

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółki  
Hala Olsztyn Spółka z o.o.  
w 2024 roku.**



Olsztyn, 11 czerwca 2025 r.

## I. PODSTAWY PRAWNE FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI

Spółka Hala Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, została zawiązana 11.07.2023 r. roku przez Gminę Miasto Olsztyn, jako Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Kapitał założycielski Spółki stanowi wkład pieniężny Gminy Miasta Olsztyna w wysokości 100.000,00 złotych. Kapitał ten został podzielony na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy. Gmina objęła 100 udziałów tj. całość. Wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpił w dniu 30 sierpnia 2023r. Umowa Spółki stanowi, że każdy ze Wspólników może posiadać więcej niż jeden udział. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą zgromadzenia wspólników, poprzez utworzenie nowych udziałów bądź podwyższenie wartości udziałów już istniejących, a jego pokrycie może nastąpić wkładem pieniężnym lub niepieniężnym (aportem). Udziały są zbywalne oraz mogą być przedmiotem zastawu. Zbycie udziałów lub ich zastawienie wymaga uprzedniego uzyskania zgody wyrażonej w formie uchwały zgromadzenia wspólników. Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Zgromadzenia wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w miejscu wskazanym w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podjęcia uchwał wyłącznie, gdy obecni są na nim wspólnicy reprezentujący Gminę Miasto Olsztyn.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Dane Spółki:

NIP:	739 39 88 465
REGON	526224815
KRS	0001052895

## **II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI**

### **1. Zgromadzenie Wspólników**

W okresie sprawozdawczym odbyły się dwa zwyczajne zgromadzenia wspólników Spółki. W trakcie których przyjęto i zatwierdzono zmiany w Radzie Nadzorczej oraz przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe z działalności zarządu Spółki

### **2. Rada Nadzorcza**

W Spółce działa trzyosobowa Rada Nadzorcza. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. W okresie sprawozdawczym w jej skład wchodził:

- Czesław Kalinowski – w okresie od 1 stycznia roku sprawozdawczego pełnił funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej, z dniem 29 lutego 2024r. został odwołany z Rady Nadzorczej na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników uchwałą nr 3/2024 z dn. 1 marca 2024r.
- Michał Pereszczako – w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia roku sprawozdawczym pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Anna Czyż - Srokosz – w okresie od 1 stycznia do 19 marca roku sprawozdawczym pełniła funkcję sekretarza Rady Nadzorczej Uchwałą nr 7/2024 z dn. 19.03.2024r zmieniła funkcję na Przewodniczącą Rady Nadzorczej.
- Jacek Kaczkowski – w okresie od 1 marca do 31 grudnia roku sprawozdawczego pełnił funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej. Został Powołany do Rady Nadzorczej na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Uchwałą nr 3/2024 z dn. 1 marca 2024r.

W roku 2024 Rada Nadzorcza Spółki odbyła dwanaście posiedzeń, w trakcie których omawiała najważniejsze sprawy i podejmowała uchwały we wszystkich obszarach działalności Spółki. W sumie Rada Nadzorcza podjęła pięćdziesiąt jeden uchwał. Dotyczyły one w większości spraw związanych z zaciąganiem przez zarząd Spółki zobowiązań przewyższających 1/5 kapitału zakładowego w związku z zawartymi umowami oraz wyboru Przewodniczącego, Zastępcy oraz Sekretarza Rady Nadzorczej w związku ze zmianami osobowymi w tym organie.

### **3. Zarząd**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki działał jednoosobowo. a funkcję Prezesa Zarządu sprawował Pan Zbigniew Trzoska. Zarząd podejmował wszystkie decyzje w miarę potrzeb i określając zakres oraz formę działalności Spółki. Odbywał regularne posiedzenia z udziałem osób kierujących poszczególnymi zakresami organizacyjnymi Spółki.

