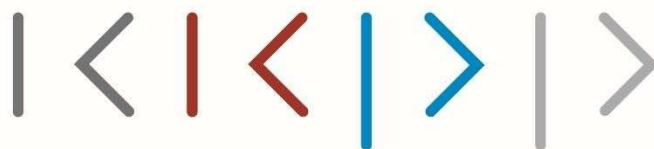


Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o.



KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI
PARK PRZEMYSŁOWY

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółki
w roku obrotowym 2025

Kędzierzyn-Koźle, 30 marzec 2026

1. INFORMACJE OGÓLNE

Firma / pełna nazwa:	Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „KKPP” lub „Spółka”)
Nazwa skrócona:	KKPP Sp. z o.o.
Siedziba/adres:	Kędzierzyn-Koźle ul. Wojska Polskiego 16 F, 47-220 Kędzierzyn-Koźle
Numer KRS:	0000004619
Sąd Rejestrowy KRS:	Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer Regon:	532181337
Numer NIP:	749-18-99-171
Data utworzenia Spółki:	14 lutego 2001 roku, notariusz w Kędzierzynie-Koźlu Agata Miskiewicz-Kula (Rep A Nr 908/2001)
Założyciele Spółki:	1) Gmina Kędzierzyn-Koźle 2) Korporacja Produkcyjno-Budowlana „PLUS” Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu 3) Kędzierzyńskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „KPRI” Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu, 4) Zakład Produkcyjno-Usługowy MEC Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu, 5) Jarosław Rudnicki, 6) Zbigniew Lipowski, 7) Hubert Hanus, 8) Marian Wójtowicz.
Data wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS:	26 marca 2001 roku
Zasady reprezentacji Spółki:	W przypadku jednoosobowego Zarządu Spółki, Prezes Zarządu samodzielnie reprezentuje Spółkę. W przypadku wieloosobowego Zarządu Spółki, Spółkę reprezentuje dwóch Członków Zarządu łącznie lub Członek Zarządu wraz z Prokurentem.

Przedmiot działalności podstawowej:	1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; 3) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; 4) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; 5) 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja; 6) 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane; 7) 73.11.Z Działalność agencji reklamowych; 8) 82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów; 9) 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana; 10) 85.60.Z Działalność wspomagająca edukację; 11) 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami; 12) 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana; 13) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne; 14) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; 15) 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe; 16) 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne; 17) 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej; 18) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana; 19) 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura; 20) 82.19.Z Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura; 21) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach; 22) 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; 23) 81.22.Z Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; 24) 81.29.Z Pozostałe sprzątanie; 25) 73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych.
---	--

Rok obrachunkowy:	Rok kalendarzowy
Oddziały Spółki:	Brak
Czas trwania:	Zgodnie z Umową czas trwania Spółki jest nieoznaczony

2. INFORMACJA DOTYCZĄCA SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ NA DZIEŃ 31.12.2025 ORAZ DANE DOTYCZĄCE PROKURENTÓW

Zarząd Spółki:	Pani Alicja Górską
Prokurenci:	Pan Leszek Dulęba – prokura samoistna
Rada Nadzorcza:	Pan Klaudiusz Widera – Przewodniczący Rady Pan Dariusz Bednorz – Wiceprzewodniczący Rady Pani Dorota Zasłńska - Sekretarz Rady

Zarząd Spółki

W 2025 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Pani Alicja Górską – Prezes Zarządu w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W 2025 r. Prokurentem Spółki był:

- Pan Leszek Dulęba – od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza Spółki

W dniu 12.02.2025r. Pan Zbigniew Romanowicz – Przewodniczący Rady złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej KKPP Sp. z o.o., ze skutkiem od dnia 1 marca 2025r.

W okresie od 01.01.2025r. do 01.03.2025r. Rada Nadzorcza (VIII kadencji) działała w składzie:

- Pan Zbigniew Romanowicz – Przewodniczący Rady
- Pan Mirosław Ptasiński – Wiceprzewodniczący Rady
- Pani Dorota Zasłńska – Sekretarz Rady

W dniu 18 marca 2025 roku wspólnik - Gmina Kędzierzyn-Koźle na podstawie §16 ust.4 Umowy Spółki powołała Pana Klaudiusza Widerę do składu Rady Nadzorczej VIII kadencji.

