na wykonywanie zadań własnych gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, gospodarki mieszkaniowej oraz zarządzania infrastrukturą komunalną, z zachowaniem zasad racjonalnego i efektywnego gospodarowania mieniem publicznym.

Spółka realizuje swoje zadania w interesie wspólnoty samorządowej, zapewniając dostępność usług administracyjnych, ich ciągłość oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa. Podejmowane działania uwzględniają potrzeby mieszkańców oraz cele społeczne i porządkowe Miasta.

Charakter działalności Spółki polega na wykonywaniu funkcji użyteczności publicznej, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie organizacji pracy, relacjach z Miastem jako jedynym współnikiem oraz w zasadach kształtowania oferty usługowej.

8. Wyzwania i kierunki rozwoju

Spółka w dalszym ciągu realizować będzie zadania powierzone przez Miasto Wodzisław Śląski, koncentrując się na utrzymaniu ciągłości świadczenia usług oraz stopniowym doskonaleniu procesów organizacyjnych i technicznych. Spółka w dalszym ciągu deklaruje swoją gotowość i otwartość do realizacji dodatkowych zadań powierzonych przez Miasto.