Zarząd w okresie sprawozdawczym wynegocjował i zawarł w imieniu Spółki około dwieście umów z różnymi kontrahentami dotyczących bieżącej działalności, których efektem było wykonanie na zlecenie Spółki wielu usług i dostaw. Ponadto Zarząd zawarł ponad czterdzieści umów zleceń służących wykonaniu szerokiego zakresu działań związanych z organizacją imprez, działalnością Spółki oraz bieżącym funkcjonowaniem hali. Zarząd w roku sprawozdawczym wydał pięć zarządzeń, które dotyczyły przede wszystkim wprowadzenia regulaminów i zasad obowiązujących w Hali Urania oraz w Spółce.

### **III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

1. Rok 2024r. był pierwszym, pełnym rokiem działalności spółki w obiekcie widowiskowo – sportowym „Urania”. Ponieważ obiekt został oddany do użytkowania dopiero 13 grudnia 2023 roku i w tym dniu również rozpoczęła obowiązywać umowa dzierżawy pomiędzy miastem a spółką, okres którego dotyczy sprawozdanie można nazwać „rozruchowym” zarówno dla obiektu jak i dla jego operatora. Działalność spółki w ramach umowy powierzenia można podzielić na następujące zakresy:

- wynajem i udostępnienie Dużej Areny;
- wynajem i udostępnienie Małej Areny, Sali Sportów Walki i Sali Podnoszenia Ciężarów;
- bieżące funkcjonowanie lodowiska/rolkowiska;
- funkcjonowanie ścianki wspinaczkowej;
- wynajem powierzchni biurowej i konferencyjnej;
- bieżące utrzymanie obiektu.

## 2. Wynajem i udostępnienie Dużej Areny.

W opisywanym okresie sprawozdawczym na Dużej Arenie miało miejsce 66 dni imprezowych, 30 dni montażowych, a w terminach wolnych od imprez odbywały się tam treningi AZS Indykpolu Olsztyn w wymiarze 126 jednostek treningowych. W 2024 roku w imprezach i innych aktywnościach odbywających się w Dużej Arenie wzięło udział ponad 227.000 osób. Do najciekawszych wydarzeń skupiających największą ilość uczestników należały: koncerty Piotra Rubika, zespołu Bajm, Darii Zawiałów, Gala Sportów Walki KSW 96, mecz reprezentacji Polski w piłce ręcznej, musical Metro, czy targi budowlane. Wśród wskazanych powyżej imprez 18 z nich to były mecze Plusligi w siatkówce mężczyzn, które w większości oglądał komplet blisko 4.000 widzów.

## 3. Wynajem i udostępnienie Małej Areny, Sali Sportów Walki i Sali Podnoszenia Ciężarów.

Wraz z początkiem roku 2024 zaczęły obowiązywać umowy zawarte między spółką a olsztyńskimi szkołami i klubami, które zostały wskazane przez Wydziały Edukacji i Sportu jako te, które mają możliwość korzystania z tych przestrzeni. Działając zgodnie z założeniem optymalnego wykorzystania obiektu, zajęcia odbywały się codziennie od godz. 07:00 do późnych godzin wieczornych. Poniżej zestawienie godzin i dni wykorzystania Małej Areny, oraz Sal do sportów walki i podnoszenia ciężarów:

- Mała Arena – od 6 stycznia 2024 roku z Małej Areny korzystało 5 olsztyńskich szkół, które w okresie sprawozdawczym miały blisko 1470 godzin zajęć i 6 klubów sportowych, które w tym samym okresie miały blisko 1340 godzin treningów. Oprócz tego w pierwszym półroczu 2024 roku w Małej Arenie miało miejsce 38 całodziennych wydarzeń. Łącznie, wszystkie aktywności odbywające się w okresie sprawozdawczym zgromadziły ponad 73.200 uczestników.

- Sala Sportów Walki – od 10 stycznia 2024r. rozpoczęła funkcjonowanie Sala Sportów Walki z której do południa korzystają sporadycznie szkoły mające zajęcia w Małej Arenie, a popołudniami jest wykorzystywana przez 3 olsztyńskie kluby na zajęcia judo i zapasy. Łącznie w 2024 roku odbyło się blisko 1400 godzin zajęć.

