

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki
Hala Olsztyn Spółka z o.o.
w 2025 roku.**



Olsztyn, 12 czerwca 2026 r.

I. PODSTAWY PRAWNE FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI

Spółka Hala Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, została zawiązana 11.07.2023 r. roku przez Gminę Olsztyn, jako Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Kapitał założycielski Spółki stanowi wkład pieniężny Gminy Olsztyn 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 Olsztyn.

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

Dane Spółki:

NIP:	739 39 88 465
REGON	526224815
KRS	0001052895

W dniu 7 kwietnia 2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki dokonało zmiany Aktu założycielskiego oraz przyjęło tekst jednolity umowy Spółki. Wprowadzone zmiany dotyczyły przede wszystkim dostosowaniu postanowień aktu do wymogów prawa unijnego m.in. w celu zapewnienia rękojmi należytego wykonania

zadań publicznych, a także zmiany zasad dotyczących obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na zaciąganie zobowiązań finansowych z 1/5 kapitału zakładowego (=20 000 zł) do wysokości 130 000 zł netto.

II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁKI

1. Zgromadzenie Wspólników

W okresie sprawozdawczym odbyły się jedno zwyczajne zgromadzenie wspólników Spółki oraz trzy nadzwyczajne, w trakcie których przyjęto łącznie 12 uchwał, w tym w szczególności dotyczących zmiany aktu założycielskiego, zatwierdzenia sprawozdanie finansowego Spółki oraz sprawozdania z działalności zarządu Spółki, a także udzielono absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza

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

- Anna Czyż - Srokosz – w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia roku sprawozdawczego pełniła funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej.
- Michał Pereszczako – w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia roku sprawozdawczego pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Jacek Kaczkowski – w okresie od 1 marca do 31 grudnia roku sprawozdawczego pełnił funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej.

W roku 2025 Rada Nadzorcza Spółki odbyła 6 posiedzeń, w trakcie których omawiała najważniejsze sprawy i podejmowała uchwały we wszystkich obszarach działalności Spółki. W sumie Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwały. Dotyczyły one w większości spraw związanych z zaciąganiem przez zarząd Spółki zobowiązań przewyższających 1/5 kapitału zakładowego, natomiast od kwietnia 2025 r. zobowiązań przewyższających kwotę 130.000 zł netto w związku z zawartymi umowami.

3. Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki działał jednoosobowo, a funkcję Prezesa Zarządu sprawował Pan Zbigniew Trzoska. Zarząd podejmował wszystkie decyzje w miarę potrzeb, a także określając optymalny zakres oraz formę działalności Spółki. Regularnie odbywały się posiedzenia z udziałem osób kierujących poszczególnymi zakresami organizacyjnymi Spółki.

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

III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Rok 2025 r. był drugim, pełnym rokiem działalności spółki w obiekcie widowiskowo – sportowym „Urania”. Jednocześnie w roku 2025 Spółce Hala Olsztyn Sp. z o.o. zostało powierzone drugie zadanie własne Gminy Olsztyn, a mianowicie: „Budowa, przebudowa oraz rozbudowa a także administrowanie i zarządzanie infrastrukturą w ramach realizacji Projektu: **„Stadion piłkarski z dodatkowymi funkcjami przy al. Piłsudskiego”**

W zakresie zadania związanego z zarządzaniem i administrowaniem halą widowiskowo – sportową Urania w 2025 roku można zaobserwować dalszy progres zarówno w wykorzystaniu powierzchni i obiektów jakimi zarządza Spółka jak i w ilości osób korzystających z oferty Spółki. Działalność spółki w ramach umowy powierzenia tego zadania 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.

1. Wynajem i udostępnienie Dużej Areny.

W opisywanym okresie sprawozdawczym na Dużej Arenie miało miejsce 72 dni imprezowych, 36 dni montażowych, a w terminach wolnych od imprez odbywały się tam treningi AZS Indykpolu Olsztyn w wymiarze 85 jednostek treningowych. W 2025 roku w imprezach i innych aktywnościach odbywających się w Dużej Arenie wzięło udział blisko 230.000 osób. Do najciekawszych wydarzeń skupiających największą ilość uczestników należały koncerty: Alphaville, Chrisa Normana, „Zadzwońcie po milicję”, Gala Sportów Walki KSW, mecz reprezentacji Polski w siatkówce mężczyzn Polska - Iran, rewia na lodzie Magic on Ice, czy targi budowlane i Targi Japońskie. Wśród wskazanych powyżej imprez 12 z nich to były mecze Plusligi w siatkówce mężczyzn, które w większości oglądał komplet blisko 4.000 widzów.

