



dnuz nr 683

Informacja z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za 2012 r. dla Rady Miejskiej w Prudniku

Spis Treści:

I. Informacja z działalności rzeczowej.

1. Podstawy prawne działalności:
 - 1.1. Przedmiot działania
 - 1.2. Struktura kapitałowa
2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:
 - 2.1. Schemat organizacyjny
 - 2.2. Zgromadzenie Wspólników
 - 2.3. Rada Nadzorcza
 - 2.4. Zarząd
 - 2.5. Zatrudnienie
 - 2.6. Wykształcenie
3. Zasoby własne:
 - 3.1. Czynsz najmu
 - 3.2. Eksploatacja
4. Realizowane i planowane inwestycje;
 - 4.1. Domy jednorodzinne
 - 4.2. Domy wielorodzinne
 - 4.3. Zbycie nieruchomości niezabudowanych przy ul. Skowrońskiego
5. Wspólnoty Mieszkaniowe:
 - 5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.1.2. Dane ilościowe
 - 5.2. Przeglądy techniczne
 - 5.3. Stan techniczny nieruchomości
 - 5.3.1. Dokumentacja techniczna budynków
 - 5.3.2. Samowole budowlane
 - 5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.4.1. Instalacja gazowa
 - 5.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania
 - 5.4.3. Instalacja elektryczna
 - 5.4.4. Dachy, Kominy
 - 5.4.5. Okna, drzwi, malowanie klatek
 - 5.4.6. Elewacje budynków
 - 5.4.7. Podsumowanie
 - 5.5. Najważniejsze informacje finansowe dotyczące Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.5.1. Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali
 - 5.5.2. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów

II. Informacja z działalności finansowej.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2012 r.
2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2012 r.
3. Środki pieniężne na rachunkach / 31.12.2012 r./
4. Wynagrodzenie pracowników
5. Analiza sytuacji Spółki
6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.



Informacja z działalności rzeczowej

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością. Założycielem i jej jedynym wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Spółki jest miasto Prudnik, a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej.

Spółka działa na podstawie: ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j.: Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami), ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.) oraz postanowień aktu założycielskiego z 14 czerwca 2000 r. Akt Notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późn. zm.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000182603.

1. Podstawy prawne działalności:

1.1. Przedmiot działania:

Podstawowym celem działalności Spółki wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i jej aktu założycielskiego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Cele te realizowane są poprzez: budowanie domów wielorodzinnych, jednorodzinnych, remonty kapitalne substancji mieszkaniowej i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- *przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,*
- *prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli*
- *sprawować na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własność.*

1.2. Struktura kapitałowa:

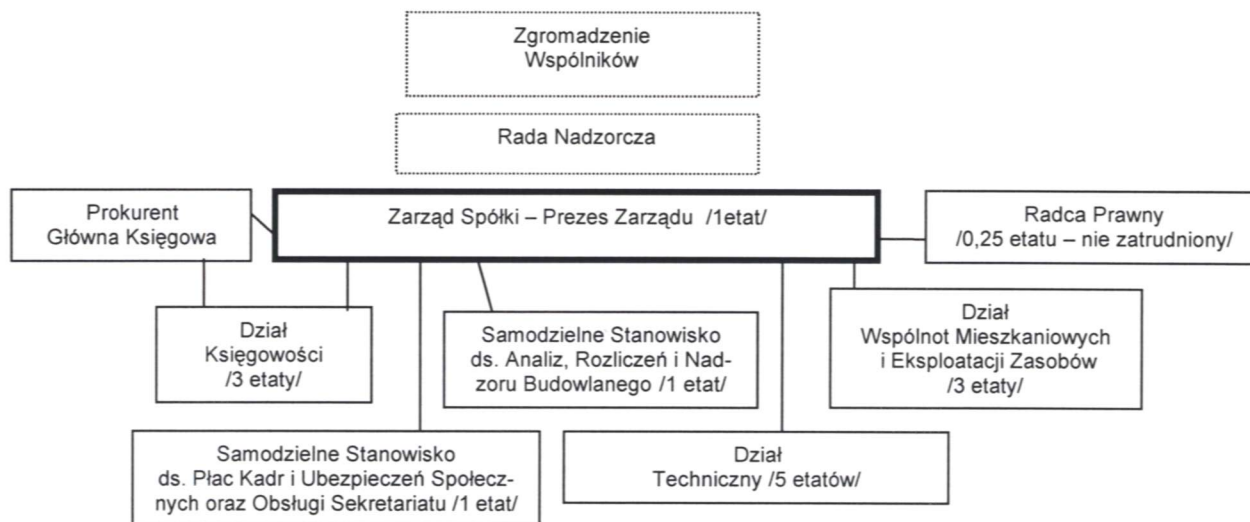
Kapitał zakładowy Spółki wynosi **2.642.000,00 zł.** i dzieli się na **5.284** udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy utworzony został z:

- wkładów pieniężnych w wysokości: 483.000,00 zł.;
- aportu rzeczowego w wysokości: 2.159.000,00 zł. obejmującego:
 - a) nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10
 - b) nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego o powierzchni 1,1386 ha.
 - c) nieruchomości niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz ul. Spokojnej - o powierzchni 1,8253 ha.

2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:

Wpływ na strukturę organizacyjną Spółki i zatrudnione w niej osoby ma prowadzona od 2001 r. działalność.

2.1. Schemat organizacyjny: Obowiązujący schemat organizacyjny przyjęty został przez Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 2/2008 z dnia 04 lutego 2008 r.



2.2. Zgromadzenie Wspólników:

Gmina Prudnik jest 100% właścicielem Spółki i zgodnie z prawem bezpośredni nadzór i kontrolę nad nią sprawuje jednoosobowo organ wykonawczy władzy samorządowej, którym jest Burmistrz Prudnika. Burmistrz pełni w Spółce funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą.

- **Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników** zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się w dniu 25.05.2012 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:

- Nr 4/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z działalności rzeczowej za rok obrotowy 2011;
 - Nr 5/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS z działalności finansowej Spółki za rok obrotowy 2011;
 - Nr 6/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z działalności za rok obrotowy 2011;
 - Nr 7 do Nr 9a/2012 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2011;
 - Nr 10/2012 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Prudnickiego TBS z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2012;
 - Nr 11/2012 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2012;
 - Nr 12/2012 w sprawie przyznania Nagrody Rocznej.
- **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników** – *zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się trzy razy:*
 - w dniu 30.04.2012 r. – Zgromadzenie podjęło 3 uchwały:
 - Nr 1/2012 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej
 - Nr 2/2012 w sprawie j/w
 - Nr 3/2012 w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku
 - w dniu 08.VI.2012 r. – Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 13/2012 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej
 - w dniu 02.X.2012 r. - Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 14/2012 zmieniającą uchwałę w sprawie powołania Rady Nadzorczej Spółki
 - w dniu 12.X.2012 r. – Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 15/2012 zmieniającą uchwałę Nr 14/2012 w sprawie powołania Rady Nadzorczej Spółki.

2.3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza jest w Spółce organem nadzorczym i kontrolnym. Członkowie Rady są powoływani spośród osób, które złożyły egzamin przed komisją Ministerstwa Skarbu Państwa. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach w zakresie określonym przepisami kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z aktem założycielskim w okresie objętym niniejszą informacją w Spółce działała 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 9/2011. Od dnia 07 czerwca 2011 r. pracowała ona w składzie:

- Mariola Krajewska - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jarosław Kajca - Członek Rady
- Leszek Krzysztofczyk - Członek Rady

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 02 października 2012 r. dokonało zmiany w składzie Rady Nadzorcza Spółki, która aktualnie pracuje w składzie:

- **Jan Zapala** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Jarosław Kajca** - Z-ca przewodniczącego
- **Krystyna Kurpiel** - Członek

Wszyscy członkowie Rady spełniają przesłanki wynikające z przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

Rada Nadzorcza w 2012 r. odbyła 6 posiedzeń (*dwa razy w nowym składzie*), na których omawiane były wszelkie sprawy związane z funkcjonowaniem Spółki. Członkowie Rady na bieżąco informowani byli przez Zarząd o sytuacji rzeczowej i finansowej Spółki. Rada zapoznawana była również z projektami uchwał mającymi być przedmiotem obrad Zgromadzeniu Wspólników. Członkowie Rady uczestniczyli w Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, które odbyło się w dniu 25.05.2012 r. Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2011 r., a wszystkim członkom udzielone zostało absolutorium.