- Sala Podnoszenia Ciężarów – od 17 stycznia 2024 roku do użytkowania została oddana Sala Podnoszenia Ciężarów. Poza uczestnikami zajęć odbywających się w Malej Arenie, którzy mają w ich trakcie również dostęp do Sali Podnoszenia Ciężarów jako siłowni, sale tą wykorzystywały 3 olsztyńskie kluby specjalizujące się w podnoszeniu ciężarów. Kluby te przeprowadziły w 2024 roku blisko 750 godzin zajęć.

#### 4. Lodowisko i Rolkowisko.

22 grudnia 2023 roku odbyło się otwarcie lodowiska należącego do kompleksu „Uranii”. Do marca 2024 roku lodowisko funkcjonowało praktycznie codziennie i było wykorzystywane zarówno przez olsztyńskie szkoły jak i osoby prywatne. W sezonie zimowym lodowisko odwiedziło łącznie blisko 30.000 osób. Największym powodzeniem zadane lodowisko cieszyło się w okresie ferii zimowych, kiedy to decyzją Prezydenta Miasta Olsztyna, młodzież szkolna mogła korzystać z tej atrakcji nieodpłatnie, podobnie jak na innych obiektach w Olsztynie, których właścicielem jest gmina Olsztyn. Nowy sezon na lodowisku rozpoczęliśmy w połowie listopada i do końca roku odwiedziło je kolejne 21.500 osób co w sumie w 2024 roku daje ponad 50.000 użytkowników

Po rozmrożeniu płyty lodowiska i przy sprzyjających warunkach pogodowych od początku maja do końca października w miejscu lodowiska funkcjonowało rolkowisko, które niestety cieszy się znacznie mniejszym zainteresowaniem niż lodowisko. Spółka podejmuje działania uatrakcyjniające to miejsce takie jak prowadzenie zajęć nauki jazdy na rolkach i na wrotkach, rozbudowywanie toru przeszkód, a na początku października odbyły się zawody z cyklu mistrzostw Polski dla rolkarzy. Przez 6 miesięcy funkcjonowania rolkowiska z obiektu skorzystało blisko 3.400 osób.

#### 5. Ścianka wspinaczkowa.

Praktycznie od początku roku spółka nawiązała kontakt członkami Polskiego Związku Alpinizmu i innymi amatorami sportu wspinaczkowego w celu optymalnego

dostosowania atrakcyjności ścianki do potrzeb i umiejętności jak najszerszej grupy odbiorców. Zaproponowaliśmy kilku podmiotom przyjęcie roli operatora ścianki wspinaczkowej w Uranii jednak nikt nie podjął się tego wyzwania ze względu na duże ryzyka biznesowe związane z uzależnieniem możliwości korzystania ze ścianki od warunków atmosferycznych, w związku z czym spółka postanowiła od czerwca 2024 zatrudnić na umowy zlecenia osoby przeszkolone w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu i podjąć się roli operatora w tym dość specyficznym zakresie. Od połowy maja do końca października, kiedy to ścianka była udostępniona do użytkowania, skorzystało z niej blisko 1.000 osób.

## 6. Wynajem powierzchni.

Po dokonaniu pełnej inwentaryzacji pomieszczeń i wyposażenia przejętego przez spółkę w ramach umowy dzierżawy i po zapoznaniu się z operatem szacunkowym w zakresie ceny wynajmu Spółka rozpoczęła dynamiczne poszukiwania najemców powierzchni biurowych. W pierwszych krokach skierowaliśmy ofertę do związków sportowych i klubów korzystających z obiektów Uranii na co dzień, następnie skierowaliśmy zapytania do szerokiej rzeszy firm i przedsiębiorstw funkcjonujących w Olsztynie, Od początku września 2024 roku wszystkie pomieszczenia przeznaczone na wynajem znalazły swoich najemców. Łączna powierzchnia przestrzeni biurowej i magazynowej, która znalazła swoich najemców to 559 m<sup>2</sup>. W zależności od wielkości, funkcjonalności oraz wyposażenia pomieszczeń cena za metr waha się pomiędzy 45 a 50 zł netto za m<sup>2</sup> co nie odbiega od kwot wskazanych w operacie przeprowadzonym na zlecenie spółki.

