



**Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku
z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za 2013 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. Czynnosc najmu
 - 3.2. Eksploatacja
4. Realizowane i planowane inwestycje;
 - 4.1. Domy jednorodzinne
 - 4.2. Domy wielorodzinne
 - 4.3. Nieruchomości położone przy ul. Skowrońskiego i Sybiraków
 - 4.4. Nieruchomość położona przy ul. Mickiewicza Nr 7
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, izolacja pionowa i opaski wokół budynku
 - 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 2013 r.
2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2013 r.
3. Środki pieniężne na rachunkach / 31.12.2013 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 późn. zm.), 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 zaspokajanie 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.

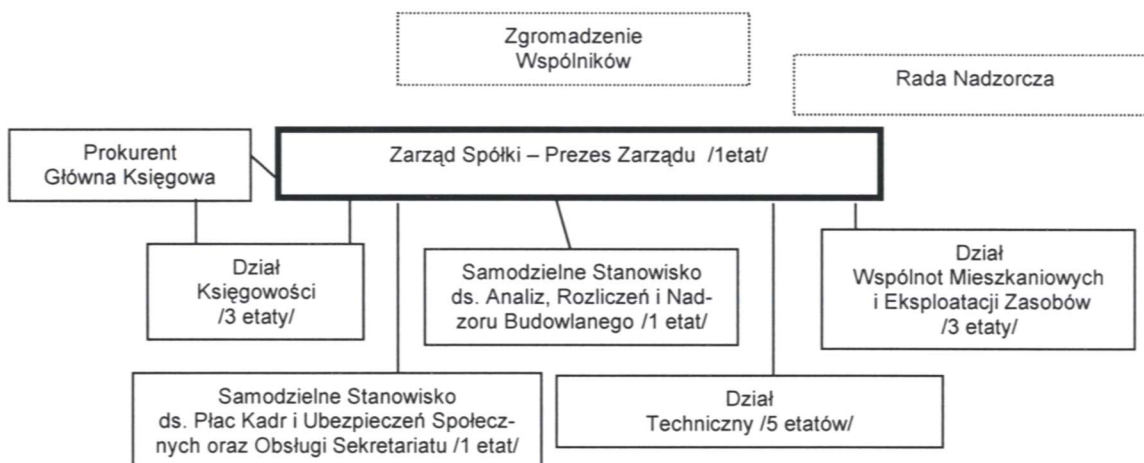
1.2. Struktura kapitałowa:

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.

2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:

Wpływ na strukturę organizacyjną Spółki i zatrudnione w niej osoby ma prowadzona od 2001 r. działalność i nie ulegała ona istotnym zmianom.

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



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 05.06.2013 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:
 - Nr 3/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z działalności rzeczowej za rok obrotowy 2012;
 - Nr 4/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS z działalności finansowej Spółki za rok obrotowy 2012;
 - Nr 5/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z działalności za rok obrotowy 2012;
 - Nr 6 do Nr 10/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2012;
 - Nr 11/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Prudnickiego TBS z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2012;
 - Nr 12/2013 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2012;
- **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników** – zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się trzy razy:

- w dniu **23.04.2013 r.** – Zgromadzenie Wspólników odbyło się w Kancelarii Notarialnej w Prudniku - Notariusz Stanisław Ligęza, albowiem dokonano na nim zmian w akcie założycielskim Spółki, które dla swojej ważności wymagają formy aktu notarialnego.

Nr 1/2013 w sprawie zmian w akcie założycielskim Spółki.

Zmiany aktu założycielskiego Spółki wynikały przede wszystkim z konieczności dostosowania jego treści do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz pozwalające Spółce na sprawniejsze funkcjonowanie. Dotyczyło to w szczególności przekazaniu kompetencji Zgromadzenia Wspólników do Rady Nadzorczej spraw związanych z wyborem podmiotu badającego sprawdzanie finansowe Spółki. Zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego..., wszystkie zmiany w akcie założycielskim przez ich zgłoszeniem do KRS uzyskały wcześniej zgodę Ministra Infrastruktury w formie decyzji administracyjnej.

Nr 2/2013 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej (dot. domu ul. Spokojna)

- w dniu **15.07.2013 r.** – Zgromadzenie Wspólników odbyło się w Urzędzie Miejskim w Prudnik, na którym podjęto uchwałę Nr 14/2013 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej (dot. domu ul. Spokojna).

- w dniu **15.10.2013 r.** – Zgromadzenie Wspólników odbyło się w Urzędzie Miejskim w Prudnik, na którym podjęto 2 uchwały: Nr 15/2013 i Nr 16 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej (dot. domu ul. Spokojna).