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

W roku 2025 obowiązywały 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 – w 2025 roku z Małej Areny korzystały 2 olsztyńskie szkoły, które w okresie sprawozdawczym miały 1309 godzin zajęć i 10 olsztyńskich klubów i stowarzyszeń sportowych, które w tym samym okresie miały 1575 godzin treningów. Oprócz tego w 2025 roku w Małej Arenie miało miejsce 40 całodziennych wydarzeń. Łącznie, wszystkie aktywności odbywające się w okresie sprawozdawczym zgromadziły ponad 66.121 uczestników.

- Sala Sportów Walki – do południa korzystają z niej sporadycznie szkoły, a popołudniami jest wykorzystywana przez 3 olsztyńskie kluby na zajęcia judo i zapasy. Łącznie w 2025 roku odbyło się ponad 1800 godzin zajęć, w których wzięło udział 16.350 osób;
- 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 wykorzystują olsztyńskie kluby sportowe. W Sali Podnoszenia Ciężarów przeprowadzono w 2025 roku blisko 870 godzin zajęć, w których wzięło udział 9200 osób.

3. Lodowisko i Rolkowisko.

W 2025 roku lodowisko należące do kompleksu „Uranii” funkcjonowało od początku roku praktycznie do połowy marca, oraz od 10 listopada do końca roku i było wykorzystywane zarówno przez olsztyńskie szkoły jak i osoby prywatne. W sezonie zimowym lodowisko odwiedziło łącznie blisko 48.980 osób.

Po rozmrożeniu płyty lodowiska i przy sprzyjających warunkach pogodowych od początku maja do końca października w miejscu lodowiska funkcjonowało rolkowisko, które cieszy się znacznie mniejszym zainteresowaniem niż lodowisko. Spółka podejmuje działania uatrakcyjnijające to miejsce takie jak prowadzenie zajęć nauki jazdy na rołkach i na wrotkach, rozbudowywanie toru przeszkód, itp.. Przez 7 miesięcy funkcjonowania rolkowiska z obiektu skorzystało blisko 8.400 osób.

4. Ścianka wspinaczkowa.

W 2025 roku spółka kontynuowała współpracę z członkami Polskiego Związku Alpinizmu i innymi amatorami sportu wspinaczkowego w celu optymalnego dostosowania atrakcyjności ścianki do potrzeb i umiejętności jak najszerzej grupy odbiorców. Do obsługi ścianki Spółka zatrudnia na umowy zlecenia osoby przeszkolone w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu i pełni rolę operatora w tym dość specyficznym zakresie. Od połowy kwietnia do końca września, kiedy to ścianka była udostępniona do użytkowania, skorzystało z niej 3.140 osób.

5. Wynajem powierzchni.

W 2025 roku wszystkie pomieszczenia przeznaczone na wynajem miały swoich najemców. Łączna powierzchnia przestrzeni biurowej i magazynowej, przeznaczonej na wynajem to 559 m². W zależności od wielkości, funkcjonalności oraz wyposażenia pomieszczeń cena za metr waha się pomiędzy 45 a 50 zł netto za m² 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.), oraz z biblioteką Planeta 11(kino letnie na patio) i Biurem Wystaw Artystycznych.

6. 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 współudziale firm zewnętrznych (MPEC, PAUT), utrzymuje optymalne nastawy parametrów, aby jak najbardziej ograniczyć koszty energii elektrycznej i ciepłej, które generują duże koszty. Indywidualne ustawienie parametrów praktycznie w każdym pomieszczeniu znajdującym się na obiekcie przy jednoczesnym utrzymaniu chłodzenia lodowiska i ogrzewania bądź chłodzenia pomieszczeń przy utrzymaniu odpowiedniej wentylacji ma wielkie znaczenie dla całości zużycia mediów w obiekcie. 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. Na koniec roku 2025 możemy mówić o optymalnym wykorzystaniu mediów w stosunku do poprzedniego roku działalności.

Wraz z coraz dłuższym i intensywnym użytkowaniem obiektu rodzą się potrzeby drobnych napraw i odświeżenia niektórych przestrzeni i pomieszczeń. Drobne prace wykonują pracownicy działów Operacyjnego i Technicznego, a większe zadania zlecane są do wykonania firmom zewnętrznym.