W okresie od 18.03.2025r. do 23.05.2025r. Rada Nadzorcza (VIII kadencji) działała w składzie:

- Pan Klaudiusz Widera – Przewodniczący Rady (funkcja Przewodniczącego pełniona od 28.03.2025r.)
- Pan Mirosław Ptański – Wiceprzewodniczący Rady
- Pani Dorota Zasłanka – Sekretarz Rady

W dniu 23.05.2025r. Pan Mirosław Ptański – Wiceprzewodniczący Rady złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej KKPP Sp. z o.o.

W okresie od 23.05.2025r. do 03.06.2025r. Rada Nadzorcza (VIII kadencji) działała w niepełnym składzie (tj. poniżej minimalnej liczby 3 członków, zgodnie z Umową Spółki:

- Pan Klaudiusz Widera – Przewodniczący Rady
- Pani Dorota Zasłanka - Sekretarz Rady,

przy czym w tym czasie Rada nie podejmowała żadnych uchwał.

W dniu 4 czerwca 2025 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników na podstawie art.215 §1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §13 ust.2 pkt 5 Umowy Spółki powołało Pana Dariusza Bednorza do składu Rady Nadzorczej VIII kadencji.

W okresie od 04.06.2025r. do 31.12.2025r. Rada Nadzorcza (VIII kadencji) działała w składzie:

- Pan Klaudiusz Widera – Przewodniczący Rady
- Pan Dariusz Bednorz – Wiceprzewodniczący Rady (funkcja Wiceprzewodniczącego pełniona od 29.08.2025r.)
- Pani Dorota Zasłanka - Sekretarz Rady

3. KAPITAŁ SPÓŁKI

1. Kapitał zakładowy:	13.549.500,00 złotych (trzyście milionów pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych i 00/100); kapitał zakładowy dzieli się na 27.099 (dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć udziałów) o wartości nominalnej po 500 złotych każdy udział
3. Aktualni Wspólnicy:	1. Gmina Kędzierzyn-Koźle (21.979 udziałów) 2. Grupa Azoty Zakłady Azotowe Kędzierzyn S.A. (4.720 udziałów) 3. JPM Holding S.A. (400 udziałów)

Struktura własnościowa zarejestrowanego kapitału na dzień 31.12.2025 r. była następująca :

- | | |
|---|---------|
| • Gmina Kędzierzyn-Koźle | 81,11 % |
| • Grupa Azoty Zakłady Azotowe Kędzierzyn S.A. | 17,42 % |
| • JPM Holding SA | 1,47 % |

W 2025 roku nie było zmian w kapitale zakładowym Spółki.

4. BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI W 2025 ROKU

Spółka prowadzi działalność mającą na celu:

- wzrost potencjału społeczno-gospodarczego gminy
- aktywizację lokalnej społeczności oraz wspieranie małych i średnich przedsiębiorstw tworzących nowe miejsca pracy
- wzrost konkurencyjności regionu
- stymulację rozwoju regionalnego i lokalnego oraz poprawę atrakcyjności inwestycyjnej regionu Kędzierzyna-Koźla

Cele te Spółka osiąga prowadząc działania z wykorzystaniem:

- środków własnych KKPP
- środków pomocowych z Europejskich Funduszy Strukturalnych
- środków regionalnych i lokalnych oraz innych źródeł finansowych możliwych do pozyskania.

KKPP wspiera rozwój przedsiębiorstw sektora MŚP, wynajmuje powierzchnie biurowe oraz wydierżawia obiekty. Ponadto realizuje sprzedaż wybranych składników majątku Spółki na rzecz podmiotów gospodarczych działających w regionie. W 2025 roku KKPP prowadziło współpracę z 40 podmiotami działającymi na majątku KKPP, bądź na majątku zarządzanym przez KKPP. W 2025 roku spółka KKPP sp. z o.o. wynajmowała nieruchomości 37 firmom, w tym: 14 firmom w Inkubatorze Przedsiębiorczości i 23 podmiotom w pozostałych obiektach.