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 Rada Nadzorcza w składzie powołanym przez Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 9/2011 z dnia 07 czerwca 2011 r. pracowała do 02 października 2012 r. tj. do momentu zmiany jej składu przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (odwołano i powołano dwóch członków). Aktualny skład Rady Nadzorczej to:

- **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 2013 r. odbyła 6 posiedzeń, 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 05.06.2013 r. Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2012 r., i udzieliło jej wszystkim członkom absolutorium. Absolutorium udzielone zostało również odwołanym członkom Rady tj. Pani Marioli Krajewskiej oraz Panu Leszkowi Krzysztofczykowi.

2.4. Zarząd:

Spółka kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu od 2000 r. pełni mgr 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. Na kolejną kadencję Pan Mirosław Czupkiewicz powołany został przez Radę Nadzorczą w dniu 05.06.2013 r. (Uchwała Nr 6/2013). Zarząd ustanowił Prokurenta w osobie Wiesławy Mazur – Główna Księgowa.

2.5. Zatrudnienie:

W 2013 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 licencjackie – 2 osoba
- Średnie – 10 osób,

Dwóch pracowników posiada 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.
 - Do 30.03.2013 r. zasoby mieszkaniowe Spółki ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie „UNIQA” S.A., a od 01.04.2013 r. firmie „Compensa” S.A. Wybór firmy poprzedzony jest zawsze przeprowadzeniem postępowania ofertowego przy udziale firmy: Jurajski Dom Brokerski S.A. z Częstochowy O/Opole (*z cesją umów ubezpieczenia na BGK O/Wrocław*).
 - Na dzień 31 grudnia 2013 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:
 - AK Nr 8 – 907.132,41 zł.
 - AK Nr 10 – 652.333,60 zł.
- Razem:** 1.559.466,01 (*w stosunku do 2012 r. zmniejszyły się o 76.873,97 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. Czynsz najmu:

Obowiązująca w zasobach mieszkaniowych Od 01.09.2012 r. stawka bazowa czynszu wynosi **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 jak 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 wskaźników kosztów centralnego ogrzewania, w Prudniku które w 2013 r. wyniosło mniej niż 1,80 zł/m² (*przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej około 3,00 zł/m²*). Cena podgrzania ciepłej wody nie przekracza również 2.50 zł/m³. 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 2013 r. wynosiły 18.463,50 zł. Cztery rodziny zalegały z opłatami za trzy i więcej pełnych okresów płatności, co stanowi kwotę 16.749,55 zł. Pozostałe zadłużenie stanowi jednomiesięczne i dwu miesięczne naliczenie. Wobec dłużników prowadzone są czynności windykacyjne, co skutkuje spadkiem zadłużenia, które na dzień 28.02.2014 r. wynosi 15.369,11 zł. 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 w Prudniku. Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. Poniżej przedstawiamy wyjaśnienie przyczyn ich braku.

4.1. Domy Jednorodzinne: Inwestycje realizowane były na podstawie podpisanych umów przez prudnicką 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 2013 r. kontynuowany był rozpoczęty w maju 2011 r. **II Etap inwestycyjny** przy ul. Spokojnej w Prudniku. Dotychczas wybudowano i sprzedano 6 domów (*w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty*). Rozpoczęto budowę ostatnich 4 domów przy tej ulicy. Nowe domy to kolejne ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne i materiałowe. Spółka w 2013 r. wybudowała również ze środków własnych przyłącza wodne i kanalizacyjną do 3 domów (*Wykonawca ZWiK Prudnik*).

Mając powyższe na uwadze uważamy, że wypracowana przed laty przez Zarząd Spółki formuła, która uzyskała akceptację Burmistrza Prudnika i Komisję Budownictwa Rady Miejskiej na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2008 r. sprawdziła się i należało by ją kontynuować w kolejnych latach. Spółka opracowała już wstępną koncepcję zagospodarowania nowych terenów pod budownictwo (*III Etap*). W listopadzie 2013 r. Zarząd Spółki wystąpił do Burmistrza Prudnika z wnioskiem dotyczącym zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym terenów gminnych położonych na południe od ul. Spokojnej (*w kierunku ul. Skowrońskiego*). Nasz wniosek dotyczy takiego rozszerzenia zapisów planu, aby można było na tym terenie prowadzić budownictwo jednorodzinne. Ze względu na trwający kryzys gospodarczy, warunki kredytowania inwestycji mieszkaniowych oraz dostęp potencjalnych nabywców do hipotecznych kredytów inwestycyjnych zdaniem Zarządu Spółki III Etap inwestycyjny mógłby się rozpocząć nie wcześniej niż w 2016 r. Realizacja III i kolejnych Etapów inwestycyjnych uzależniona jest od wcześniejszych decyzji w tej sprawie Gminy Prudnik (*Burmistrza*) jako właściciela Spółki Rady Miejskiej w Prudniku oraz dalszego zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście.