Coraz większym powodzeniem cieszą się powierzchnie konferencyjne, które są dostępne w obiekcie zarządzanym przez spółkę. Duża funkcjonalność i kompleksowe wyposażenie pozwalają na konkurowanie z innymi tego typu obiektami w Olsztynie. Warto tutaj wspomnieć o współpracy Spółki z seniorami z Uniwersytetu III Wieku co owocuje licznymi aktywnościami z ich udziałem (wieczorki karciane, warsztaty, itp.).

## 7. Bieżące utrzymanie obiektu i wyposażenia.

Bardzo ważnym elementem działalności Spółki jest codzienne utrzymanie obiektu zarówno w zakresie technicznym (prawidłowe działanie instalacji, maszyn i systemów), jak i w zakresie wyposażenia będącego na co dzień w użytkowaniu korzystających z obiektu.

Spółka, przy współdziałaniu firm zewnętrznych (MPEC, PAUT), w początkowym okresie funkcjonowania dążyła do osiągnięcia optymalnych nastaw i parametrów, aby jak najbardziej ograniczyć koszty energii elektrycznej i ciepłej, które generowały bardzo wysokie wartości, mocno odbiegające od zakładanych na etapie inwestycji. Związane to było z ustawianiem parametrów praktycznie w każdym pomieszczeniu znajdującym się na obiekcie pamiętając jednocześnie o utrzymaniu chłodzenia lodowiska i ogrzewaniu bądź chłodzeniu pomieszczeń przy utrzymaniu odpowiedniej wentylacji. Nowoczesność obiektu niesie za sobą mnogość systemów, które najpierw trzeba odpowiednio skalibrować, a następnie kontrolować poprawność ich działania co także jest zadaniem odpowiedzialnym i absorbującym, ale umożliwia zarządzanie budynkiem przy znacznie mniejszym nakładzie pracy ludzkiej. Osobną sprawą jest codzienne przygotowanie przestrzeni i wyposażenia zgodnie z wymogami i oczekiwaniami korzystających z obiektu. Na koniec roku 2024 możemy mówić o dużych oszczędnościach w zakresie wykorzystania mediów w stosunku do początkowej fazy działalności Spółki na obiektach.

Równoległe cały czas prowadzone są przeglądy i serwisy niezbędne do utrzymania gwarancji oraz do możliwości codziennego funkcjonowania, nad których terminowością i zakresem czuwają pracownicy Spółki.