Osobną sprawą jest codzienne przygotowanie przestrzeni i wyposażenia zgodnie z wymogami i oczekiwaniami użytkowników obiektu.

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

W zakresie zadania dotyczącego stadionu, uchwała o jego powierzeniu Spółce została uchwalona przez Radę Miasta w dniu 25 czerwca 2025 roku pod nr XV/211/25, następnie była procedowana umowa wykonawcza, która finalnie została podpisana 19.11.2025 roku. Spółka zleciła również analizę, która miała na celu wskazanie optymalnego wariantu, na podstawie którego będzie realizowana inwestycja.

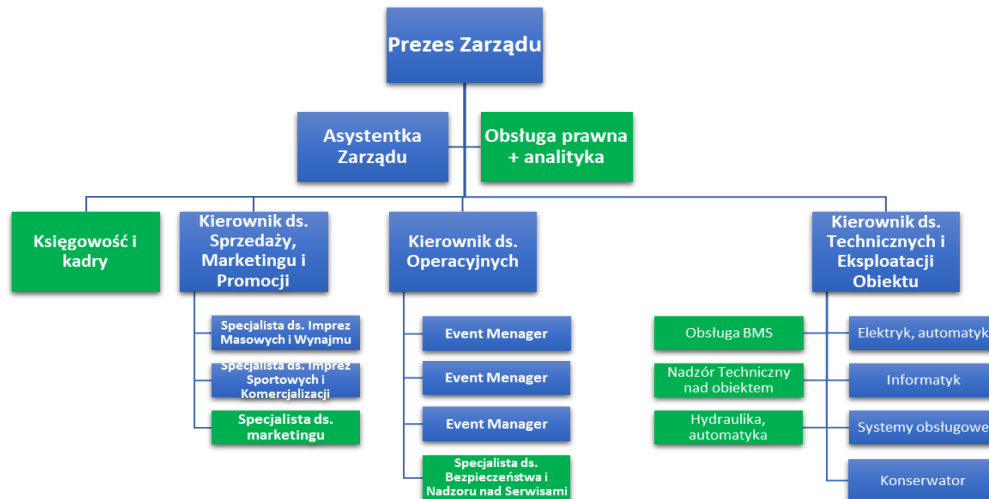
IV. ZATRUDNIENIE

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 2025 zatrudniała 15 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.

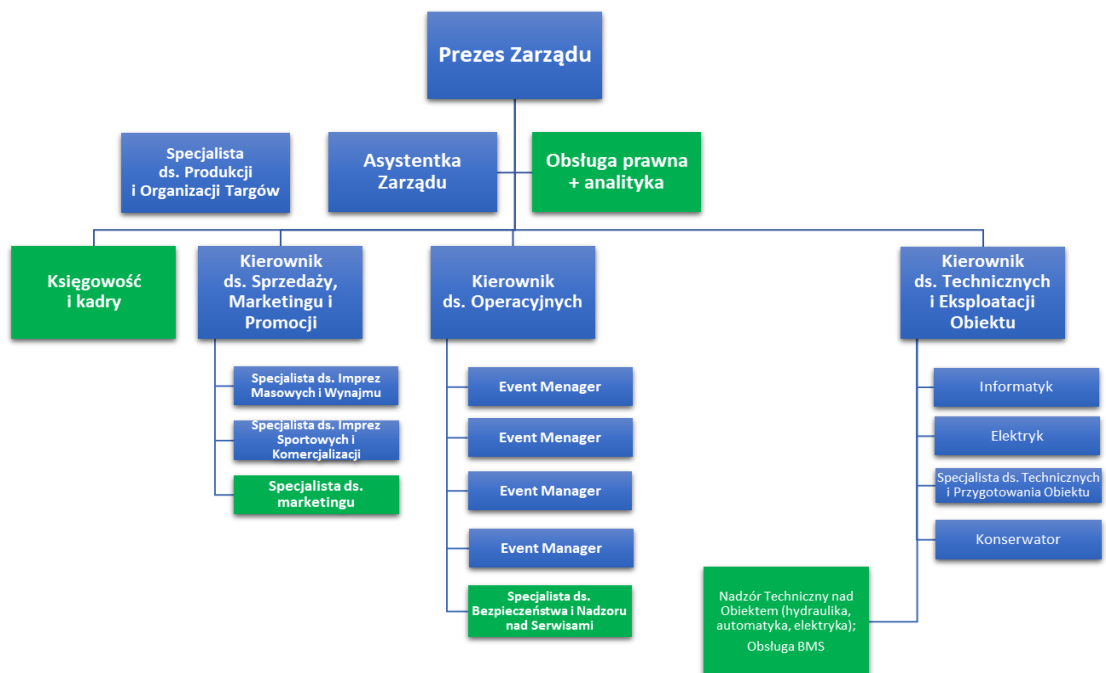
Średnie miesięczne wynagrodzenie (bez premii, nagród i godzin nadliczbowych) pracowników etatowych Spółki, bez wynagrodzenia Zarządu, w ostatnim miesiącu okresu sprawozdawczego wyniosło 7.179,91 złotych brutto.