2.4. Zarząd:

Spółka kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu od 2000 r. pełni Mirosław Czupkiewicz. Kadencja Zarządu trwa 5 lat. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji. Zarząd ustanowił prokurenta w osobie Wiesławy Mazur – Główna Księgowa

2.5. Zatrudnienie:

W 2012 r. w Spółce w pełnym wymiarze godzin zatrudnionych było 15 pracowników. Pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W

Spółce odbywała staż bezrobotna osoba skierowana z Powiatowego Urzędu Pracy. Warunkiem skierowania absolwenta do odbycia stażu była deklaracja Spółki dotycząca jego późniejszego zatrudnienia na okres minimum 3 miesięcy. Wysoko cenimy sobie możliwości odbywania stażu w naszej Spółce przez młodych absolwentów szkół. Ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania Rocznych Zebrań Wspólnot Mieszkaniowych. Dążymy do tego, aby przez okres stażu mieli oni możliwość jak najbardziej wszechstronnego poznania pracy w naszej Spółce, nauczyli się wykonywać proste czynności biurowe oraz poznali prace w zespole.

2.6. Wykształcenie:

- Wyższe magisterskie – 3 osoby,
- Wyższe – 1 osoba
- Średnie – 11 osób,

Dwóch pracowników posiadało licencję zarządcy nieruchomości a czterech pracowników uprawnienia budowlane. Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje:

- kontynuując zaocznie naukę na studiach wyższych (1 osoba),
- kursach i szkoleniach specjalistycznych – w szczególności obowiązkowe szkolenia dla zarządców nieruchomości.

Ze względu na specyfikę oraz wielkość zasobów mieszkaniowych większość czasu poświęcana jest Wspólnotom Mieszkaniowym. Z każdym rokiem zmieniają się proporcje struktury własnościowej w poszczególnych nieruchomościach (*zmniejsza się liczba lokali gminnych*) oraz wzrasta ilość wykonywanych prac budowlanych, odbiorów i analiz niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomościami.

3. Zasoby własne:

- Zasoby mieszkaniowe Spółki tworzą dwa budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 składające się z 42 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.927,42 m². Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte. Zasoby użytkowe to 5 garaży – o powierzchni 76,15 m² (*położone jw.*). Wszystkie garaże są wynajęte. najemcami poza jednym przypadkiem są mieszkańcy zasobów Spółki.
- Cały teren nieruchomości jest zagospodarowany i ogrodzony. Posiada również wydzielone miejsce do parkowania samochodów.
- W 2012 r. zasoby mieszkaniowe Spółki ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie UNIQA S.A wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale Jurajski Dom Brokerski S.A. z Częstochowy O/Opole (*z cesją umów ubezpieczenia na BGK O/Wrocław*).
- Na dzień 31 grudnia 2012 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:
 - AK Nr 8 – 948.844,84 zł.
 - AK Nr 10 – 687.495,14 zł.
 - Razem: **1.636,339,98 zł.**
- Z w/w tytułu na nieruchomościach tych ustanowione jest zabezpieczenie w formie hipoteki kaucyjnej na rzecz BGK:
 - AK Nr 8 – do wysokości kwoty 1.610,000,00 zł.
 - AK Nr 10 – do wysokości kwoty 2.073.000,00 zł.
- Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej – działka Nr 1849/336 pow. 0,0091ha - KW 5444 (*nabytej w dniu 15.12. 2008 r. od Powiatu Prudnickiego w celu poprawy funkcjonalności nieruchomości AK Nr 8 i Nr 10*).

3.1. Czynnosc najmu:

Obowiązująca w zasobach mieszkaniowych Spółki do 31 sierpnia 2012 r. stawka bazowa czynszu wynosiła **7,28 zł/m²**. Od 01.09.2012 r. obowiązuje nowa stawka bazowa czynszu w wysokości **7,59 zł/m²** (*Uchwała Nr 3/2012 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30.04.2012 r.*). Stawka bazowa czynszu wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach. Wysokość płaconego czynszu po uwzględnieniu współczynników zwiększających i zmniejszających jego wysokość (*kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon*) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach i wynosi:

- AK Nr 10: najwyższy czynsz wynosi – **7,68 zł/m²** najniższy czynsz wynosi - **7,48 zł/m²**
- AK Nr 8: najwyższy czynsz wynosi – **7,67 zł/m²** najniższy czynsz wynosi - **7,51 zł/m²**

W kalkulacji nowej stawki bazowej czynszu poszczególne koszty wynoszą:

0,96 zł/m² - koszty eksploatacji, na które składają się w szczególności: *należne podatki, energia elektryczna, utrzymanie czystości, ubezpieczenie, obowiązkowe przeglądy, operaty szacunkowe, drobne remonty i naprawy itp.*)

5,41 zł/m² - spłata kredytu wraz z odsetkami do BGK

0,40 zł/m² - koszty zarządzania

0,55 zł/m² - odpisy na bieżące i przyszłe remonty

0,27 zł/m² - Rezerwa (*przeznaczona na indeksowany wzrost kwoty spłacanego BGK kredytu i ewentualny wzrost innych opłat w okresie obowiązywania stawki czynszu*)

Relatywnie wysoki czynsz rekompensowany jest stosunkowo niskimi opłatami dodatkowymi, w szczególności dotyczy opłat za „co” i „cw”. Nasze budynki ze względu na ich termomodernizację i przyjęte rozwiązania techniczne mają jeden z najniższych kosztów centralnego ogrzewania, które w 2012 r. wyniosło mniej niż 1,80 zł/m² (*przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej ok. 2,80 zł/m²*).

Większość najemców regularnie opłaca czynsz i opłaty dodatkowe (*zimna i ciepła woda, śmieci, co*). Są jednak przypadki powstawania zaległości z różnych bardziej lub mniej uzasadnionych powodów.

Płatność czynszu najmu i innych opłat dodatkowych regularnie monitorowana jest przez Spółkę oraz BGK w ramach prowadzonego nadzoru z tytułu zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiły 14.000,86 zł. Trzy rodziny zalegają z opłatami za cztery pełne okresy płatności co stanowi kwotę 8.858,45 zł pozostałe zadłużenie stanowi jednomiesięczne i dwu miesięczne naliczenie. Wobec dłużników prowadzone są czynności windykacyjne, co skutkuje spadkiem zadłużenia, które na dzień 28 lutego 2013 r. wynosi 11.699,45 zł (*słownie: jednaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł 45/100*). Wobec bezskuteczności wezwań o zapłatę w stosunku do jednego najemcy w najbliższych dniach podjęte zostaną działania zmierzające do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

3.2. Eksploatacja:

Bieżąca eksploatacja budynków nie przysparza Spółce większych trudności. Częstym jednak zjawiskiem są powtarzające się okresowo niewielkie pęknięcia i rysy na ścianach w niektórych mieszkaniach. Wynikają one przede wszystkim z jakości wykonania w trakcie remontu nowych tynków, regipsowych ścian działowych oraz bardzo dużego ruchu ciężkich samochodów ulicą Armii Krajowej. Spółka wielokrotnie pisała bezskuteczne monity do GDDKiA o/Opole w sprawie poprawy stanu technicznego nawierzchni i urządzeń znajdujących się w pasie drogi.

Nadal największym i najbardziej uciążliwym dla mieszkańców problemem jest dojazd do budynku od strony ul. Traugutta. Szczególnie dotyczy to okresu zimy, wiosennych roztopów oraz po opadach deszczu. W miarę możliwości Spółka stara się złagodzić te skutki doraźnie utwardzając wyrównując dojazd do swoich budynków. Są to jednak działania tymczasowe i do czasu planowanej budowy przez Gminę drogi wewnętrznej z wjazdem z ul. Traugutta sytuacja ta nie ulegnie poprawie.

4. Realizowane i planowane inwestycje:

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano inwestycje przy budowie Domów Jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Spokojnej.

4.1. Domy Jednorodzinne: Inwestycje realizowane były na podstawie podpisanych umów przez prудnicką firmą „Wiking Deweloper”. Prowadzenie inwestycji w przyjętej formule tj. ze środków finansowych przyszłego właściciela, oraz zapisy w umowie z wykonawcą, nie narażają Spółki w tak trudnym dla prowadzenia inwestycji okresie, na jakiegokolwiek ryzyko finansowe oraz pozwalają na osiągnięcie zamierzonych celów przy stosunkowo małych kosztach własnych:

- W 2011 r. zakończył się I Etap inwestycyjny budowy przy tej ulicy 10 domów – wszystkie domy zostały sprzedane.
- W 2012 r. kontynuowany był rozpoczęty w maju 2011 r. **II Etap inwestycyjny** przy ul. Spokojnej w Prudniku. Dotychczas wybudowano 4 domy (*w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty*) i rozpoczęto budowę kolejnych czterech. Nowe domy to kolejne ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne i materiałowe. Spółka dotychczas sprzedała 3 domy (*ostatni w kwietniu 2012 r.*). W uzgodnieniu z Wykonawcą prac podpisano w 2012 r. stosowne aneksy do zawartych umów przewidujące w czasie terminy wybudowania kolejnych domów. Działania takie wynikają z mniejszego zainteresowania nabyciem od Spółki kolejnych domów.
- Spółka w 2012 r. wybudowała również ze środków własnych sieć wodną i kanalizacyjną dla inwestycji realizowanych w II Etapie (*Wykonawca ZWiK Prudnik*). Zrealizowane zostały również umowy dotyczące budowy niezbędnych sieci elektrycznych i gazowych przez ich dostawców.