4.2. Domy wielorodzinne:

W 2013 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. Planowane wcześniej 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.

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” przyjęty został w dniu 4 marca 2011 r. przez Sejm RP. Efektem tego działania jest działający od połowy 2014 r. obecnie program wspierający ludzi młodych przy zakupie przez nich mieszkania na rynku pierwotnym. Na naszym lokalnym rynku nie pojawił się żaden developer. Wynika to przede wszystkim z bardzo dużej podaży mieszkań, a co za tym idzie relatywnie niskiej ceny żądanej przez sprzedającego. Z tego też powodu oraz prowadzonej polityki kredytowej budowa budynków wielorodzinnych w małych miastach jest obciążona dużym ryzykiem finansowym.

4.3. Nieruchomości położone przy ul. Skowrońskiego i Sybiraków.

Po sprzedaży części nieruchomości dla „Czerwonej Torebki”, Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanych położonych przy ul. Sybiraków w Prudniku: działki Nr 1984/133, 1982/132, 1697/131, 1699,131 i 1701/127. Nieruchomości położone przy ul. Skowrońskiego: działki 1964/133 i Nr 1966/131 (zabudowane asfaltowym chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego) stanowią naszym zdaniem własność Starostwa Powiatowego w Prudniku. Starostwu uważa jednak inaczej. Spór ten z powodu braku porozumienia powinien w najbliższym czasie rozstrzygnąć właściwy w sprawie sąd. Do tego czasu nieruchomości te nadal znajdują się w jej posiadaniu.

4.4. Nieruchomość położona przy ul. Mickiewicza Nr 7.

Spółka po wcześniejszym uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników przystąpiła do ogłoszonych przez Gminę Prudnik w dniu 03.06.2013 r. rokowań, dotyczących nieruchomości położonej w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7 (budynek po szkole podstawowej Nr 5). Aktem notarialnym Rep. A Nr 3627/2013 z dnia 02.09.2013 r. Spółka nabyła przedmiotowy budynek za kwotę brutto 634.000,00 zł. Jest to trzykondygnacyjny, podpiwniczony budynek o powierzchni użytkowej 1.087 m² położony na działkach Nr 893/370 oraz 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha. i przeznaczony zostanie na:

- **Cześć parterowa:** utworzenie nowej siedziby Spółki. *Cel: poprawa warunków obsługi klientów i pracy pracowników Spółki oraz możliwości jej rozwoju.*

- **Cześć na I i II piętrze:** lokale mieszkalne - szt. 8;

Źródło finansowania zakupu nieruchomości: *środki własne;*

Źródło finansowania prac remontowych:

- Cześć parterowa: *środki własne Spółki*

- Cześć mieszkalna: *środki własne + środki zewnętrzne (uzależnione od przyjętej formuły):*

 - *jeżeli najem to kwota uzyskana z partycypacji przyszłych najemców, w wysokości do 30% poniesionych kosztów + komercyjny kredyt bankowy;*

 - *jeżeli zbycie na własność to ich budowa przez Spółkę w tzw. „stanie developerskim” tj. do wykończenia przez przyszłych właścicieli (w budynku powstanie wtedy Wspólnota Mieszkaniowa).*

Aktualnie trwają prace projektowe wykonywane przez firmę: Zakład Usług Technicznych „Intech” Ewa Ścierańska z Ostrzeszowa, wybraną w postępowaniu przetargowym ofertowym w listopadzie 2013 r. za kwotę brutto 26.076,00 zł. Termin wykonania i uzyskania pozwolenia budowlanego do końca maja 2014 r. Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych – jesień br. (po wyborze wykonawcy w postępowaniu przetargowym)

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 2013 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 2013 r. Spółka zarządza/administrowała **318** nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła **169.883,78** m²/p.uż. Znajdowało się w nich **3.076** lokali w tym **239** lokali użytkowych. Zamieszkiwało w nich 5.197 osób.

(zmniejszenie o 713 osób). Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 891 lokali (48 użytkowych) w których zamieszkuje 1.790 osób. (zmniejszenie o 490 osób). Powyższe dane na podstawie złożonych „Oświadczeń śmieciowych”. 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.