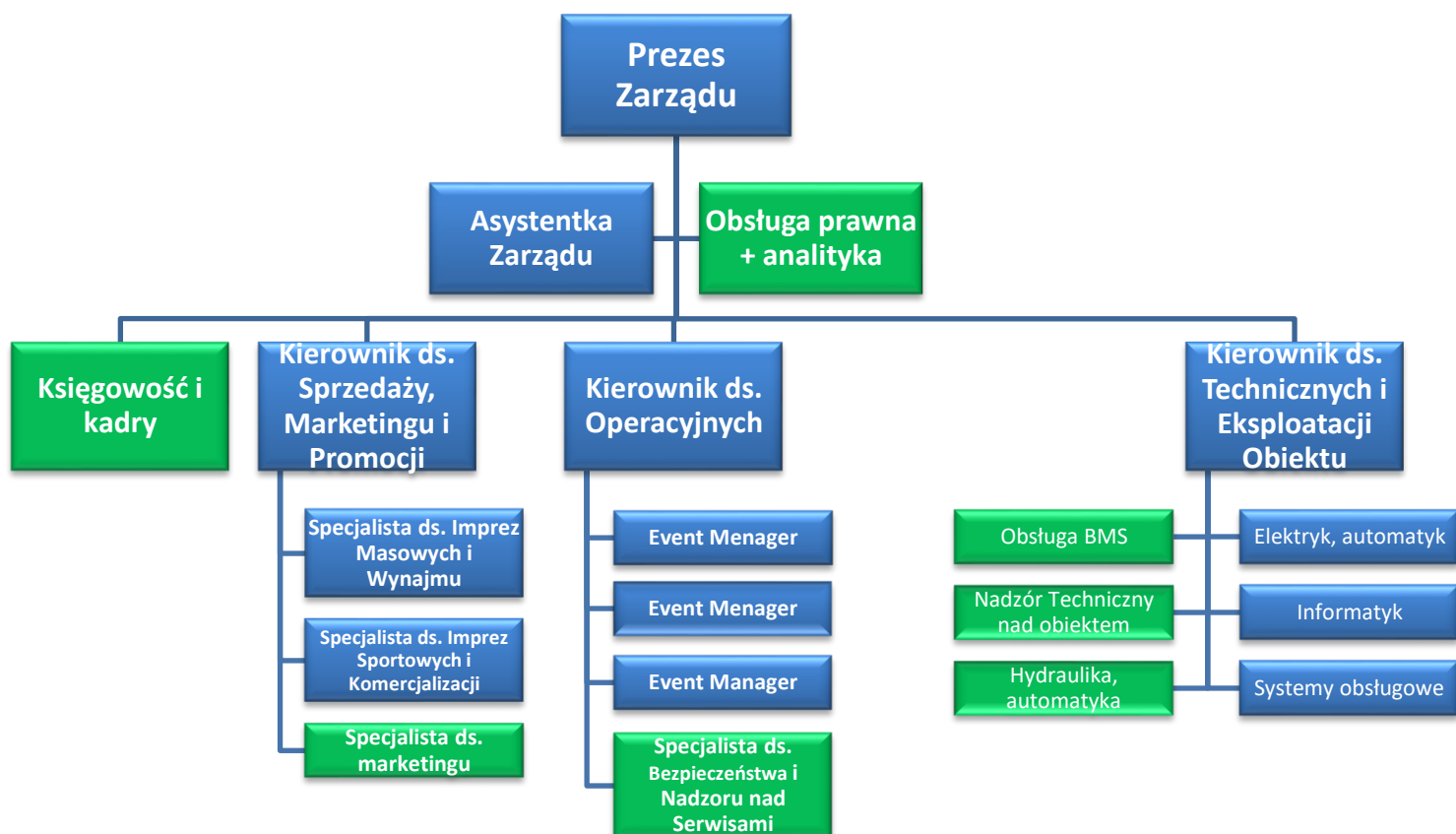
## IV. ZATRUDNIENIE

Mając na uwadze optymalizację kosztów i specyfikę funkcjonowania wielofunkcyjnych obiektów widowiskowo – sportowych Zarząd podzielił zakresy działalności Spółki i wskazał, które z nich będą wykonywane przez pracowników zatrudnionych na umowę o pracę, a przy wykonaniu których wykorzystywany będzie outsourcing. Spółka w na koniec 2024 zatrudniała 13 osób

na umowy o pracę. Oprócz tego spółka kontynuuje współpracę w takich zakresach jak: nadzór techniczny nad obiektem (MPEC), ochrona obiektu, utrzymanie czystości, usługi księgowe, obsługa prawna, bezpieczeństwo, BHP, obsługa BMS itp. Odpowiedzialność za sprawne działanie obiektu zostało podzielone wedle kompetencji i zadań na poszczególnych pracowników Spółki.

Średnie miesięczne wynagrodzenie (bez premii, nagród i godzin nadliczbowych) pracowników etatowych Spółki, bez wynagrodzenia Zarządu, w ostatnim miesiącu okresu sprawozdawczego wyniosło 6.989,48 złotych brutto.

### Schemat organizacyjny w Spółce Hala Olsztyn Sp. z o.o.



## V. FINANSE SPÓŁKI

Spółka w 2024 roku wygenerowała zysk w wysokości 265.941,46 zł. Znaczący wpływ na taki wynik mają inwestycje, głównie w wyposażenie obiektu, których koszt będzie pokazywany w amortyzacji w latach przyszłych, a faktycznie miał miejsce w 2024 roku.