Spółka w 2025 roku prowadziła działalność w trzech podstawowych segmentach:

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI

TERENY INWESTYCYJNE
I OBSŁUGA INWESTORÓW

INKUBATOR
PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

5. NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKI W 2025 ROKU

Bazę nieruchomości własnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 roku tworzyły 4 kompleksy zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości usytuowanych w Kędzierzynie-Koźlu:



„BLACHOWNIA - BIUROWIECSZKOLNA 15”

1 działka (w tym jedna zabudowana z posadowionym na niej budynkiem o powierzchni użytkowej 2580,04 m² oraz garażami) o łącznej powierzchni 4 665,00 m²



„BLACHOWNIA + 7304”

6 zabudowanych i niezabudowanych działek na terenie JPM Holding o łącznej powierzchni 18 749,00 m²



„AZOTY”

2 działki o łącznej powierzchni 16 097 m²



„WOJSKA POLSKIEGO”

1 zabudowana działka o powierzchni 429,00 m², z posadowionym na niej budynkiem o powierzchni użytkowej 450,00 m²

BLACHOWNIA - BIUROWIEC SZKOLNA 15

KKPP jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr 588/325 oraz właścicielem posadowionych na niej budynków i budowli. Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Szkolnej 15 w Kędzierzynie-Koźlu.

Lp.	Nr działki	Budynki/budowle	powierzchnia działki [m2]	powierzchnia użytkowa obiektu [m2]	Podstawa nabycia	KW
1	588/325		4 665,00		Umowa przeniesienia	OP1K/00053653/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w
	biurowiec			2 580,04	prawa użytkowania	
					wieczystego oraz prawa własności	

			121,50	budynków i budowli z dnia 16.07.2004 - Akt Not. Nr rep.: A: 5263/ 2004	Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
	garaże				
	wiata śmietnikowa		13,50		
		4665,00	2715,04		

Nieruchomość usytuowana jest w linii prostej w odległości ok. 6 km od centrum miasta. Posiada bezpośredni dojazd do drogi publicznej, jest uzbrojona i stanowi teren otwarty - infrastrukturalnie ukierunkowana jest na prowadzenie działalności związanej z wynajmem lokali.

Na przedmiotowej działce znajduje się wielokondygnacyjny budynek o przeznaczeniu biurowym, który wykorzystywany jest do prowadzenia działalności związanej z wynajmem powierzchni biurowych dla podmiotów obcych.

BLACHOWNIA - 7304

KKPP posiada 6 działek zlokalizowanych na terenie JPM Holding Blachownia, w tym również zabudowania (budynek nr 7304) oraz budowla - bunkier.

Lp.	Nr działki	Obiekty	powierzchnia działki [m2]	powierzchnia użytkowa budynku [m2]	Podstawa nabycia	KW
1	702		2 738,00		Umowa przeniesienia prawa użytkowania	OP1K/00055166/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2	703		13 070,00			
3	602/304		868,00			
4	602/873		459,00			
5	(na dz. z poz. 1-2) budynek 7304			3 315,72	wieczystego oraz prawa własności	
6	602/866		1 252,00		budynków i budowli z dnia	
7	bunkier			bd.		
8	602/867		362,00			
			18749,00		13.06.2006 - Akt Not. Nr rep.: A: 3385/ 2006	

Teren JPM Holding wyróżnia dobra infrastruktura, tj. posiada wszystkie podstawowe media energetyczne, sieć dróg, infrastrukturę kolejową połączoną z siecią PKP. Ponadto, teren usytuowany jest na przecięciu kilku ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Ma połączenie z autostradą A4, a także z portami morskimi, poprzez kanały Odry

graniczące z terenami przemysłowymi oraz usytuowanemu w odległości kilkunastu kilometrów od portu śródlądowego na Odrze.

Na czterech z sześciu działek KKPP zlokalizowanych na terenie JPM Holding usytuowany jest budynek nr 7304, który stanowi przedmiot najmu.

AZOTY

KKPP posiada 2 działki zlokalizowane na terenie Grupy Azoty ZAK S.A.