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

Ustawodawca oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wprowadzają nowe coraz to bardziej zastrzeżone normy związane z bezpieczeństwem budynków oraz surowsze sankcje za ich nie wypełnianie. W 2013 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 kominiarski. 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 Kominiarski lub osoby posiadające wyższe wykształcenie budowlane z uprawnieniami z zakresu konstrukcji*). W ostatnich latach przeglądy takie nie wykonywali prudniccy kominiarze, lecz osoby z terenu różnych części Polski (*wybrane na podstawie złożonych tańszych ofert*). Dla Spółki jest to korzystna sytuacja, albowiem przeglądy nie wykonuje już kominiarz, który świadczy nam całoroczną i obowiązkową usługę czyszczenia kominów.

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 ponad 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.

Rodzaj przeglądu	Wykonawca w 2013 r.	Ilość WM	Za Kwotę /zł/
5 -letni	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6	77	64.701,36
roczny budowlany	„Kosztorysy - Nadzory” Tadeusz Czjka, 48-340 Głucholazy ul. Polna Nr 2/5	239	8.670,00
roczny gazowy	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6	221	13.285,00
roczny kominiarski	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6	238	23.160,00

5.3. Stan techniczny nieruchomości: Wieloletnie zaniedbania, braki dostatecznych środków finansowych na bieżącą konserwację i naprawy części wspólnych nieruchomości doprowadziły do sytuacji, w której nadal stan techniczny ponad 50% budynków, lub istotnych dla bezpieczeństwa ich elementów nie jest w najlepszym stanie technicznym. Dlatego poniższy opis, wykonany na podstawie analizy Protokołów z przeprowadzanych przeglądów stanów technicznych budynków, nie będzie zbytnio różnił się od tych przedstawionych w latach poprzednich.

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 /ołowianki/;

- Kominy w częściach wystających ponad dachy oraz poszczególne przewody, w których masowo stwierdza się nieszczelności.
- Schody oraz okna w częściach wspólnych (*na klatkach schodowych, strybach 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 rzeczową dyskusję o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że wbrew wielu głosom Pełnomocnik Gminy Pan Zdzisław Pikuła – Dyrektor ZBK Prudnik, pomimo powszechnie znanych trudności finansowych nigdy nie sprzeciwił 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. Wspiera on również program termomodernizacji budynków.

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 wykonywane w częściach i na instalacjach wspólnych nieruchomości bez wcześniejszych uzgodnień z administratorem budynku, administracją budowlaną, służbami konserwatorskimi mają ogromny wpływ na pogorszenie się bezpieczeństwa w budynkach i poszczególnych lokalach. Negatywnie wpływają również na jego walory estetyczne. Samowolne przełączania 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. W tym przypadku odpowiedzialność ciąży na właścicielu lokalu. W przypadku złożenia przez niego do Spółki wniosku o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych w swoim lokalu lub częściach wspólnych budynku, pracownicy Działu Technicznego i Działu Wspólnot Mieszkaniowych 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/administratorsa 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 od alkoholu. To oni byli sprawcami przed laty 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. „Grafitti” na nowo pomalowanych ścianach klatek schodowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i klatkowych czujników ruchu to tylko nieliczne przykłady dewastacji wspólnego mienia, z którym mamy do czynienia na każdym kroku.

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 2013 r. informowaliśmy na bieżąco mieszkańców o możliwości bezpłatnego usunięcia w wyznaczonym czasie i miejscu niepotrzebnych rzeczy wielkogabarytowych w wyznaczonych.

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. Plagą i ogromnym zagrożeniem są bule gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butlowego gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa.

Dane ilościowe i kosztowe:

- Kompleksowa i częściowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych - 11 budynków WM za kwotę 211.967,71 zł. (w roku 2012, wydano 39.035,00 zł.)
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 2 projektów: kwota 7.200,00 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 możemy postawić analizując protokoły z przeglądu tej instalacji w częściach wspólnych budynków wykonanych w trakcie 5 letnich przeglądów. Dotychczas tylko nieliczne WM dokonały wymiany instalacji na nową. Najczęściej do jej wymiany dochodzi w przypadku stwierdzenia awarii, lub kategorycznych zaleceń wykonującego przegląd instalacji. 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 takich jak zima 2011/2012, która nie była łaskawa dla tej instalacji. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w większość awarii zamarznięć instalacji wynikała z ewidentnej winy zaniedbania i braku 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.