Mając powyższe na uwadze uważamy, że formuła wypracowana przed laty przez Zarząd Spółki i zaakceptowana przez Burmistrza Prudnika i Komisję Budownictwa Rady Miejskiej na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2008 r. sprawdziła się i należy ją kontynuować w kolejnych latach. Spółka opracowała już wstępną koncepcję zagospodarowania nowych terenów pod budownictwo (III Etap) i rozpoczęła wstępne prace nad koncepcją architektoniczną kolejnych domów jednorodzinnych i budownictwa wielorodzinnego. Ze względu na trwający kryzys gospodarczy, warunki kredytowania inwestycji mieszkaniowych oraz dostęp potencjalnych nabywców do hipotecznych kredytów inwestycyjnych Zarząd Spółki dokonał czasowej weryfikacji w/w planów.

Realizacja III i kolejnych Etapów inwestycyjnych uzależniona jest od wcześniejszych decyzji w tej sprawie Gminy Prudnik (*Burmistrza*) jako właściciela Spółki i dalszego zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście.

4.2. Domy wielorodzinne:

W 2012 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. Poniżej przedstawiamy wyjaśnienie przyczyn ich braku.

Wszelkie planowane przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane polegające na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Prudniku uzależnione były przede wszystkim od uzyskania źródła ich finansowania. Wobec ograniczonych środków własnych takim źródłem przez wiele lat był Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. **Od 2010 roku zakończyło się definitywnie preferencyjne kredytowanie inwestycji wg zasad ustalonych wcześniej dla zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.**

Przyjęty w dniu 4 marca 2011 r. przez Sejm RP uchwalony przez Radę Ministrów w dniu 30 listopada 2010 r. dokument pt: „**Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku**”. Rządowym „złotym środkiem” na rozwój budownictwa społecznego miały być **Spoleczne Grupy Mieszkaniowe (SGM), które miały** być alternatywą wygaszonego z końcem 2012 r. programu „Rodzina na swoim”. Program SGM nie został wprowadzony w życie.

4.3. Zbycie nieruchomości niezabudowanych przy ul. Skowrońskiego

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 12/2011 z dnia 14 października 2011 r. wyraziło Spółce zgodę na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku przy ul. Skowrońskiego. Uchwała ta zmieniona została uchwałą Nr 13/2012 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 08 czerwca 2012 r. Zarządzeniem Nr 181/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r. Burmistrz Prudnika odstąpił od wykonania przysługującego Gminie Prudnik prawa pierwokupu nieruchomości.

W dniu 20 sierpnia 2012 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza Rafała Szmala w Czeladzi Prudnickiej TBS i „Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Poznaniu podpisali umowę przeniesienia własności nieruchomości (*akt Notarialny Rep.A Nr 531/2012*) niezabudowanych oznaczonych numerami pomiarowymi działek Nr 1967/131, 1981/132, 1965/132 i 1983/133 o powierzchni 0,4363 ha, objętych Kw. OP1P/00049684/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Prudniku.

Przedmiotowa nieruchomość Spółka sprzedała za cenę brutto **869.610,00 zł.** W/w kwota jest wyższa o ponad 30% niż łączna wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 23 sierpnia 2011 r. Zapłata całej umówionej ceny sprzedaży nastąpiła przed zawarciem umowy na konto depozytowe Notariusza Rafała Szmala w Czeladzi. W dniu 22 sierpnia 2012 r. Notariusz dokonał przelewu całej w/w kwoty na konto Spółki w Banku Spółdzielczym w Prudniku.

Na zakupionej od Spółki nieruchomości Czerwona Torebka rozpoczęła w II kwartale 2012 r. budowę zespołu samodzielnych pawilonów handlowo-usługowych wraz z parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej pow. wszystkich pawilonów około 750 m². Planowany termin zakończenia kwiecień-maj 2013 r. – **szczegóły www.czerwonatorebka.pl**

Nieruchomość objęta działkami Nr 1964/133 i Nr 1966/131 stanowiąca asfaltowy chodnik biegnący wzdłuż ul. Skowrońskiego do czasu przejęcia jej od Spółki przez Starostwo Powiatowe w Prudniku (*jako pas drogi publicznej ul. Skowrońskiego*) nadal znajduje się w posiadaniu Spółki.

7. Wspólnoty Mieszkaniowe:

5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej

eksploatacji nieruchomości. Zarządzanie, to również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Podstawową działalnością w 2012 r., podobnie jak w to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych - zwanymi w dalszej części **WM**. Posiadamy popisane z Zarządem każdej ze WM lub jej pełnomocnikiem (*małe WM – do 7 lokali*) umowy cywilnoprawne, w których bardzo szczegółowo określony został zakres usług świadczonych przez Spółkę. A jest on bardzo szeroki, albowiem w blisko 100% wykonujemy zadania przewidziane w obowiązujących przepisach prawa dla Zarządów WM. Również cała dokumentacja WM w szczególności formalno-prawna, techniczna oraz finansowo-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

5.1.2 Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka zarządza/administrowała **318** nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła **165.768,74** m²/p.uż.

Znajdowało się w nich **3.015** lokali w tym **240** lokali użytkowych. Zamieszkiwało w nich 5.910 osób. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 944 lokali, w których zamieszkuje 2.280 osób.

Oprócz osób fizycznych właścicielami mieszkań oprócz Gminy Prudnik są jeszcze: Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, Telekomunikacja Polska, Polskie Koleje Państwowe oraz w pojedynczych przypadkach inne osoby prawne. Z powyższych danych wynika, że udział Gminy Prudnik w tych zasobach nadal jest duży.

W 2012 r. umowę ze Spółką rozwiązały dwie WM tj. Wspólnota Mieszkaniowa Batorego 15-17-19-21-23 oraz Tuwima 6. Podpisaliśmy natomiast umowy z trzema WM tj. Grotgera 1-2, Traugutta 39 oraz Batorego 37.

5.2. Przeglądy techniczne: Do obowiązków Spółki wynikających z podpisanych umów jest zlecenie wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków. Dotyczą one okresowej 5-letniej kontroli w zakresie przewidzianym art. 62. pkt. 1 ust.1 i 2 ustawy Prawo Budowlane oraz kresowej rocznej kontroli w zakresie kontroli przewidzianych art. 62.ust.1 lit a,b,c ustawy tj. budowlanej, gazowej i kominarskiej.

Ustawodawca oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wprowadzają nowe coraz to bardziej zaostrzone normy związane z bezpieczeństwem budynków oraz surowsze sankcje za ich nie wypełnianie. W 2012 r. Inspektorzy Powiatowego Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie prudnickim regularnie przeprowadzają kontrole związane z bezpieczeństwem w administrowanych budynkach, sprawdzają prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, dokumentacji budowlanej oraz wypełnianiem zaleceń pokontrolnych wynikających z wykonanych przeglądów.

Na wykonanie przeglądów Spółka każdego roku ogłasza zapytanie ofertowe w prasie wojewódzkiej, lokalnej oraz na swojej stronie internetowej. Umowy podpisywane są z podmiotami mającymi uprawnienia do ich wykonania, oferującymi najkorzystniejszą cenę i gwarantujących należyte wykonanie tej usługi. Ze względu na duże koszty, przeglądy finansowane są z wpłat dokonywanych przez właścicieli na konto Funduszu Remontowego (*za zgodą WM wyrażonej w stosownej uchwale*).

Najwięcej problemów mieliśmy z wykonaniem rocznych przeglądów stanu technicznego przewodów kominowych tzw. przegląd kominarski. Powodami takiego stanu rzeczy jest tzw. „solidarność korporacyjna”, brak konkurencji i składanych nam ofert. Wynika to generalnie z wąskiego grona osób uprawnionych do ich wykonywania (*Mistrz Kominarski lub osoby posiadające wyższe wykształcenie budowlane z uprawnieniami z zakresu konstrukcji*). W ostatnich dwóch latach przeglądy takie nie wykonywali prudniccy kominarze lecz osoby z uprawnieniami z terenu różnych części Polski (*wybrane na podstawie złożonych tańszych ofert*). Dla Spółki jest to korzystna sytuacja, albowiem przeglądów nie wykonuje już kominarz, który świadczy nam całoroczną i obowiązkową usługę czyszczenia kominów.