Na liście kosztów w 2024 r. najwyższą pozycją są koszty usług obcych (ponad 35,58 %), następnie wynagrodzenia i ich pochodne 24,91 % i kolejne to zużycie materiałów i energii ( blisko 23,20 %). Istotną pozycją kosztową sięgającą 15,59 % kosztów operacyjnych był podatek od nieruchomości

W zakresie sytuacji majątkowej w okresie sprawozdawczym bilans Spółki po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 1.556.688,38 zł. Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 1.022.902,00 zł.

Spółka nie odnotowała zdarzeń, które mogłyby zagrozić kontynuacji jej działalności. Zarząd identyfikuje następujące ryzyka związane z działalnością: nieprzewidywalność rynku eventów kulturalnych i sportowych, duża ilość na rynku imprez i obiektów o podobnym profilu. Jako przesłanki pozytywne zarząd traktuje: dużą dywersyfikację wydarzeń, oraz brak obiektów o podobnym potencjale w promieniu co najmniej 100 km. Dużym atutem jest ciągłe podnoszenie konkurencyjności obiektu, dzięki inwestycjom w wyposażenie co podnosi jego funkcjonalność.

Zarząd utrzymuje restrykcyjną politykę finansową i elastycznie reaguje na potrzeby związane z działalnością spółki. Zarządzanie płynnością finansową odbywało się poprzez monitoring przepływów, stopień realizacji planowanych wpływów oraz wydatków.

Spółka nie posiada opracowanych celów i zasad zarządzania ryzykiem finansowym. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiada instrumentów pochodnych.

Uzyskane w 2024 r. wynik finansowy Zarząd ocenia jako bardzo dobry.

## **VI. PLANY ROZWOJOWE SPÓŁKI**

W roku 2025 działania Spółki będą oscylowały wokół zadań związanych z pozyskiwaniem i organizacją kolejnych masowych imprez kulturalnych i sportowych. Spółka planuje, że w Hali Urania odbędzie się około 80 różnej rangi imprez z wykorzystaniem pełnego potencjału Dużej Areny. Założenia w tym zakresie obejmują między innymi: koncerty czołowych polskich gwiazd sceny muzycznej, występy kabaretów oraz stand up-ów, imprezy zamknięte dla firm i instytucji, a także mecze ligowe i pucharowe na najwyższym szczeblu rozgrywkowym męskiej drużyny w siatkówce.

W ramach realizacji planów w zakresie organizowania imprez własnych spółka może się pochwalić samodzielną organizacją koncertu grupy Alphaville (29.03), na który wszystkie bilety zostały wyprzedane. Spółka planuje jeszcze kolejne wydarzenia kulturalne i artystyczne, których będzie samodzielnym organizatorem.

Kolejnym projektem realizowanym od początku do końca przez Spółkę są Targi Fisch & Adventure, które będą miały miejsce na naszym obiekcie we wrześniu 2025 roku.

Spółka pracuje również nad pozyskaniem wydarzeń z udziałem reprezentacji Polski w grach zespołowych, które mogłyby się odbyć w naszym obiekcie. W grę wchodzi siatkówka i piłka ręczna.

Innym celem na 2025 rok będzie przeprowadzenie konkursu mającego na celu pozyskanie Sponsora Tytularnego dla obiektu zarządzanego przez Spółkę.

Oprócz działań inwestycyjnych Spółka cały czas wdraża rozwiązania i czynności prowadzące do optymalizacji kosztów jeżeli chodzi o utrzymanie obiektu i zaopatrzenie w media, oraz maksymalnego wykorzystania obiektu na potrzeby olsztyńskich mieszkańców i instytucji kulturalnych i oświatowych. W 2025 roku swoją działalność na terenie naszych obiektów rozpoczną: Biblioteka Planeta 11, oraz Biuro Wystaw Artystycznych.

## **VII Pozostałe informacje**

### 1. Udziały własne

Jednostka nie nabywała udziałów własnych

### 2. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

Jednostka nie posiada oddziałów (zakładów)

### 3. Instrumenty finansowe

Jednostka stosuje instrumentów finansowych