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 w 27 budynkach WM za łączną kwotę 93.492,06 zł. (w roku 2012 wydano: 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*). W 2013 po 10 letniej eksploatacji dokonano wymiany elektronicznych podzielników ciepła, służących do rozliczenia kosztów energii cieplnej w poszczególnych lokalach. Idąc za postępowaniem czasu i techniki wybrano podzielniki z radiową możliwością ich odczytu (*bez wchodzenia do lokali*). Zamontowano łącznie 1517 podzielników w 36 nieruchomościach WM. Koszt takiej wymiany to kwota 68.932,77 zł.

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 zabudowanej instalacji. Z tych to powodów coraz częściej dochodzi do jej awarii. 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. Często i bardzo niebezpiecznym zjawiskiem jest samowolna przeróbka instalacji elektrycznej przez mieszkańców budynków (*watowanie bezpieczników, wykonywanie prowizorycznych podłączeń*). Coraz częściej spotykamy się również ze zjawiskiem kradzieży prądu.

W 2013 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: 6 budynków WM – kwota 13.932,22 zł.
- remont instalacji WLZ + instalacji w częściach wspólnych (*klatka schodowa*): 3 budynki WM: kwota 41.814,80 zł.

- **Zbiorcza instalacja RTV** – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej - 2 budynki WM : kwota 20.497,50 zł.

- **Instalacja domofonowa** – 12 budynków WM: kwota 22.050,00 zł.

RAZEM: 84.362,30 zł.

5.4.4. Dachy, Kominy, izolacja pionowa i opaski wokół budynku:

Dachy, kominy - Remonty i zabezpieczenia dachów wykonywane są na bieżąco w miarę potrzeb. Poddjęwane 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 wieloletniej nieprawidłowej ich eksploatacji (*palenie opałem złej jakości*). Kolejny problem to brak w budynkach dostatecznej ilości przewodów kominowych mogących zaspokoić rosnące 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.

Izolacja ścian pionowych budynków, to ich ochrona lub eliminacja wilgoci. Wykonania opasek ma na celu odprowadzenie wód opadowych od ścian budynku. Często wykonywane są przy okazji izolacji pionowej podziemnej części ścian budynku.

Dane ilościowe i kosztowe:

- Kompleksowy remont dachów (*kominy, rynny, rury spustowe*) - 40 budynków WM kwota: 261.980,00 zł.
- Remonty i przebudowa kominów - 10 budynków WM kwota: 55.692,00 zł.
- Izolacja pionowa, opaski – 4 budynki WM: 56.215,00 zł.

5.4.5. Okna, drzwi, malowanie klatek:

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

Dane ilościowe i kosztowe:

Prace stolarskie:

- Stolarka okienna:
 - okienka piwniczne – 2 budynki WM: kwota 10.317,00 zł.
 - okienka strychowe - 3 budynki WM: kwota 4.613,64 zł.
 - okna na klatkach schodowych - 14 budynków WM (16 klatek): kwota 49.084,55 zł.RAZEM KOSZTY: 64.015,19 zł.
- Stolarka drzwiowa:
 - drzwi do piwnicy, strychu, POM. gospodarczych - 3 budynki WM: kwota 5.402,12 zł.
 - renowacja drzwi wejściowe - 3 budynki WM: kwota 11.771,05 zł.
 - drzwi wejściowe (front + tył) – 15 budynków WM (21 szt. drzwi)
 - wymiana drzwi wewnątrz klatkowych – 2 budynku WM: kwota 6.698,99 zł.
 - brama przejazdowa – 1 budynek WM: kwota 8.400,00 zł.RAZEM 85.116,99 zł.

Prace malarskie:

- kompleksowe i częściowe malowanie klatek schodowych – 11 budynków WM: kwota 219.216,19 zł.

5.4.6. Remonty elewacji

- Remonty elewacji (*częściowe lub kompleksowe*) – 10 budynków

RAZEM KOSZTY: 229.480,00 zł.

W 2013 r. nie wykonywano jak to miało miejsce w latach poprzednich prac z wykorzystaniem środków BGK (*bezwrotna premia termo*). Przyczyna – brak pieniędzy w systemie !!! Źródło finansowania wykonanych w 2013 r. robót związanych z remontem elewacji: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowy 20 letni kredyt inwestycyjny w PKO BP, krótkoterminowy (*do 10 lat*) w Banku Spółdzielczym w Prudniku.