Rodzaj przeglądu	Wykonawca	Ilość WM	Kwota /zł/
5 -letni	ACORR Sp. z o.o. Warszawa ul. Mokotowska nr 15A lok 1B	98	8.2411,00
roczny budowlany	GINTER MARIUSZ ZAKŁAD INSTALATOR- STWA SANITARNEGO” P-k ul. Dwernickiego 22	220	8.494,00
roczny gazowy	„EKSPERTYZY I PRZEGLĄDY Monika Soylu” Świdnica ul. Stanisława Staszica 34	206	11.892,00
roczny kominarski	ACORR Sp. z o.o. Warszawa ul. Mokotowska nr 15A lok 1B	217	44.814,00

Z analizy wykonywanych przeglądów wynika, że w wielu budynkach WM istnieje pilna potrzeba zaangażowania w najbliższych latach ogromnych, bo liczonych w milionach złotych kwot. Zdając sobie sprawę z możliwości ich sfinansowania przez poszczególnych właścicieli podejmowane są decyzje o podniesieniu wpłat na Fundusz Remontowy do coraz wyższych poziomów. Dzisiaj FR wynoszący 1,00 -1,50 zł./m² staje się już powszechną normą. Tylko takie decyzje, poparte podejmowaniem przez właścicieli tworzących daną WM stosownych uchwał dają szansę na stopniową poprawę stanu technicznego budynków.

5.3. Stan techniczny nieruchomości: Wieloletnie zaniedbania, braki dostatecznych środków finansowych na bieżącą konserwację i naprawy części wspólnych nieruchomości doprowadził do sytuacji, w której stan techniczny ok. 60% budynków lub ich istotnych dla bezpieczeństwa elementów nie jest w najlepszym stanie technicznym. Dlatego poniższy opis nie będzie się zbyt różnił od danych przedstawionych w latach poprzednich i wynika z analizy protokołów z przeprowadzanych przeglądów stanów technicznych budynków.

Prac remontowych, remontowo-zabezpieczających i konserwacyjnych mających istotny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców wymagają:

- Instalacje:
 - gazowe w częściach wspólnych (*poszczególnych mieszkaniach – odpowiedzialny właściciel*)
 - elektryczne częściach wspólnych (*poszczególnych mieszkaniach – odpowiedzialny właściciel*)
 - wodno-kanalizacyjne /ołówianki/;
- Kominy w częściach wystających ponad dachy oraz poszczególne przewody, w których masowo stwierdza się nieszczelności.
- Schody oraz okna w częściach wspólnych (*na klatkach schodowych, strychach i korytarzach piwnicznych*).
- Drzwi wejściowe do budynków, piwnic, strychu.
- Dachy:
 - papowe, blaszane i ceramiczne;
 - obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe.

Bardzo pozytywnym zjawiskiem jest rosnąca świadomość wielu właścicieli dotycząca zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, która pozwala na brzeźową dyskusję o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że wbrew wielu głosom Pełnomocnik Gminy Pan Zdzisław Pikula – Dyrektor ZBK Prudnik pomimo znanych trudności finansowych nie sprzeciwiał się podniesieniu wpłat na fundusz remontowy lub wykonaniu nawet kosztownych prac remontowych w budynkach, jeżeli działanie takie było potrzebne i zmierzało do usunięcia jakiegokolwiek zagrożenia, dla zdrowia lub życia mieszkańców.

5.3.1. Brak budowlanej dokumentacji technicznej budynków

Brak budowlanej dokumentacji technicznej budynków to temat, o którym piszemy w swoich sprawozdaniach każdego roku. Tylko nieliczne budynki Wspólnot przejęte od poprzedniego właściciela posiadają jakakolwiek dokumentację techniczną (*oprócz książek obiektu budowlanego budynków*). Prudnik nie jest odosobniony w tej materii, a problem dotyczy w szczególności budynków starych, których w zasobach WM jest ponad 70%. Brak takiej dokumentacji utrudnia zarządzanie budynkiem i w wielu przypadkach naraża Wspólnoty na ponoszenie dodatkowych kosztów finansowych (*audyty energetyczne, świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, projekty instalacji itp.*). Zgodnie z ustawą o własności lokali do czasu zbycia ostatniego lokalu w budynku obowiązek ten ciąży na poprzednim właścicielu. W sprawie tej dużo jest również rozbieżności dotyczącej sposobu i zakresu spełnienia zapisów w/w ustawy.

Odtworzenie dokumentacji budowlanej jest bardzo kosztowne i pracochłonne. Dlatego uważamy, że każdy budynek nie posiadający oryginalnej dokumentacji technicznej powinien mieć wykonaną tzw. „inwentaryzację budowlaną” (*szacunkowy koszt wykonania takiej inwentaryzacji to kwota nie niższa niż 4 tysiące złotych za budynek*).

5.3.2. Samowole właścicieli i najemców lokali, dewastacja części wspólnych nieruchomości:

Samowole budowlane dotyczące części i instalacji wspólnych nieruchomości bez wcześniejszych uzgodnień z administratorem budynku, administracją budowlaną, służbami konserwatorskimi mają wpływ na pogorszenie się bezpieczeństwa w budynkach i poszczególnych lokalach, oraz negatywnie wpływają na jego walory estetyczne.

Samowolne przełączanie się do różnych przewodów kominowych, naruszanie struktury kominów, samowolna przeróbka instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej to czynniki mające ogromny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców nie tylko remontowanego lokalu ale również całego budynku. Duży problem występuje przy wymianie okien, które nie nawiązują swoim wyglądem do pozostałych okien w budynku. Pracownicy Działu Technicznego Spółki w przypadku złożenia przez wła-

ściciela do nas wniosku o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych w swoim lokalu lub częściach wspólnych budynku, oprócz przygotowania stosownych uchwał WM, zawsze udzielają szczegółowej pisemnej informacji dotyczącej zgodnego z prawem trybu postępowania.

Proces dewastacji części wspólnych nieruchomości to oprócz samowoli kolejny problem każdego zarządcy nieruchomości. Szczególnie widoczny jest on w budynkach, gdzie ilość lokali wykupionych jest niewielka. Nowi właściciele bardziej dbają o swoją własność próbując wielokrotnie wymusić takie zachowanie na pozostałych mieszkańcach. Z tego tytułu dochodzi bardzo często do ostrych konfliktów sąsiedzkich z interwencją Policji włącznie. Naszą rolą, jako zarządcy/administratora budynku jest bardzo często łagodzenie tych konfliktów, próby mediacji, a w skrajnych przypadkach nawet perswazji. Duży wpływ na te procesy mają mieszkający w budynkach Wspólnot osoby z tzw. „marginesu” w szczególności osoby uzależnione. To oni byli sprawcami bardzo groźnych w swoich skutkach zdarzeń z pożarami włącznie. Zamieszkiwanie takich osób w budynkach wielorodzinnych stanowi bardzo poważne zagrożenie dla pozostałych mieszkańców. **Zdaniem większości właścicieli, dużym błędem jest tworzenie na siłę lokali socjalnych w budynkach WM i kwaterowanie tam osób nadużywających alkoholu.**

Częstym w ostatnich latach i groźnym zjawiskiem jest dewastacja nowo wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych. „Grafittii” na nowo pomalowanych ścianach klatek schodowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i klatkowych czujników ruchu to tylko nieliczne przykłady dewastacji wspólnego mienia.

Nie przestrzeganie przez wszystkich właścicieli i mieszkańców budynków przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2002 r., Nr 147, poz. 1229) to kolejny wielki problem. Przeprowadzone czynności kontrolne wykazały, że na ogromnej ilości strychów panuje ogromny bałagan. Składowane są tam stare meble, szafy pełne łatwopalnych rzeczy oraz wiele innych łatwopalnych przedmiotów. Łatwopalne rzeczy, w szczególności szafy wystawiane są również na klatkach schodowych oraz w korytarzach i w piwnicach. Oprócz faktu, że stanowią one potencjalne źródło ognia to mogą one również utrudniać przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia. Właściciele otrzymują od nas stosowne wezwania i nakazy. Do momentu, kiedy takie zachowanie będzie powszechnie tolerowaną praktyką i nie spotka się z potępieniem, nasze działania będą przysłowiowa „bitwą z wiatrakami”. Nie możemy również bez wyraźnej zgody właścicieli dokonać usunięcia zgromadzonego w tych częściach mienia. Podobnie jak w latach poprzednich również w 2012 r. informowaliśmy na bieżąco mieszkańców o akcji tzw. „wystawki” tj. możliwości bezpłatnego usunięcia niepotrzebnych rzeczy wielkogabarytowych.