Lp.	Nr działki	Obiekty	powierzchnia działki [m2]	powierzchnia użytk. budynku [m2]	Podstawa nabycia	KW
1	175/3		14 836,00		Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i budowli z dnia 10.10.2005 r. - Akt Not. Nr rep.: A: 7705/ 2005	OP1K/00055121/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych
2	144/7	budynek tymczasowy	1 261,00	300,00		
			16097	300,00		

Nieruchomości znajdują się na terenie Grupy Azoty ZAK, od której zostały nabyte w 2013 roku w wyniku wymiany gruntów. Teren zakładu stanowi zwarty kompleks obiektów przemysłowych, położonych w peryferyjnej przemysłowej części miasta, oddalonej od centrum o około 10 km w linii prostej. Teren zakładu jest ogrodzony, zamknięty oraz ściśle chroniony, co utrudnia dostęp do nieruchomości osobom nieupoważnionym. Działki posiadają dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia terenu niezbędnych do prowadzenia działalności. Przez ich teren przebiega sieć teletechniczna i elektroenergetyczna. Dojazd do działek możliwy jest drogami wewnętrznymi zakładu, przez jego główną bramę. Na działce o nr: 144/7 znajduje się budynek będący przedmiotem najmu.

Obie działki przeznaczone są do sprzedaży lub najmu w kontekście prowadzenia działalności gospodarczej.

WOJSKA POLSKIEGO

KKPP jest właścicielem działki gruntu nr 1154/9 oraz właścicielem posadowionego na niej budynku. Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Wojska Polskiego 16F w Kędzierzynie-Koźlu.

Lp.	Nr działki	Budynki/budowle	powierzchnia działki [m2]	powierzchnia użytkowa budynku [m2]	Podstawa nabycia	KW
-----	------------	-----------------	---------------------------	------------------------------------	------------------	----

1	1154/9	429,00		Umowa nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej z dnia 06.11.2014 - Akt Not. Nr rep.: A: 6980/ 2014	OP1K/00011463/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
	biurowiec		450,04		
		429,00	450,04		

Nieruchomość usytuowana jest w centrum miasta, przy jednej z głównych ulic. Posiada ona bezpośredni dojazd do drogi publicznej, jest uzbrojona i stanowi teren otwarty - infrastrukturalnie ukierunkowana jest na prowadzenie działalności związanej z wynajmem lokali. W budynku znajduje się m.in. siedziba Spółki, Centrum Obsługi Inwestora (miejsce pierwszego kontaktu dla przedsiębiorców zainteresowanych inwestowaniem w Gminie Kędzierzyn-Koźle), jak również instytucje otoczenia biznesu i podmioty gospodarcze.

OBSZARY DZIAŁANIA KKPP NA RZECZ PROMOCJI TERENÓW INWESTYCYJNYCH ORAZ WSPIERANIA INWESTORÓW

KKPP prowadziła działania wynikające z realizacji umowy z Gminą Kędzierzyn-Koźle w zakresie obsługi nieruchomości inwestycyjnych w ilości:

- 24 działek, w tym działek Pola Południowego w obrębie: Sławięcice (2 działki), Kędzierzyn (4 działki), Koźle (4 działki), Kłodnica (12 działek) Blachownia (2 działki) o łącznej powierzchni 18,7677 ha,
- nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem przy ul. Pamięci Sybiraków 11, oznaczonej jako działki nr 1935/8; 1937/2; 1938; 1939/7; 1944/4; 1946/4 (Koźle),
- nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem przy ul. Skarbowej 1, działka nr 1953/8 (Koźle),
- nieruchomości lokalowej przy ul. Józefa Poniatowskiego 1-3/II,

poprzez:

- organizację spotkań z potencjalnymi inwestorami, składanie wstępnych ofert potencjalnym Inwestorom, zgodnie z aktualnymi wycenami Gminy, udział w negocjacjach sprzedażowych,
- stałą asystę i wsparcie dla inwestorów realizujących inwestycje na Nieruchomościach Pola Południowego, pomoc i asystę dla potencjalnych inwestorów w ramach pozyskiwania informacji o ulgach, możliwościach prowadzenia działalności gospodarczej, możliwościach pozyskiwania i kształcenia pracowników, pozyskiwaniu zgód na realizację inwestycji,
- współpracę z organizacjami gospodarczymi, samorządowymi na rzecz promowania i prezentacji terenów inwestycyjnych, w tym z: Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną, Opolskim Centrum Rozwoju Gospodarki, Polską Agencją Informacji i Handlu (PAIH), Fundacją Rozwoju Śląska, Opolską Izbą Gospodarczą, Fundacją Uniwersytetu Opolskiego.
- koordynację działań pomiędzy Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną, potencjalnymi inwestorami i Gminą Kędzierzyn-Koźle,
- prowadzenie działań informacyjno-promocyjnych poprzez działalność Centrum Obsługi Inwestora, w tym organizację spotkań, szkoleń, seminariów mających na celu prezentację

oferty nieruchomości Pola Południowego oraz budowanie sieci relacji COI z otoczeniem rynkowym,

- prowadzenie strony internetowej Centrum Obsługi Inwestora: www.kkpp.pl – zakładka Centrum Obsługi Inwestora, w tym zakładki poświęcone promocji terenów inwestycyjnych,
- opracowywanie i wydawanie materiałów reklamowo-informacyjnych wraz z tłumaczeniami,
- udział w wybranych eventach dedykowanych promocji terenów inwestycyjnych,
- organizację i współorganizację konferencji, seminariów, targów,

OBSZARY DZIAŁANIA KKPP NA RZECZ WSPIERANIA PRZEDSIĘBIORCÓW

W 2025 r. Spółka kontynuowała realizację projektów edukacyjnych i podejmowała działania z obszaru wspierania rozwoju i kompetencji kadry i pracowników firm sektora MŚP.

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy w listopadzie 2025r. we współpracy z Akademią WSB w Dąbrowie Górniczej i partnerstwie z EY zakończyło pierwszą edycję Studiów Podyplomowych Master of Business Administration. Nazwa kierunku: Master of Business Administration (partner: EY). W projekcie udział wzięło 32 uczestników reprezentujących środowisko gospodarczo-samorządowe Gminy i Powiatu Kędzierzyna-Koźla.

KKPP uruchomiło we współpracy z Akademią WSB w Dąbrowie Górniczej w październiku 2025 roku drugą edycję Studiów Podyplomowych Master of Business Administration. Nazwa kierunku: Master of Business Administration (partner: EY).

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy był partnerem II Opolskiego Kongresu ESG kierowanego głównie do sektorów: energetyki, rolnictwa, przemysłu i budownictwa. Organizatorem wydarzenia była Fundacja Uniwersytetu Opolskiego.

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy był partnerem IV Regionalnego Opolskiego Kongresu Gospodarczego „Edukacja i Rozwój” skoncentrowanego na panelach poruszających istotne zagadnienia biznesowe dotyczące m.in. funduszy europejskich, AI, cyfryzacji, ESG w kontekście dużych przedsiębiorstw i sektora MŚP, marketingu oraz kompetencji przyszłości.

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy zrealizował 18. edycję Tygodnia Przedsiębiorczości. W ramach projektu odbyły się konferencje, warsztaty oraz spotkania z przedstawicielami biznesu, samorządu, jednostek wspierających oraz instytucjami otoczenia biznesu. Program wydarzeń obejmował tematykę:

1. Dwudziesta gospodarka świata i co dalej – dokąd zmierza ten świat i jak się w nim odnaleźć.
2. Otoczenie globalne krajowej gospodarki.
3. Działalność Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
4. Dostrzegaj więcej – aktywni na rynku pracy. Osobo z niepełnosprawnością – aplikuj, pracodawco – zatrudniaj
5. Analiza finansowa kraju i świata.

Spółka współpracowała z Powiatowym Urzędem pracy w zakresie wspierania nowo otwieranych działalności gospodarczych, rozwoju firm i kształcenia kadr.

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy jest partnerem Gminy Kędzierzyn Koźle w projekcie: „Podniesienie konkurencyjności przedsiębiorstw poprzez utworzenie Inkubatora Przedsiębiorczości (dalej „IP”) w Kędzierzynie-Koźlu”. W ramach Poddziałania 1.1.1 Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego 2007-2013.

Inkubator Przedsiębiorczości to miejsce rozwoju przedsiębiorczości i nabywania doświadczenia przez podmioty gospodarcze do samodzielnego funkcjonowania na rynku.

Misją Inkubatora jest rozwój Gminy Kędzierzyn-Koźle poprzez stworzenie miejsca i warunków dogodnych dla rozwoju przedsiębiorczości.

Celem Inkubatora jest przyczynianie się i zapewnianie warunków do dalszego rozwoju gospodarczego miasta i firm z jego terenu.

Adresaci projektu IP:

- firmy mikro, małe i średnie, działające nie dłużej niż 3 lata,
- osoby zainteresowane rozpoczęciem działalności gospodarczej,
- podmioty wspierające (partnerzy Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o.),
- pozostałe osoby zainteresowane usługami Inkubatora.

Infrastruktura IP:

Miejscem funkcjonowania Inkubatora Przedsiębiorczości jest kompleksowo wyposażony budynek biurowy wraz z infrastrukturą zewnętrzną położony w Kędzierzynie-Koźlu, przy ul. Szkolnej 17 - nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr OP1K/00049557/5.

Na mocy postanowień Umowy Współpracy w zakresie prowadzenia Inkubatora Przedsiębiorczości w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 15 stycznia 2015 r. oraz Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 16 stycznia 2015 r. (zawartej pomiędzy Kędzierzyńsko-Kozielskim Parkiem Przemysłowym Sp. z o.o. i Gminą Kędzierzyn-Koźle – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych), ww. budynek jest w posiadaniu KKPP, który oferuje usługi wynajmu lokali biurowych, doradztwa prawnego oraz księgowego, pełnego zaplecza administracyjnego, jak również udział w szkoleniach, kursach i warsztatach.

Inkubator Przedsiębiorczości oferuje 28 pomieszczeń biurowych o powierzchni od 12 m² do 40 m².

Ponadto, w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości znajduje się również lokal użytkowy o powierzchni 107 m², który w 2016 r. został przygotowany (zmodernizowany i w pełni wyposażony) na potrzeby prowadzenia punktu przedszkolnego dla dzieci niepełnosprawnych.

Działania IP:

Działania Inkubatora Przedsiębiorczości przede wszystkim ukierunkowane zostały na:

- promowanie i wspieranie przedsiębiorczości oraz działań proinnowacyjnych wśród mieszkańców Kędzierzyna-Koźla,
- stwarzanie warunków ułatwiających powstawanie nowych małych i średnich przedsiębiorstw, a także rozwój już istniejących,
- aktywizację społeczności lokalnej do podejmowania działalności gospodarczej,
- przeciwdziałanie bezrobociu dzięki wszechstronnej pomocy osobom zainteresowanym w tworzeniu przedsiębiorstwa i jego działalności w początkowym okresie,

- edukację w zakresie podejmowania działalności gospodarczej i pozyskiwania źródeł finansowania,
- udostępnienie mieszkańcom miasta i powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego dodatkowej infrastruktury świadczącej usługi doradczo-konsultacyjne,
- aktywizację zawodową kobiet, osób niepełnosprawnych oraz młodych, przedsiębiorczych mieszkańców miasta i powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego,

Dodatkowa oferta IP to:

- doradztwo w zakresie zakładania działalności gospodarczej.
- doradztwo i konsultacje prawne.
- doradztwo w zakresie pozyskiwania dotacji oraz funduszy na rozpoczęcie i rozwój działalności gospodarczej.
- usługi księgowe.
- opieka coachingowa i mentoringowa.
- pełne zaplecze i usługi administracyjno-sekretaryjne.
- promocja i reklama firmy (reklama w sieci, serwisy gospodarcze, wspólne publikacje).
- kursy, szkolenia i warsztaty.
- udział w konferencjach organizowanych przez KKPP/Inkubator.
- wynajem nowoczesnej sali szkoleniowo-konferencyjnej z pełnym wyposażeniem.
- nabranie doświadczenia w prowadzeniu działalności biznesowej, bez konieczności otwierania firmy.
- dostęp do Internetu.