Z wielką radością i satysfakcją należy odnotować fakt, że 2013 roku kolejne 2 WM zamierzają przystąpić do programu termomodernizacji swoich budynków. Jedna WM złożyła wniosek w BGK o premię termo (*pojawiły się w styczniu br. niewielkie pieniądze na ten cel*), jednia zamierza inwestycję kredytować ze środków własnych oraz długoterminowy 20 letni kredyt inwestycyjny w PKO BP. Jedna przeznaczy na ten cel wyłącznie środki własne.

5.4.7. Podsumowanie:

Powyższe dane rzeczowe i finansowe dotyczące prac wykonanych w budynkach WM, dotyczą tylko tych, których zakres był duży. Oprócz nich w 2012 r. we wszystkich budynkach WM wykonano kilkadziesiąt drobniejszych prac konserwacyjnych, remontowo - budowlanych i zabezpieczających. Część prac konserwacyjnych, w szczególności: naprawy zamków, samozamykaczy, 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). Na podstawie zawartych umów zapewniamy dla wszystkich budynków stały dyżur elektryka i instalatora wod-kan., których zadaniem jest zabezpieczenie lub usunięcie awarii po godzinach pracy Spółki.

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 2013 roku odnotowano zasobach WM kilka przypadków zatrucia tlenkiem

węgla wymagających interwencji Straży Pożarnej i Pogotowia. Na szczęście żaden z nich nie był śmiertelny i nie wymagał 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 tej substancji.

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 zlecanych 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 firmą.

Najlepiej układa się nam współpraca z w/w firmami, które od kilku lat wykonują na rzecz WM większość prac:

Mariusz Ginter (*gaz, woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie*)

Andrzej Dudaczyk (*woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie*)

Zbigniew Kwiatkowski (*gaz*)

Adam Bułka (*prace dekarские, budowlane, zimowa akcja strącania śniegu i sopli*)

Ryszard Lempart i Łukasz Dziedzic (*prace ogólnobudowlane*)

Mieczysław Lenart (*prace malarskie*)

Józef Kutkiewicz (*Mistrz kominarski*)

Paweł Kulczycki (*naprawa domofonów, anten zbiorczych, montaż skrzynek pocztowych*)

Tadeusz Bielecki (*instalacje elektryczne*) oraz Jarosław Głab – (*nadzór nad instalacjami elektrycznymi*)

Firma „Rudwan”, Merkury, Okno-Plast. Pan Jacek Kanarski (*okna, drzwi z PCV*)

Firma Termoexpert” S.A. (*termomodernizacja budynków*)

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

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 miesięcznych wpłat na rachunek FR jest w porównaniu do innych WM stosunkowo niska i wynosi nie więcej niż 1 zł/m². Nie dotyczy to WM, które mają zaciągnięty inwestycyjny kredyt bankowy. 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 peł-

na księgowość, co oznacza, że pracownicy Działu Księgowości księgują miesięcznie po kilka tysięcy faktur, wpłat, a także wykonują tysiące przelewów.

- WM posiadające na koncie większe kwoty dokonują za zgodą ich Zarządów tzw. lokat terminowych. Na koniec 2013 r. lokaty takie założone były dla 50 WM.
- Na koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną 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 2013 r. 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.

W 2013 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy - co miało wpływ na ponoszone 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 2013 r. WM zaciągnęły 23 kredyty na łączną kwotę 1.101,600,00 zł. (Bank PKO BP - wyżej opisane kredyty „termo”: kwota 302.300,00 zł. i BS Prudnik: kwota 799.300,00 zł.). **Łącznie w ostatnich latach WM zaciągnęły 116 kredytów remontowych na łączną kwotę 4.974.146 zł.** Najniższy jednorazowy kredyt wynosił 4.000,00 zł.– najwyższy 393.000,00 zł.

Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2013 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła 2.718.988,34 zł.

W 2013 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: od 01.04.2013 do 31.03.2014 r. **Koszty ubezpieczenia wszystkich budynków od ognia i innych zdarzeń losowych + odpowiedzialności cywilnej wyniosły 236.325,00 zł.**

W porównaniu do poprzedniego okresu ubezpieczeniowego, wysokość składki uległa niewielkiemu obniżeniu (w poprzednim okresie 257.187,00 zł.) pomimo rozszerzenia zakresu ubezpieczeniowego oraz zwiększenia wysokości kwot odpowiedzialności cywilnej (szkody osobowe do 200.000,00 zł. na jedno lub wszystkie zdarzenia na WM, a szkody rzeczowe do 100.000,00 zł.). Nadal duży wpływ na wysokość w/w opłat ma bardzo duża szkodowość WM w latach 2009-2012, w których wysokość wypłacanego odszkodowania była równa lub wyższa niż zapłaconą składka ubezpieczenia.