5.4. Najważniejsze prace wykonane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

5.4.1. Instalacja gazowa

W wyniku przeprowadzanych regularnie obowiązkowych okresowych przeglądów instalacji gazowej (*rocznych i 5-letnich*) możemy stwierdzić, że stan techniczny instalacji gazowej w naszym mieście uległ znacznej poprawie. Stan instalacji gazowej jest przez pracowników Działu Technicznego Spółki „zdiagnozowany”. Aktualnie trwa długotrwały proces „leczenia”. Na bieżąco usuwane były i są nieszczelności w częściach wspólnych, trwają prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowej w częściach wspólnych. Zwiększyła się również świadomość właścicieli dotycząca konieczności remontu tej instalacji w swoich lokalach. Są jednak tacy właściciele, którzy nie wypełniają zaleceń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działanie. Jeżeli instalacja gazowa w budynku jest w złym stanie technicznym a właściciele nie podejmują decyzji o jej remoncie zmuszeni jesteśmy zgłaszać takie fakty do Zakładu Gazowniczego z wnioskiem o wyłączenie dostawy gazu do lokalu lub budynku. Do momentu wymiany instalacji we wszystkich budynkach na spawaną lub lutowaną instalacje te zawsze będą stanowić potencjalne zagrożenie. Sprawna instalacja gazowa to nie wszystko. Ważny jest również sposób obchodzenia się z nią i jej bieżącą eksploatacją. Plaga i ogromnym zagrożeniem są bule gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butylowego gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa.

Dane ilościowe i kosztowe:

- Kompleksowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych - 2 budynki (*kwota 39.035,00 zł.*)
- Projekty nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 5 projektów (*kwota 19.782,00 zł.*)

RAZEM KOSZTY: 58.817,00 zł.

5.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania

Stan techniczny instalacji wodno-kanalizacyjnej ze względu na jej wiek i materiały z jakich były wykonane przyszłości można określić w większości budynków jako zadowalający lub zły. Ocenę taką mo-

żemy postawić analizując protokoły z przeglądu tej instalacji w częściach wspólnych budynków wykonanych w trakcie 5 letnich przeglądów. Tylko nieliczne WM dokonały wymiany instalacji na nową. Najczęściej do jej wymiany następuje w przypadku awarii. W miarę możliwości finansowych WM oraz zgody poszczególnych właścicieli lokali wymianie podlega wtedy cały pion. Remont lub wymianę wspólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej (*piony*) utrudnia również fakt, że większość z niej przebiega przez poszczególne lokale (*kuchnie, łazienki WC*) i jest trwale zabudowana. Jej remont lub wymiana związana jest więc z uszkodzeniem ścian, okładzin ceramicznych.

Instalacja wodna: w większości starych budynków wybudowanych przed 1945 r. można jeszcze spotkać instalacje ołowianą wymagającą wymiany w najbliższych latach. Instalacja z rur ocynkowanych ma w większości budynków ponad 50 lat. Liczne awarie tej instalacji i stan zdemontowanych rur potwierdzają naszą wyżej wyrażoną opinię o ich stanie technicznym. Źle zabezpieczone instalacje narażone są na zamarznięcie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat. Zimy 2011/2012 i 2012/2013 nie były łaskawa dla tej instalacji. Odnotowaliśmy liczne zamarznięcia, rur wodnych i kanalizacyjnych, co spowodowało konieczność ich odmrażania oraz wymiany rur popękanych. Szczególnie styczeń-luty 2012 r. był rekordowy jeżeli chodzi o ilość zgłoszonych nam zamrożeń. Łącznie interweniowaliśmy w 2012 r. ponad 70 razy. Poniesione przez WM z tego tytułu KOSZTY: 31.000,00 zł.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w większość awarii wynikała z ewidentnej winy zaniedbania i brak troski o wspólne dobro (*nie zabezpieczone okienka piwniczne, nie zamykane drzwi i okna na klatkach schodowych oraz brak ogrzewania mieszkań*). Ponad 70% wszystkich interwencji to zamarznięcia instalacji w niezamieszkałych przez właścicieli lub najemców mieszkaniach. Według naszych szacunków nie zamieszkałych jest około 200 lokali co stanowi około 7% wszystkich zasobów Mieszkańczych WM zarządzanych/administrowanych przez Prudnickie TBS.

Instalacja kanalizacyjna – Stan tej instalacji można określić jako średni. Liczne awarie tej instalacji mają charakter miejscowy, wymagający wymiany całego elementu tej instalacji. Z naszej analizy wynika, że w najbliższych 10 latach około 30% instalacji wymagać będzie jednak wymiany.

Dane ilościowe i kosztowe:

- Wymiana i remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej – 16 budynków (*kwota 60.110,00 zł.*)

Instalacja centralnego ogrzewania – Stanowi instalację wspólną nieruchomości (*wraz z kaloryferami*). Jej stan techniczny ocenić można jako średni. W perspektywie najbliższych lat WM poszczególnych budynków powinny podejmować decyzję o jej częściowej lub kompleksowej wymianie. Prace te odsuwane są jednak w czasie z powodu konieczności wykonania w budynku innych prac. Do częściowej lub całkowitej wymiany pionów grzewczych i „gałęzek” dochodzi wyłącznie w sytuacjach awaryjnych. Warty podkreślenia jest fakt bardzo dobrej współpracy z ZEC Prudnik, oraz podejmowane przez nich działania zmierzające do utrzymania wewnętrznej instalacji w dobrym stanie technicznym (*środki zmiękczające wodę w tzw. „zładach” oraz rozpuszczające osady w rurach*).

5.4.3. Instalacja elektryczna:

Instalacja elektryczna – To kolejny temat, którego rozwiązanie pilnie czeka na swoją kolejkę. Wzrost poziomu życia ludzi, dostępność nowoczesnych urządzeń jak pralki, zmywarki, kuchnie elektryczne, czajniki elektryczne, bojler grzewcze, komputery, telewizory, sprzęt audio itp. powoduje, że projektowana i wykonana przed wieloma laty instalacja nie jest w stanie wytrzymać ponadnormatywnych obciążeń. zapotrzebowanie na energię jest większe niż możliwości istniejącej tam instalacji. Dlatego coraz liczniejsze są jej awarie w częściach wspólnych nieruchomości. Awarie usuwane są na bieżąco, a tam gdzie istnieje taka pilna potrzeba wykonana jest jej kompleksowa wymiana. W wielu budynkach stan instalacji elektrycznej jest bardzo zły. Częstym i bardzo niebezpiecznym zjawiskiem jest samowolna przeróbka instalacji elektrycznej przez mieszkańców budynków (*watowanie bezpieczników, wykonywanie prowizorycznych podłączeń*) Coraz częściej spotykamy się również z kradzieżą prądu.

W 2012 r. kontynuowano przeprowadzanie 5 letniego przeglądu w kolejnych budynkach WM. Przeglądy te ze względu na swój szeroki zakres obejmujący również obowiązkowy przegląd instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i wszystkich lokalach budynku, dają nam możliwość faktycznej oceny budynku. W dotychczasowych przeglądach, wykonująca go uprawniona osoba zwracała również uwagę na brak instalacji piorunochronowej w większości kontrolowanych budynków (*brak ustawowego obowiązku istnienia takiej instalacji w starych budynkach*).

• **Instalacja elektryczna:**

- wymiana instalacji w piwnicach - 4 budynki
- remont częściowy instalacji WLZ - 1 budynek
- remont instalacji WLZ + instalacji w częściach wspólnych (klatka schodowa)

RAZEM KOSZTY: 73.737,00 zł.

- **Zbiorcza instalacja RTV** – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej - 2 budynki poddane „termo” (Nyska 3-5-7-9 oraz Kościuszki 23)
RAZEM KOSZTY: 34.344,00 zł.
- **Instalacja domofonowa** - 11 budynków (15 klatek) - (kwota 26.989,00 zł.)

5.4.4. Dachy, Kominy

Dachy, kominy - Remonty i zabezpieczenia dachów wykonywane są na bieżąco w miarę potrzeb. Podejmowane są również przez właścicieli uchwały o ich kompleksowym remoncie. Dużo większym problemem jest zły stan techniczny wielu kominów. Wynika to w przeważającej mierze z ich wieku oraz złej eksploatacji (*palenie opałem złej jakości*). Kolejnym problemem jest brak w budynkach dostatecznej ilości przewodów mogących zaspokoić potrzeby mieszkańców. Zmiany przepisów wymuszają wykonywanie kosztownych inwestycji związanych z koniecznością budowy nowych przewodów (*spalinowych i wentylacyjnych*). Brak wkładów zabezpieczających kominy przed destrukcyjnym działaniem spalin, zła jakość opału oraz samowole budowlane powodują, że zagrożenie z tej strony jest bardzo duże.