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

- obowiązujący od dnia 1 stycznia 2025 r.



- obowiązujący od dnia 1 września 2025 r.:



V. FINANSE SPÓŁKI

Spółka w 2025 roku wygenerowała zysk w wysokości 787 299,58 zł .

Na liście kosztów w 2025 r. najwyższą pozycją są koszty usług obcych (ponad 42,37 %), następnie wynagrodzenia i ich pochodne 26,59 % i kolejne to zużycie materiałów i energii (blisko 14,87 %). Istotną pozycją kosztową sięgającą 15,70 % kosztów operacyjnych był podatek od nieruchomości

W zakresie sytuacji majątkowej w okresie sprawozdawczym bilans Spółki po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 3 154 841,16 zł. Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosił 2.650.647,10 zł.

Spółka nie odnotowała zdarzeń, które mogłaby zagrozić kontynuacji jej działalności. Zarząd identyfikuje następujące ryzyka związane z działalnością: nieprzewidywalność rynku eventów kulturalnych i sportowych, niestabilna sytuacja geopolityczna i duża ilość, na rynku imprez, 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 2025 r. Spółka nie posiada instrumentów pochodnych.

Uzyskane w 2025 r. wynik finansowy Zarząd ocenia jako bardzo dobry.

VI. PLANY ROZWOJOWE SPÓŁKI

W roku 2026 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 organizacją meczu Polska - Austria (17.05.) w ramach eliminacji do Mistrzostw Świata w Piłce Ręcznej Mężczyzn Germany 2027, na który wszystkie bilety zostały wyprzedane. Spółka pracuje również nad pozyskaniem wydarzeń z udziałem reprezentacji Polski w grach zespołowych, które mogłyby się odbyć w naszym obiekcie.

Spółka planuje także wydarzenia kulturalne i artystyczne, których będzie samodzielnym organizatorem. Jednym z nich będzie 3 rocznica otwarcia nowej „Uranii” i odbędzie się w dniu 12.12.2026 roku.

Kolejnym projektem realizowanym od początku do końca przez Spółkę są Targi Fisch & Adventure, które będą miały miejsce na naszym obiekcie w dniach 26 – 27 września 2026 roku.

Innym celem na 2026 rok będzie kontynuacja poszukiwania Sponsora Tytułowego dla obiektu zarządzanego przez Spółkę.

Oprócz działań inwestycyjnych pomagających zwiększyć konkurencyjność obiektu na rynku tego typu obiektów w Polsce 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 2026 roku swoją działalność na terenie naszych obiektów będą kontynuowały: Biblioteka Planeta 11, oraz Biuro Wystaw Artystycznych.

W zakresie drugiego zadania powierzonego spółce tzn.: „Budowa, przebudowa oraz rozbudowa a także administrowanie i zarządzanie infrastrukturą w ramach realizacji Projektu: „**Stadion piłkarski z dodatkowymi funkcjami przy al. Piłsudskiego**”, Spółka w 2026 roku przeprowadzi przetarg i do połowy roku w trakcie którego planuje do połowy roku wyłonić wykonawcę na projekt zamienny, a następnie brać w tym projektowaniu aktywny udział z naciskiem na funkcjonalność, logistykę i optymalne wykorzystanie przestrzeni. W tym samym czasie Zarząd Spółki będzie zabiegał o pozyskanie finansowania inwestycji, oraz planuje przejąć nieruchomość, na której inwestycja będzie realizowana. W dniu 1 czerwca 2026 r. Spółka podpisała umowę kredytu inwestycyjnego związaną z realizacją ww. zadania powierzonego przez Gminę Olsztyn.

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 nie stosuje instrumentów finansowych