5.5.1 Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali:

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

Rok 2013 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 2013 r. nie ulega zwiększeniu zadłużenia Gminy Prudnik/ZBK Prudnik do WM, które wynosi aktualnie nie więcej niż dwu miesięczny przypis. Na podkreślenie zasługuje fakt, że w budynkach WM, które zaciągnęły kredyty inwestycyjne płatności regulowane są w większości na bieżąco (w szczególności na konto Funduszu Remontowego).

Wg stanu na dzień 31.12.2013 r. zadłużonych było 1.317 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 1.031.645,22 zł., w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło 551.630,00 zł. (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK w grudniu wynosiło 183.876,87 zł.).

ROK	Ilość Zadłużonych właścicieli	Wysokość zadłużenia	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZBK*
2013 r.	1.317	1.031.645,22 zł.	551.630,00 zł. * WM są winne 68.535,87 zł. z tytułu świadczonych im usług
2012 r.	608	717.428,70 zł.	381.000,00 zł.
2011 r.	1.168	711.604,08 zł.	372.000,00 zł.

Okres przez jaki właściciele nie wnoszą należnych do WM opłat kształtuje się w następujący sposób:

ROK	Zadłużenie 1 - miesięczne	Zadłużenie 2- miesięczne	Zadłużenie 3- miesięczne	Zadłużenie powyżej 5- miesięcy
2013	142.187,59 zł. /611 właścicieli/	210.777,67zł. /179 właścicieli/	109.837,39 zł. /97 właścicieli/	410.205,51/132 właścicieli/
2012	132.698,18 zł /242 właścicieli/	74.071,57 zł. /113 właścicieli/	48.708,17 zł. /57 właścicieli/	420.232,29 zł. /162 właścicieli/
2011	155.333,77 zł. /798 właścicieli/	90.163.00 zł. /134 właścicieli/	38.070,21 zł. /49 właścicieli/	372.258,71 zł. /798 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. Spółka prowadząc w imieniu WM windykację należności, stara się regularnie monitować 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 2013 r.)	Zadłużenie na 30.12.2013
1.	Prudnickie TBS	71.608,22 zł.	75.749,88 zł. (w 2012: 27.148,13 zł.)
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	98.114.64 zł .	285.337,08 zł. (w 2012: 270.118,82 zł.)
3.	Zakład Usług Komunalnych	-	13.132,54 zł. (w 2012: 64.406,21 zł.)
4.	Gmina Prudnik /nieczystości/ - od.01.07.2013 r.	63.628,00 zł.	0,00 zł.
5.	Zarząd Budynków Komunalnych	50.682,81 zł.	68.535,87 zł.
6.	Zakład Energetyki Ciepłej	232.197,03 zł.	138.382,75 zł. (w 2012: 24.902,95 zł.)

W 2013 r. skierowano pozwy przeciwko **20 właścicielom** na kwotę 117.392,68 zł. Sąd wydał 20 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 2013 r. skierowano 4 takie wnioski. Na podkreślenie zasługuje szybkość w jakim Sąd Rejonowy w Prudniku przeprowadza to postępowanie oraz dobra współpraca z Komornikiem. Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzono wniosek o egzekucję z zadłużonej nieruchomości.

Reasumując należy stwierdzić, że nasza trudna praca zmienia z każdym rokiem wizerunek wielu budynków Wspólnot Mieszkaniowych, 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 przynosi 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 więcej niż 1 lokal /udziały/ liczona jest jak 1 właściciel.



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. zm.) 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. Ze względu na bardzo dobrą współpracę z BGK, terminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz składanie w/w dokumentów BGK na wniosek Spółki w dniu 30 września 2011 r. wyraził zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu corocznego na dwu letni. Powyższe uzyskało akceptację Rady Nadzorczej. W 2013 r. nie przeprowadzono badania sprawozdania finansowego Spółki.