Dane ilościowe i kosztowe:

- **Kompleksowy remont dachów** (kominy, rynny, rury spustowe) - 16 budynków
RAZEM KOSZTY: 274.829,00 zł.
- **Remonty i przebudowa kominów** -10 budynków
RAZEM KOSZTY: 99.781,00 zł.

5.4.5. Okna, drzwi, malowanie klatek:

Wymiana drzwi i okien na klatkach schodowych oraz jej malowanie wykonywane jest na bieżąco w coraz większej ilości budynków. Decyzje takie podejmuje właściciele w sytuacji gdy inne ważne prace w budynku zostały już wcześniej wykonane, lub ich stan jest bardzo zły. Zdarza się jednak tak, że wbrew naszej opinii właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki w sytuacji gdy są inne ważniejsze prace w budynku.

Dane ilościowe i kosztowe:

Prace stolarskie:

- Stolarka okienna:
 - okienka piwniczne - 3 budynki
 - okienka strychowe - 2 budynki
 - okna na klatkach schodowych - 12 budynków (13 klatek)
 RAZEM KOSZTY: 52.968,00 zł.
- Stolarka drzwiowa:
 - drzwi do piwnicy - 4 budynki
 - drzwi wejściowe (front) - 3 budynki
 - drzwi wejściowe (front+tył) – 18 budynków (26szt.drzwi)
 RAZEM KOSZTY: 93.244,00 zł.

Prace malarskie:

- kompleksowe i częściowe malowanie klatek schodowych – 8 budynków (kwota 87.369,00 zł.)
+ położenie glazury ceramicznej na parterze 1 budynku
RAZEM KOSZTY: 97305,00 zł.

5.4.6. Remonty elewacji

- Remonty elewacji (*częściowe lub kompleksowe*) – 7 budynków
RAZEM KOSZTY: 246.604,00 zł.

- **Remonty elewacji + termomodernizacja** (z premią Termo i Remontową z BGK)

Źródło finansowania: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowy 20 letni kredyt inwestycyjny w PKO BP:

- Pace rozpoczęte w 2011 r. a zakończone w 2012 r.

WM Batorego 15-17-19-21-23: remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 533.000,00 zł. (przyznana premia termomodernizacyjna ponad 53.502,00 zł.) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie stropodachu, remont balkonów z wymianą balustrad, oraz wymiana obróbek blacharskich oraz inne prace towarzyszące.*

WM Rynek 15-16-17: remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 463.000,00 zł. (przyznana premia termomodernizacyjna ponad 30.300,00 zł.) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie części stropu dachu, remont balkonów z wymianą balustrad, oraz obróbek blacharskich oraz inne prace towarzyszące.*

- Prace wykonane w 2012 r.

WM Nyska 3-5-7-9 remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 317.000,00 zł. (otrzymana premia remontowa ponad 43.358,00 zł.) - *ocieplenie ścian budynku, stropodachu, obróbki blacharskie, balustrady balkonowe oraz inne prace towarzyszące.*

- *Pace rozpoczęte w 2012 r. a zakończone będą w 2012 r.*

WM Kościuszki 23: remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 343.000,00 zł. (otrzymana premia termomodernizacyjna ponad **40.161,00 zł.**) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie stropu dachu, i piwnic, remont balkonów z wymianą balustrad, wymiana okienek piwnicznych i strychowych oraz obróbek blacharskich oraz inne prace towarzyszące.*

Wykonawca prac „termo” była wybrana przez WM firma „Termoexpert” S.A. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu. Zakres prac wykonany przez w/w firmę był kompleksowy i obejmował w szczególności:

- *analizy rzeczowej i finansowej planowanej inwestycji*
- *wykonanie audytu termo modernizacyjnego lub remontowego*
- *wykonanie projektu technicznego z uzyskaniem pozwolenia budowlanego włącznie*
- *złożenie wniosków kredytowych do Banku kredytującego i BGK*
- *wykonanie prac remontowo-budowlano-termomodernizacyjnych*
- *rozliczenie inwestycji z Bankiem kredytującym*

Z wielką radością i satysfakcją należy odnotować fakt, że 2013 roku kolejne WM zamierzają przystąpić do programu termomodernizacji swoich budynków. A, że warto niech posłuży przykład Wspólnoty Strzelecka 8-10-12 w Prudniku. Koszty ogrzewania budynku po przeprowadzonej termomodernizacji były niższe w 2011 r. o 24.000,00 zł., a w 2012 r. niższe o 23.425,00 zł. w porównaniu do bliźniaczego lecz nie poddanego „termo” budynku przy tej samej ulicy. Dodatkowym atutem wykonanych prac to walory estetyczne i komfort cieplny w tzw. mieszkaniach „szczytowych”, położonych na parterach i ostatnich kondygnacjach (*nie tylko w zimie ale i w letnie upały*).

- **Przeciw wilgotnościowa izolacja zewnętrznych ścian** (w części poniżej poziomu gruntu) - 2 budynki - RAZEM KOSZTY: 31.400,00 zł.

5.4.7. Podsumowanie:

Powyższej dane dotyczą prac o dużym zakresie. Oprócz nich w 2012 r. wykonanych zostało we wszystkich budynkach WM kilkaset drobniejszych prac konserwacyjnych, remontowo - budowlanych i zabezpieczających.

Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2012 r. prac finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM wyniosła 2.940.556,38 zł. (średnio ok. 10.000,00 zł. na każdą z 318 WM)

Ważną sprawą związaną z bezpieczeństwem jest zapewnienie prawidłowej wentylacji mieszkań. Nasze mieszkania w pogoni za oszczędnościami ciepła, komfortem akustycznym i estetycznym wyposażamy w coraz bardziej szczelne okna i drzwi nowej generacji. Zbyt szczelne okna nie zapewniają odpowiedniej ilości świeżego powietrza, a grzewcze urządzenia gazowe powodują zasysanie go przez kanały wentylacyjne powodując powstanie „ciągu wstecznego”. Odwrócenie ciągu może być bardzo niebezpieczne. Często chodzi w takim przypadku do zasysania spalin wydostających się z przewodów spalinowych oraz dymowych i włączania ich do budynku. Ponadto niewłaściwie działająca wentylacja nie odprowadza gazów (*produktów spalania*), które mogą się wydostawać z wadliwie działających urządzeń grzewczych. Najniebezpieczniejszym z nich jest tlenek węgla powodujący bardzo groźne zatrucia, nawet śmiertelne. **W 2012 roku odnotowaliśmy zasobach WM kilka przypadków zatrucia tlenkiem węgla wymagających interwencji Straży Pożarnej i Pogotowia. Na szczęście żaden z nich nie był śmiertelny wymagał jednak hospitalizacji poszkodowanych osób.**

Spółka na każdym kroku i możliwymi sposobami prowadzi akcje informacyjną zmierzającą do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców – Strona internetowa, Telewizja Kablowa, akcje ulotowe, zebrania właścicieli itp.

W tym miejscu należy podkreślić również fakt, że współpraca z wieloma WM układa się coraz lepiej, rośnie świadomość właścicieli a wiele prac remontowo-budowlanych oraz ich finansowe zabezpieczenie można już planować z pewnym wyprzedzeniem. Są jednak WM, których właściciele w ogóle lub prawie w ogóle nie są zainteresowani jakimikolwiek pracami na ich budynkach. Najgorsze jest to, że dotyczy to budynków o najgorszym stanie technicznym i ogromnych bo liczonych w dziesiątki lub setki tysięcy złotych potrzebach remontowych. Zdaniem Spółki tylko rozpisany na wiele lat harmonogram prac remontowych plus faktyczne zabezpieczenie znacznych środków finansowych ujętych w planach wieloletnich daje szansę na zatrzymanie zjawiska degradacji substancji mieszkaniowej.

Ważnym i godnym podkreślenia jest również problem wykonawstwa prac remontowo-budowlanych w budynkach WM. Wspólnoty Mieszkaniowe są w tej dobrej sytuacji, że praktycznie większość prac nie wymaga prowadzenia czasochłonnego postępowania przetargowego (*w rozumieniu przepisów*

ustawy o zamówieniach publicznych). Dążymy do tego, aby prace zlecać przede wszystkim firmom miejscowym dającym pracę naszym mieszkańcom. Brak jest jednak na naszym lokalnym rynku dostatecznej ilości solidnych i stosunkowo niedrogich firm mogących świadczyć usługi w interesującym nas zakresie. Współpracujący z nami wykonawcy to w dużej mierze firmy jedno, dwu lub kilkusobowe. Wiele firm jest chętnych do podjęcia stałej współpracy, lecz interesują ich tylko roboty duże. Specyfiką budynków WM i naszej działalności jest to, że zakres prac jest różny i w różnym zakresie trudności. Ze względów finansowych większość zleczanych prac ma charakter konserwacyjno-zabezpieczający oraz usuwanie awarii.