W 2025 roku w Inkubatorze Przedsiębiorczości wynajmowano pomieszczenia biurowe dla 14 firm, w tym: 3 podmioty inkubowane w I roku wynajmu, 1 podmiot inkubowany w II roku wynajmu oraz 10 podmiotów komercyjnych.

Do inkubowanych przedsiębiorstw kierowano, obok oferty ujętej w zakresie wsparcia Inkubatora, oferty szkoleniowo-rozwojowe i konferencyjne organizowane przez KKPP.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

W 2026 roku Spółka zamierza kontynuować dotychczasową działalność, w tym w szczególności:

- wynajem powierzchni biurowych oraz dzierżawę nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
- zagospodarowanie terenów inwestycyjnych,
- promocja nieruchomości inwestycyjnych Gminy Kędzierzyn-Koźle w ramach podpisanej umowy,
- wniesienia w formie aportu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Kędzierzynie-Koźlu przy ulicy Szkolnej 17 oznaczonej jako działka nr 588/352 wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku usługowego, stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kędzierzyn-Koźle.

AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2025r. Spółka osiągała swoje podstawowe przychody z tytułu:

- wynajmu nieruchomości pomieszczeń biurowych, garaży oraz magazynów w budynkach przy ul. Szkolnej 15 Biurowiec, budynek 7304 oraz COI przy Wojska Polskiego 16 F - na dzień 31.12.2025 zawarte były 21 umowy najmu z podmiotami gospodarczymi i instytucjami,
- dzierżawy jednego obiektu leżącego w obrębie Azoty - 1 podmiot dzierżawiący łącznie ok. 300 m²,
- podnajmu lokali znajdujących się w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Szkolnej 17 (budynku Gminy Kędzierzyn-Koźle, który jest w użytkowaniu KKPP na podstawie stosownej umowy najmu),
- zarządu nad nieruchomościami Pola Południowego oraz nieruchomościami inwestycyjnymi Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Podstawowe koszty operacyjne Spółki związane były głównie z:

- funkcjonowaniem Spółki,
- zarządzaniem nieruchomościami Spółki (w tym również oddanym w zarząd i oddanym do użytku na podstawie umów najmu),
- obsługą Inkubatora Przedsiębiorczości.

W 2025 r. średnia liczba zatrudnionych w KKPP wynosiła 3 w przeliczeniu na pełny etat. W celu minimalizowania kosztów Spółki, KKPP określone usługi, w tym usługi internetowe, reklamy i promocji, pocztowe, ubezpieczenia, analizy, obsługa prawna i obsługa księgowa zlecał do wykonania przez podmioty zewnętrzne.

Przychody oraz koszty Spółki przedstawione zostały szczegółowo w Rachunku Zysków i Strat KKPP za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.

Stan Aktywów i Pasywów Spółki przedstawiony jest w bilansie na dzień 31.12.2025 r.

Podstawowe wartości przedstawiają się natomiast następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (tys. zł)	
		2025 r.	2024 r.
	Bilans		
1	Aktywa i Pasywa	15.758,8	15.648,5
2	Kapitał podstawowy	13.549,5	13.549,5
3	Wartość rzeczowych aktywów trwałych	1.405,0	1.452,1
4	Inwestycje długoterminowe	12.388,9	11.745,1
5	Należności długoterminowe	374,9	437,1
6	Należności krótkoterminowe	202,8	174,3
7	Inwestycje krótkoterminowe	1.338,8	1.815,7
8	Zobowiązania krótkoterminowe	168,3	182,7

	Rachunek zysków i strat wykazuje:		
1	Przychody ze sprzedaży	2.113,2	2.154,3
2	Pozostałe przychody operacyjne	810,2	656,9
3	Przychody finansowe	87,1	124,8
4	Koszty działalności operacyjnej	2.888,4	2.841,5
5	Pozostałe koszty operacyjne	4,1	59,5
6	Koszty finansowe	0,6	1,7
7	Zysk / Strata netto	117,4	33,2

W 2025 r. spółka osiągnęła wyższy zysk niż w 2024 r., mimo iż przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej utrzymywały się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Wzrost zysku netto wynika przede wszystkim ze wzrostu pozostałych przychodów operacyjnych, w szczególności w związku ze sprzedażą składników majątkowych oraz wyższymi wartościami aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Wielkość przychodów finansowych jest niższa niż w 2024 r., co jest pochodną niższej wartości lokat bankowych. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej (aktywa bieżące do pasywów bieżących) uległ obniżeniu w porównaniu z rokiem poprzednim (8,10 w 2025 r. w stosunku do 9,77 w 2024 r.) co oznacza spadek nadwyżki aktywów obrotowych nad zobowiązaniami bieżącymi, jednak jego poziom nadal pozostaje wysoki. Wskaźnik długoterminowej płynności finansowej (kapitały własne do aktywów trwałych) wyniósł w 2025 r. 1,10, wobec 1,13 w 2024 r. Ponieważ z punktu widzenia oceny sytuacji finansowej spółki kapitał własny powinien wystarczyć na sfinansowanie aktywów trwałych, a optymalna wartość wskaźnika wynosi co najmniej 1, utrzymujący się powyżej tego poziomu wskaźnik świadczy o prawidłowej strukturze finansowania w spółce. Z kolei wskaźnik rentowności brutto w bieżącym roku wynosi 5,56%, podczas gdy w roku poprzednim osiągnął poziom 1,54%, co oznacza wyraźną poprawę efektywności działalności spółki.

W 2026 r. Spółka zamierza kontynuować dalszy rozwój i planuje osiągnąć dodatni wynik finansowy.

UDZIAŁY WŁASNE

Spółka nie posiada udziałów własnych.

POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYK, METOD I ZASAD ZARZĄDZANIA RYZYKAMI

Ryzyka na jakie narażona jest jednostka:

- Ryzyko płynności – niskie ze względu na wystarczający stan środków pieniężnych

- Ryzyko kredytowe - niskie, z uwagi na bieżące monitorowanie należności KKPP polegające na weryfikowaniu płatności dokonywanych przez kontrahentów, wysyłaniu ponagieł/wezwań do zapłaty, przekazywaniu do radcy prawnego dokumentacji celem wyegzekwowania należności.
- Ryzyko rynkowe - występuje w ograniczonym stopniu, z uwagi na dużą liczbę kontrahentów i ich dywersyfikację. W przypadku wystąpienia sytuacji utraty istotnych kontrahentów - ryzyko rynkowe może mieć w przyszłości znaczenie.
- Ryzyko walutowe - nie dotyczy Spółki. Spółka nie prowadzi transakcji, które są wyrażone w walucie obcej, tym samym nie jest narażona na wystąpienie ryzyka walutowego.
- Ryzyko stopy procentowej - nie jest istotne z punktu funkcjonowania Spółki, jedynymi przesłankami wystąpienia w małym stopniu jest niskie oprocentowanie lokat.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Spółka utrzymywała stałą współpracę z władzami Miasta (Prezydentem i Radą Miasta Kędzierzyna-Koźla), Powiatu i Województwa.
2. Spółka prowadziła bieżącą współpracę z Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną, Polską Agencją Inwestycji i Handlu, Opolskim Centrum Rozwoju Gospodarki celem promowania oferty KKPP, Pola Południowego oraz możliwości inwestowania w Regionie.
3. Spółka promowała Kędzierzyn-Koźle, w szczególności Pole Południowe jako część Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, poprzez materiały reklamowe dystrybuowane dla uczestników wielkich imprez krajowych i na forum zagranicznym.
4. Spółka kontaktowała się z firmami doradczymi, kancelariami prawnymi i firmami inżynierskimi w Polsce celem zachęcenia do promowania terenów w Kędzierzynie-Koźlu wśród ich klientów.
5. Spółka włączyła się w działania Powiatowego Urzędu Pracy w zakresie wspierania rozwoju przyszłych kadr realizowanych z udziałem biznesu, instytucji wspierających, placówek oświatowych.