W związku ze zmianą Aktu założycielskiego Spółki (*Uchwała Zgromadzenia Wspólników Nr 1/2013 z dnia 23.04.2013 r.*). Rada Nadzorcza uzyskała dotychczasowe kompetencje Zgromadzenia Wspólników związane z wyborem podmiotu badającego sprawdzanie finansowe Spółki. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 10/2013 z dnia 02 grudnia 2013 r. po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami dotyczącymi badania sprawozdania finansowego Spółki za 2013 r. dokonała wyboru oferty firmy: Agencja Biegłych Rewidentów „Badex” Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2013 r. :

• <u>Przychody</u> :	1.752.285,80 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne)	1.589.637,90 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów)	131.622,23 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	31.025,67 zł.
• <u>Koszty</u> :	1.705.761,11 zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.657.134,90 zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	48.626,21 zł.
• <u>Zysk</u> (prognozowany):	
- ZYSK BRUTTO :	46.524,69 zł.
- PODATEK DOCHODOWY :	13.619,00 zł.
- ZYSK NETTO :	32.905,69 zł.

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2013 r.

• <u>Należności:</u>	136.247,87 zł:
- z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy)	113.520,74 zł.
- z tyt. podatków i ubezpieczeń (,VAT)	22.727,13 zł.
• <u>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:</u>	2.579.482,59 zł. :
- zobowiązania długoterminowe:	1.484.962,72 zł. - kredyt BGK
- zobowiązania krótkoterminowe:	401.884,39 zł. w tym:
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń :	27.856,41 zł. (podatek od osób fizycznych + ZUS)
* inne :	46.562,01 zł. kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	249.420,42 zł.
* kredyt : (1rok)	78.045,55 zł.
- rozliczenia między okresowe:	692.635,48 zł:
* umorzenie kredytu:	372.335,84 zł.
* partycypacje:	320.299,64 zł.

3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku : **554.010,26 zł.** (w tym lokata terminowa: 510.000,00 zł.)

4. Wynagrodzenie pracowników w 2013 r.:

- Wynagrodzenie wyniosło brutto: 606.853 zł. (w tym nagrody roczne 36.000 zł. i jubileuszowe 4650,00 zł.)
- Wynagrodzenie brutto Zarządu wyniosło: 93.930,00 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.371,41 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Głównej Księgowej: 2.896,49 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło w 2013 r. 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 32.905,69 zł.** Zysk przeznaczony zostanie na podwyższenie kapitału zapasowego.

Na dzień 31.12.2013 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.258.518,72 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2012 r. zwiększyła się ona o kwotę 151.346,77 zł tj. o 2,48%.

w aktywach:

- zwiększyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 510.559,78 zł. tj. o 10,77 %.
- zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych o 359.213,01 zł. tj. o 26,33%.
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 57.545,11 zł tj. 73,12% .
- zmniejszył się stan inwestycji krótkoterminowych (*środki pieniężne*) o 583.955,49 zł. tj. o 51,32%.

w pasywach:

- zwiększyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 118.441,08 zł. tj. 4,82%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 215.101,46zł tj. 115,17%

6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.

Spółka reklamę swojej działalności oparła, w szczególności działających w Prudniku Klubów sportowych. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydała w 2013 r. :

- Klub Sportowy Pogoń Prudnik sekcja Kosz - 1.500,00 zł
- Klub Sportowy „Pogoń Prudnik” - sekcja Piłka Nożna - 500,00 zł
- Uczniowski Klub Sportowy „Czwórka” – sekcja unihokeja - 2.000,00 zł
- Klub Sportowy „Smyk” - 3.000,00 zł
- „Orlik” Prudnik - 800,00 zł
- Klub Sportowy Zarzewie – sekcja karate - 1.300,00 zł
- Publiczne Gimnazjum Nr 1 – sekcja koszykówka - 600,00 zł
- Stowarzyszenie „Tigers” - 645,78 zł

Razem: 10.200,00 zł.

Spółka wspierała również działalność oświatową i kulturalną:

- Książka ojca Jana Góry - 500,00 zł
- Festyn ojców Franciszknów - 500,00 zł
- Koncert Papieski (*oo. Bonifraci*) - 500,00 zł
- Prudnicki Ośrodek Kultury - 900,00 zł
- Piknik Motorowy - 200,00 zł
- Szkoła Muzyczna w Prudniku - 250,00 zł
- Liceum Ogólnokształcące Nr 1 - 400,00 zł
- Gminne Dożynki w Czyżowicach - 200,00 zł
- Sztandar Szkoły Specjalnej w Prudniku - 300,00 zł
- Ochotnicza Straż Pożarna w Moszczance - 300,00 zł
- Uniwersytet III wieku - 153,41zł

Razem : 4.203,41 zł

Łącznie wydano na w/w cele : 14.403,41 zł.

Działalność jednostki jest dochodowa. Spółka posiada wysoką płynność finansową. Spółka rozwija się prowadzi i zamierza realizować nowe inwestycje. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest dobra i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności.

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirostawa Czupkiewicz