Od wykonawców oczekujemy więc tego aby oprócz dużych robót wykonywali również te drobne np: zabezpieczenie cieknącej ryny, wymianę pękniętego kolanka czy przeczyszczenie kanalizacji. Ważnym elementem jest również przy tak dużych zasobach mieszkaniowych dyspozycyjność bez względu na dzień tygodnia i jego porę. Na tak postawione oczekiwania - krąg wykonawców zawęża się bardzo. Zmuszeni więc jesteśmy zlecać większość prac tym samym firmom.

Najlepiej układa się nam współpraca z firmami:

Mariusza Gintera (gaz, woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie)

Andrzeja Dudaczyka (woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie)

Zbigniewa Kwiatkowskiego (gaz)

Adama Bułki (prace dekarские, budowlane, zimowa akcja strącania śniegu i sopli)

Kurta Komora (prace ogólnobudowlane)

Mieczysława Lenarta (prace malarskie)

Józefa Kutkiewicza (Mistrz kominiarski)

Pawła Kulczyckiego (naprawa domofonów, anten zbiorczych, montaż skrzynek pocztowych)

W/w firmy wykonują na rzecz WM większość prac.

Na szczególne podkreślenie zasługuje bardzo dobra współpraca z Zarządem Budynków Komunalnych w zakresie odpłatnych usług porządkowych oraz stałych dyżurów instalatorów świadczonych w budynkach WM.

Część tych prac konserwacyjnych, w szczególności: naprawy zamków, samo zamykaczy, wymiana żarówek, wyłączników, drobne prace murarskie i stolarskie oraz elektryczne wykonuje zatrudniony w Spółce konserwator. Usługi świadczone przez Konserwatora są bezpłatne (WM pokrywa tylko koszty materiałów).

Lokale Gminy Prudnik/ZBK w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych: Z każdym rokiem widoczny jest spadek procentowego udziału Gminy Prudnik we współwłasności nieruchomości w poszczególnych WM. Dotyczy to przede wszystkim budynków o dobrym stanie technicznym i położonych w centrum miasta. Nadal jednak w blisko połowie nieruchomości udział Gminy Prudnik w wynosi ponad 50%. Ma to swoje odbicie w wysokości uchwalonych przez poszczególne Wspólnoty Wpłat na Fundusz Remontowy. Tam gdzie udział Gminy jest wysoki - wysokość FR jest niska i wynosi nie więcej niż 1 zł/m². Kwota taka wystarczająca może być dla budynków dużych i o dobrym stanie technicznym, jest jednak za niska w budynkach małych i o złym stanie technicznym.

5.5. Najważniejsze informacje związane z finansową obsługą Wspólnot Mieszkaniowych

Obsługę WM prowadzimy przy wykorzystaniu programu informatycznego firmy „PROBIT” z Wrocławia.

- Każda WM posiada 2 odrębne rachunki w banku Spółdzielczym w Prudniku, w tym rachunek Funduszu Remontowego. Spółka obsługuje więc łącznie 636 kont. Dla każdej z nich prowadzona jest pełna księgowość, co oznacza, że pracownicy Działu Księgowości księgują miesięcznie po kilka tysięcy faktur i wpłat.
- WM posiadające na koncie większe kwoty dokonują za zgodą ich Zarządów tzw. lokat terminowych. Na koniec 2012 r. lokaty takie założone były dla w ponad 50 WM.
- Na koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólna właściciele wpłacają zaliczki w wysokości wynikającej z aktualnych potrzeb. Wysokość ich każdorazowo ustalana jest w podejmowanych uchwałach.
 - Średnia miesięczna wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła w 2012 r. to kwota ok. 0,60 - 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokali,
 - Średnie miesięczne wynagrodzenie pobierane przez Spółkę wyniosło w większości WM - 0,43 zł/m² p.uż.l.
 - Średnia miesięczna wysokość wpłaty na Fundusz Remontowy wynosi ok. 0,80 – 1,00 zł/m² p.uż.l., (najwyższe 6,00 zł/m² a najniższe 0,40 zł. m² p.uż.l.),

W 2012 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy - co miało wpływ na pono-

szone przez poszczególne Wspólnoty koszty. **Większe prace remontowe mogły zostać wykonane dzięki podjęciu przez Wspólnoty decyzji o zaciągnięciu wieloletnich kredytów remontowych.** Oprócz wspomnianego już wyżej Banku PKO BP kredyty zaciągane były w Banku Spółdzielczym w Prudniku gdzie WM mają swoje konta (z okresem spłaty od 3 do 10 lat). W 2012 r. WM zaciągnęły 12 kredytów na łączną kwotę 378.000,00 zł. + wyżej opisane kredyty „termo”.

- W 2012 r. wszystkie WM z Konta Funduszu Remontowego na obowiązkowe przeglądy techniczne wydały kwotę 147.611,00 zł.
- W 2012 r. całe zasoby WM ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie Ubezpieczeniowej UNIQA S.A wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale firmy brokerskiej pn. Jurajski Dom Brokerski S.A. w Częstochowie O/Opole. Okres ubezpieczenia budynków to 01.04.2012 – 31.03.2013 r.

Koszty ubezpieczenia wszystkich budynków wyniosły 257.187,00 zł. w tym:

- w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych – 55.859,00 zł. (przy szacunkowej wartości wszystkich ubezpieczonych budynków WM - 354.573.000,00 zł).
- od odpowiedzialności cywilnej - 201.328,00 zł.

W porównaniu do poprzedniego okresu ubezpieczeniowego wysokość składki wzrosła o ok. 40%. Istotny wpływ na powyższe miała bardzo duża szkodowość WM w latach 2009-2012, w których wysokość wypłacanego odszkodowania w poszczególnych latach była równa lub wyższa niż zapłacona składka ubezpieczenia.

- Okres ubezpieczeniowy 2009/2010
 - składka łączna: 80.674,00 zł.
 - wypłacone odszkodowanie łączne: 148.190,58 zł.
- Okres ubezpieczeniowy 2010/2011
 - składka łączna: 109.000,00 zł.
 - wypłacone odszkodowanie łączne: 127.600,00 zł.
- Okres ubezpieczeniowy 2011/2012
 - składka łączna: 157.429,00 zł.
 - wypłacone odszkodowanie łączne: 166.232,00 zł.

5.5.1 Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali: Brak terminowego wnoszenia opłat przez poszczególnych właścicieli lokali w zasobach WM uniemożliwia wykonywanie napraw i zabezpieczeń nieruchomości oraz powoduje powstanie zaległości, w szczególności do spółek gminnych tj. ZWiK, ZUK, ZEC, PTBS oraz do ZBK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej).

Rok 2012 to kolejny rok, w którym wzrasta ilość osób nie płacących regularnie należnych od nich opłat. Niepokojące jest zjawisko zwiększającego się zadłużenia właścicieli lokali użytkowych oraz zadłużenie wynoszące powyżej 3 miesięcznego przypisu. Z zadowoleniem natomiast odnotowujemy fakt, że w 2012 r. uległo zmniejszeniu zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK Prudnik i wynosi aktualnie nie więcej niż dwu- miesięczny przypis. Na podkreślenie zasługuje fakt, że w budynkach WM, które zaciągnęły kredyty inwestycyjne płatności regulowane są na bieżąco (w szczególności na koto Funduszu Remontowego)

Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. zadłużonych było 608 właścicieli* , a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 717.428,70 zł. w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło 381.000,00 zł. (miesięczne naliczenie 190.894,79 zł.) tj. ok. 53% ogólnego zadłużenia (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK wynosi 186.346,20 zł.),

zadłużenie właścicieli kształtuje się w następujący sposób:

- 1 miesięczny przypis: 132.698,18 zł. (242 właścicieli)
- 2 miesięczny przypis: 74.071,57 zł. (113 właścicieli)
- 3 miesięczny przypis: 48.708,17 zł. (57 właścicieli)
- 4 miesięczny przypis: 41.727,49 zł. (34 właścicieli)
- powyżej 5 m-cy: 420.232,29 zł. (162 właścicieli)

5.5.2. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów (dostawców mediów:)

Brak regularnych wpłat właścicieli powoduje, że WM nie są w stanie terminowo regulować swoich zobowiązań. W porównaniu do 2011 r. zmalało tylko zadłużenie do ZEC Prudnik , natomiast do pozostałych Spółek wzrosło. Spółka prowadząc w imieniu WM windykację należności stara się regularnie monitorować poszczególne WM, a właściciele posiadający zadłużenia powyżej 3 miesięcy otrzymują wezwania do zapłaty. Po bezskutecznym oczekiwaniu na spłatę zadłużenia kierowane są za zgodą Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych pozwy do Sądu o zapłatę.

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	miesięczne naliczenie (grudzień 2012 r.)	Zaległość na 30.12.2012
1	Prudnickie TBS	71.360,71 zł	27.148,13 zł (w 2011 r. - 18.097,00 zł)
2	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	127.738,94 zł	270.118,82 zł (w 2011 r. - 203.447,00 zł)
3	Zakład Usług Komunalnych	67.784,62 zł	64.406,21 zł (w 2011 r. - 32.732,00 zł)
4	Zakład Energetyki Ciepłej	279.060,54 zł	24.902,95 zł (w 2011 r. - 51.669,00 zł)

W 2012 r. skierowano pozwy przeciwko 8 właścicielom na kwotę blisko 34.191,00 zł. Sąd wydał 8 wyroków nakazujących zapłatę zadłużenia. Jeżeli to nie pomaga i zobowiązanie nie jest spłacone lub brak jest reakcji ze strony dłużnika to za zgodą Zarządów WM kierujemy wnioski do Komornika. W 2012 r. skierowano 5 takich wniosków. Na podkreślenie zasługuje szybkość w jakim Sąd Rejonowy w Prudniku przeprowadza to postępowanie.

Reasumując należy stwierdzić, że ilość wykonanych prac remontowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w 2012 r. była bardzo duża. Podobnie jak prace wykonane latach 2001-2011 r. zmieniły i zmieniają one wizerunek wielu budynków nie tylko widzianych z zewnątrz poprzez nowe elewacje. Wiele budynków stało się bezpiecznymi pod względem technicznym i przyszedł czas aby planować poprawę ich zewnętrznej estetyki. Decyzje zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych wymuszone przez zmiany w obowiązującym prawie, w szczególności ustawie o gospodarce komunalnej przynoszą coraz większe efekty. Z nieukrywaną dumą i satysfakcją należy stwierdzić, że jest w tym również duży udział codziennej trudnej i odpowiedzialnej pracy 15 pracowników Prudnickiego TBS.

*w każdej WM , w której gmina Prudnik/ZBK posiada udziały liczona jest jak 1 właściciel.

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Gaupkiewicz



Informacja z działalności finansowej Spółki

Spółka zgodnie z art. 64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U.z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zmianami) nie ma obowiązku badania i ogłaszanie rocznego sprawozdania finansowego. Obowiązek taki wynika z zawartych przez Spółkę umów kredytowych na przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlane z dnia 29 czerwca 2005 r. Nr 12004401/1009/2005 oraz Nr 12004401/1003/2005 z dnia 15 lutego 2006 r. zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o/Wrocław. Prudnickie TBS Sp. z o.o. jako kredytobiorca ma obowiązek przedstawiania Bankowi wymagane umową informacje i dokumenty niezbędne do oceny jego sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej oraz umożliwiające kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu w tym: rocznego sprawozdania finansowego wraz z Raportem i Opinią Biegłego Rewidenta. Dotychczas Spółka przeprowadzała badanie sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta. Ze względu na bardzo dobrą współpracę z BGK terminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz składanie w/w dokumentów BGK na wniosek Spółki wyraził w dniu 30 września 2011 r. zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu corocznego na trzy letni. Powyższe uzyskało akceptację Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zobowiązała jednocześnie Zarząd Spółki do zlecenia osobie uprawnionej analizę sprawozdania finansowego i rozliczeń podatkowych oraz przedstawienie Radzie takiej informacji.

Do 31 grudnia 2006 r. Towarzystwo było zwolnione z mocy prawa z płacenia podatku dochodowego. Zmieniło się to od stycznia 2007 r. – ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych. Nowe przepisy uchylające przedmiotowe zwolnienie miało istotny wpływ na wynik finansowy netto w latach 2007-2012.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2012 r. :

• <u>Przychody</u> :	2.174.433,11 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne)	1.359.964,43 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów)	782.959,61 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	31.509,07 zł.
• <u>Koszty</u> :	1.789.101,85 zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.731.459,92 zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	57.641,93 zł.

- **Zysk** (prognozowany):
 - ZYSK BRUTTO : 385.331,26 zł.
 - PODATEK DOCHODOWY : 75.247,00 zł.
 - **ZYSK NETO** : **310.084,26 zł.** (należy pomniejszyć o stratę z lat ubiegłych -121.639,26 zł.)

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2012 r.

- **Należności:** **78.702,76 zł:**
 - z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy) 62.299,09 zł
 - z tyt. podatków i ubezpieczeń (cit-8;VAT) 16.403,67 zł
- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:** **2.526.971,59 zł :**
 - zobowiązania długoterminowe: 1.573.532,49 - kredyt BGK
 - zobowiązania krótkoterminowe: 186.782,93 zł w tym:
 - * z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń : 27.800,48 zł (podatek od osób fizycznych + ZUS)
 - * inne : 46.289,75 zł; (kaucje)
 - * z tyt. dostaw i usług: 45.171,37 zł
 - * kredyt : (1rok) 67.521,33 zł
 - rozliczenia między okresowe: 700.726,09 zł:
 - * umorzenie kredytu: 376.909,06 zł
 - * partycypacje: 323.817,03 zł

3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku : **1.137.965,75 zł.** (w tym lokata terminowa: 1.090.000,00 zł.)

4. Wynagrodzenie pracowników w 2012 r.:

- Wynagrodzenie wyniosło brutto: 593.409,23 zł. (w tym nagrody roczne 34.750 zł. i jubileuszowe 6800,00 zł.)
- Wynagrodzenie brutto Zarządu wyniosło: 85.600,00 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 2.987,02 zł
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Główniej Księgowej: 2.542,72 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 19.656,00 zł.

5. Analiza sytuacji Spółki:

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym informacją była dobra, o czym świadczą między innymi wskaźniki płynności finansowej.

Wynik działalności gospodarczej to zysk netto w wysokości 310.084,26 zł. Zysk przeznaczony zostanie na pokrycie straty z lat ubiegłych powstałej na skutek błędnego wykazania w sprawozdaniu finansowym za 2009 r. kwoty kosztów zakupu sprzedanych oraz przekazanych z mocy prawa po decyzji podziałowej Gminie gruntów oraz błędnej kwalifikacji kosztów wynikających z polis ubezpieczeniowych Wspólnot Mieszkańczych. Spowodowało to zaniżenie kosztów a tym samym zawyżenie wyniku finansowego roku 2009. Korektę zapisano w księgach roku 2010, 2011 oraz 2012 wykazując ją w bilansie jako stratę z lat ubiegłych. W pozostałej części zysk przeznaczony zostanie na podwyższenie kapitału zapasowego.

Na dzień 31.12.2012 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.107.172,03 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2011 r. zwiększyła się ona o kwotę 128.302,55 zł tj. o 2,15%.

w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 515.297,29 zł. tj. o 9,80 %.
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 643.599,84 zł. tj. o 89,31%.
- zmniejszyła się wartość należności krótkoterminowych o 23.813,37 zł tj. 30,26% .
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) o 536.038,02 zł. tj. o 89,05%.

w pasywach:

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 65.930,11 zł. tj. 2,61%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 14.435,96 zł tj. 8,38%

Działalność jednostki jest dochodowa. Spółka posiada wysoką płynność finansową, spadł również ogólny stan zadłużenia. Spółka rozwija się prowadzi i zamierza prowadzić nowe inwestycje. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest pozytywna i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności

6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.

Spółka wspierała również prudnickie Kluby sportowe. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydała w 2012 r. :

- Klub Sportowy Pogoń Prudnik sekcja Kosz - 2.000,00 zł
- Klub Sportowy Pogoń Prudnik sekcja Piłka Nożna - 1.000,00 zł
- Uczniowski Klub Sportowy Czwórka - 2.500,00 zł
- Klub Sportowy Smyk - 3.000,00 zł
- Orlik Prudnik - 200,00 zł (turniej sportowy)
- Koszykarze Zespołu Szkół Rolniczych w Prudniku - 200,00 zł (turniej koszykarski)

Razem: 8,900,00 zł

Spółka wspierała również :

- Prudnicki Ośrodek Kultury - 600,00 zł (Festiwal jazz, koncert „cisza jak ta”)
- Związek Żołnierzy WP - 1.000,00 zł (na sztandar)
- Klub Motorowy Prudnik - 503,05 zł (wsparcie akcji „Moto Mikołaje”)
- I Liceum Ogólnokształcące - 600,00 zł (na pracownię chemiczną)
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 1 P-k - 600,00 zł (na pracownię komputerową)
- Zespół Publicznych Szkół w Lubrzy - 202,20 zł (festyn z okazji jubileuszu Szkoły i Dnia Dziecka)

Razem : 3.305,25 zł

Łączni wydano na w/w cele : 12.205,25 zł

Prudnik 2013-03-12

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz