



druk nr 78

Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku z działalności rzeczowej i finansowej Prudnickiego TBS Sp. z o.o. za 2014 r.

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 Spółki:
 - 3.1. Czynsz 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 informacja rzeczowa i finansowa:
 - 5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.2. Przeglądy techniczne
 - 5.3. Stan techniczny nieruchomości
 - 5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.5. Najważniejsze informacje finansowe dotyczące Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.5.1. Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali

II. Informacja z działalności finansowej.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2014 r.
2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2014 r.
3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec grudnia 2014 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, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej 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 Spółka może realizować w szczególności poprzez:

- realizowane są poprzez: budowanie domów wielorodzinnych, jednorodzinnych, remonty kapitalne substancji mieszkaniowej i ich eksploatacja na zasadach najmu.
- 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.

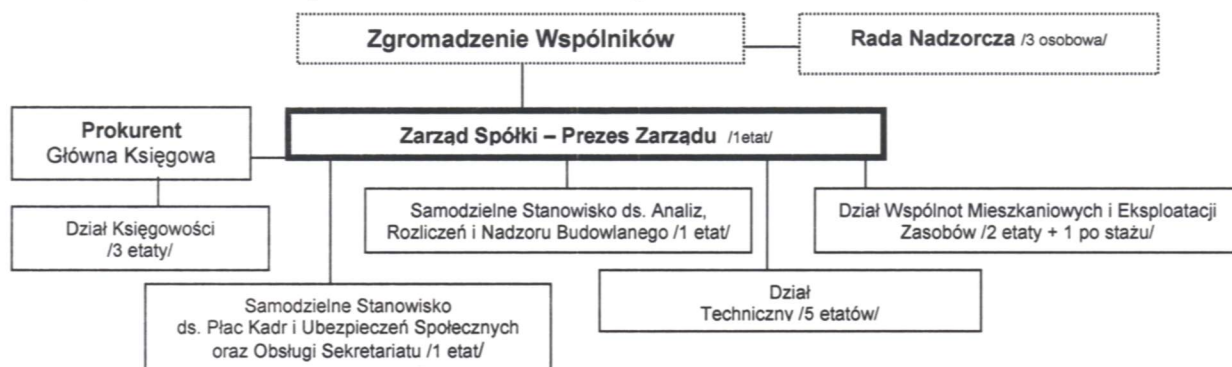
1.2. Struktura kapitałowa:

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.



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 11 czerwca 2014 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:
 - rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013 - *uchwała Nr 1/2014*;
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013 – *uchwała Nr 2/2014*;
 - rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2013 - *uchwała Nr 3/2014*;
 - udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2013 - *uchwała Nr 4-6/2014*;
 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2013 - *uchwała Nr 7/2014*;
 - podziału zysku za rok obrotowy 2013 – *uchwała Nr 8/2014*;
 - powołania Rady Nadzorczej - *uchwała Nr 9/2014*;
 - przyznania Nagrody Rocznej Zarządowi Spółki (*projekt Nr 10/2014*);
 - ustalenia zasad wynagradzania Zarządu (*projekt Nr 11/2014*);
 - zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej (*projekt Nr 12/2014*);
 - zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej (*projekt Nr 13/2014*).
- **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników** – zwołane zostało przez Burmistrza Prudnika w dniu 20 listopada 2014 r. Podjęto uchwałę Nr 14/2014 w sprawie ustalenia zasad prowadzenia naboru pracowników.

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 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 9/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie powołania Rady Nadzorczej.

Aktualny skład Rady Nadzorczej to:

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

Rada Nadzorcza w 2014 r. odbyła 5 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 Zgromadzenia Wspólników. Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2013 r., i udzieliło wszystkim jej członkom absolutorium.

2.4. Zarząd:

Spółka kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu 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, zatrudnionej również w Spółce na etacie Główniej Księgowej.

2.5. Zatrudnienie:

W 2014 r. w Spółce w pełnym wymiarze godzin i na umowę o pracę zatrudnionych było 15 pracowników, w tym 1 na czas oznaczony do dnia 30 września 2015 r. (po stażu). Wszyscy pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W Spółce, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich odbywała staż osoba bezrobotna skierowana przez Powiatowy Urząd Pracy. Warunkiem skierowania absolwenta do odbycia stażu była deklaracja Spółki dotycząca jego późniejszego zatrudnienia. Wysoko cenimy sobie możliwości odbywania stażu w naszej Spółce przez młodych absolwentów szkół, albowiem ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania Rocznych Zebrań Wspólnot Mieszkaniowych.

2.6. Wykształcenie:

- Wyższe magisterskie – 3 osoby,
- Wyższe licencjackie – 2 osoba
- Średnie – 10 osób,

Dwóch pracowników posiada wcześniej nadaną im (*wg nie obowiązujących już przepisów*) Licencję Zarządcy Nieruchomości, a czterech pracowników uprawnienia budowlane. Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje kontynuując zaocznie naukę na studiach wyższych (2 osoby) oraz na kursach i szkoleniach specjalistycznych. Ze względu na specyfikę oraz wielkość zarządzanych/administrowanych zasobów mieszkaniowych, większość czasu pracy poświęcana jest właśnie Wspólnotom Mieszkaniowym.

3. Zasoby własne Spółki:

- 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 tworzy 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (*położone jw.*). Wszystkie garaże są wynajęte.

- Cały teren nieruchomości jest zagospodarowany i ogrodzony. Posiada również wydzielone miejsce do parkowania samochodów.

- Od miesiąca kwietnia 2014 r. całe zasoby Spółki ubezpieczone są w pełnym zakresie w firmie Ubezpieczeniowej Compensa S.A. wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale firmy brokerskiej pn. Jurajski Dom Brokerski S.A. w Częstochowie 0/Opole. Okres ubezpieczenia budynków i Spółki: od 01.04.2014 do 31.03.2015 r. Koszty ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych + odpowiedzialności cywilnej Spółki **wyniosły 5.180,00 zł.** (Obowiązkowa cesja z polis ubezpieczeniowych na rzecz BGK). W porównaniu z latami poprzednimi zwiększył się zakres ubezpieczenia oraz zwiększono 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.*).

- Na dzień 31 grudnia 2014 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:

- AK Nr 8 – 860.790,80 zł.
- AK Nr 10 – 613.614,42 zł.

Razem: 1.474.405,22 zł.

Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej - działka Nr 1849/336 pow.0,0091ha - KW OP1P/000054444/5 (*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 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 napraw 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*)

Od momentu zasiedlenia budynków, czynsz najmu uległ zmianie tylko dwa razy, a stawka bazowa wzrosła: AK 8: o 1,18 zł/m², a AK 10: o 1,31 zł/m². Jednocześnie wzrost spłaty kredytu do BGK wzrósł w tym okresie aż o 0,96 zł/m² (obowiązkowa kwartalna indeksacja kwoty spłaty kredytu o wzrost cen w produkcji budowlano-montażowej ustalony na podstawie ogłoszenia GUS nie mniej jednak niż o 0,3%). Spółka do kalkulacji czynszu nie wlicza amortyzacji, gdyby tak było to jego wysokość musiałaby wynosić ponad 10,00 zł/m².

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 2014 r. wyniosło tylko: 1,50 zł/m² (*przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej około 3,00 zł/m²*). Cena podgrzania ciepłej 1 m³ wody nie przekracza również 16,00 zł. 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 2014 r. wynosiły 12.452,45 zł. z czego:

- zobowiązania mniejsze niż 1 m-c: 1.600,94 zł.

- zobowiązania 1-3 m-ce: 10.851,51 zł.

Wobec dłużników prowadzone są czynności upominawcze i windykacyjne.

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 bardzo dużego ruchu ciężkich samochodów ulicą Armii Krajowej. Spółka wielokrotnie pisała, w tej sprawie monity do GDDKiA o/Opole, która na przestrzeni ostatnich lat wykonała prace poprawiające trochę stanu technicznego nawierzchni i urządzeń znajdujących się w pasie drogi. Na podkreślenie zasługuje również w tym miejscu fakt, że często spotykamy się ze zjawiskami „nieuzasadnionych roszczeń najemców lokali” i braku jakiegokolwiek ich reakcji na częste zniszczenia części wspólnych budynków. Kilkakrotnie dewastowano również ogrodzenie nieruchomości. Nasze wnioski składane Policji dotyczące ścigania i ukarania sprawców wandalizmu każdorazowo były umarzane ze względu na nie wykrycie sprawcy. 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.

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 i są nadal na podstawie podpisanych umów z 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 jakiekolwiek 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 2014 r.** kontynuowany był rozpoczęty w maju 2011 r. II Etap inwestycyjny przy ul. Spokojnej w Prudniku. Dotychczas wybudowano i sprzedano 7 domów (w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty). Trwają prace budowlane na ostatnich domach przy tej ulicy (brak podpisanych umów z przyszłymi właścicielami). Mając powyższe na uwadze uważamy, że wypracowana przed laty przez Zarząd Spółki formuła, która uzyskała akceptację Burmistrza Prudnika i Komisję Budownictwa Rady Miejskiej sprawdziła się i jest kontynuowana. Dalsze plany inwestycyjne Spółki związane z budownictwem jednorodinnym uzależnione są od zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście oraz od tego, czy Spółka będzie właścicielem nowych działek budowlanych.

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. 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 na rynku wtórnym, 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. Sybiraków i Skowrońskiego.

Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanych położonych przy ul. Sybiraków w Prudniku: działki Nr 1984/133, 1982/132, 1697/131, 1699,131 i 1701/127. Spółka jest również właścicielem nieruchomości położone przy ul. Skowrońskiego: działki 1964/133 i Nr 1966/131 (zabudowane asfaltowym chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego).

4.4. Nieruchomość położona przy ul. Mickiewicza Nr 7.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 3627/2013 z dnia 02.09.2013 r. Spółka nabyła od Gminy Prudnik budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 (budynek po szkole podstawowej Nr 5). Ten 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:

- **Część parterowa:** utworzenie nowej siedziby Spółki. Cel: poprawa warunków obsługi klientów i pracy pracowników Spółki oraz możliwości jej dalszego rozwoju;
- **Część na I i II piętrze:** lokale mieszkalne: 8 szt.

Spółka wykonała projekt techniczny związany z przebudową budynku do wyżej planowanych funkcji, który został zatwierdzony Decyzją Nr 319 Starosty Prudnickiego z dnia 21 sierpnia 2014 r. (pozwolenie budowlane). Szacunkowy koszt wykonania prac remontowych remontu budynku w zakresie objętym pozwoleniem budowlanym to kwota netto: 1.800.000,00 zł. (kosztorys inwestorski).

- Źródło finansowania zakupu nieruchomości: *środki własne*;

- Planowane źródła finansowania prac remontowych:

*Część parterowa: *środki własne Spółki*

*Część 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).

Rozważane są również inne formuły finansowania kosztów remontu części mieszkalnej.

Planowany termin przystąpienia do prac budowlanych – wrzesień 2015 r.

5. Wspólnoty Mieszkaniowe informacja rzeczowa i finansowa:

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 Spółki w 2014 r., podobnie jak w to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych - zwanymi w dalszej części sprawozdania „WM”. Spółka posiada popisane z Zarządem każdej ze WM (lub jej pełnomocnikiem - *małe WM do 7 lokali*) umowy cywilnoprawnej, w której w bardzo szczegółowy sposób określony został zakres świadczonych przez Spółkę usług. 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-księgowa znajduje się w siedzibie Spółki.

5.1.2 Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka zarządza/administrowała **317** nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła **165.939,07 m²/p.uz.** i znajdowało się w nich **3.044** lokali w tym **246** lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 864 lokali (48 użytkowych). Z powyższych danych wynika, że udział Gminy Prudnik w tych zasobach nadal jest duży. 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.

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

W ostatnich latach przeglądy techniczne nie wykonywali kominiarze lub osoby uprawnione z naszego miasta (*brak złożonych ofert*) lecz podmioty z różnych, nieraz odległych części Polski. Dla Spółki, w przypadku przeglądów kominiarskich jest to korzystna sytuacja, albowiem nie wykonują je kominiarze, który świadczą nam całoroczną i obowiązkową usługę czyszczenia kominów.

Rodzaj przeglądu	Koszty	Wykonawca w 2014 r.
5 -letni	65.846,00 zł.	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6
roczny budowlany	8.004,00 zł.	„Kosztorysy - Nadzory” Tadeusz Czjka, 48-340 Głucholazy ul. Polna Nr 2/5
roczny gazowy	14.614,00 zł.	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6
roczny kominiarski	20.908,00 zł.	„Eco-kom” Janusz Zieliński 87-410 Kowalewo Pomorskie ul. Toruńska Nr 6

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. Nadal jednak, w większości przypadków, jedynym źródłem finansowania tych remontów oprócz własnych środków pozostaje kredyt komercyjny. 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. Są jednak niestety budynki, gdzie wpłata ta wynosi tylko 0,40 zł/m², i w takich budynkach nie ma mowy o prowadzeniu jakichkolwiek prac remontowych. Najwyższa wpłata na FR wynosi 5,05 zł/m² (*splata wieloletniego kredytu inwestycyjnego na remont i termomodernizację budynku*).

5.3. Stan techniczny nieruchomości: Wieloletnie zaniedbania, braki dostatecznych środków finansowych na bieżącą konserwację i naprawy części wspólnych nieruchomości, brak troski o swoją własność doprowadziły do sytuacji, w której nadal stan techniczny ponad 50% budynków 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 – odpowiedzialni właściciele tworzący WM a w poszczególnych mieszkaniach – odpowiedzialny właściciel lokalu
 - elektryczne częściach wspólnych – j/w
 - wodno-kanalizacyjne /ołówianki/ - j/w
- 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 rzeczową dyskusję o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że Pełnomocnik Gminy Prudnik Pan Zdzisław Pikuła – Dyrektor ZBK- 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 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 jakąkolwiek 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 w pewnych sytuacjach utrudnia zarządzanie budynkiem

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 wyłącznie 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/administradora 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 Mieszkaniowych osoby z tzw. „marginesu” w szczególności osoby uzależnione od alkoholu. To oni są 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. „Grafitti” na nowo pomalowanych ścianach klatek schodowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i czujników ruchu przy drzwiach wejściowych, to tylko nieliczne przykłady dewastacji wspólnego mienia, z którym mamy do czynienia na każdym kroku. Każdorazowo fakty te zgłaszane są na Policję. Poza nielicznymi przypadkami, większość spraw jest umarzanych ze względu na nie wykrycie sprawców.

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 powszechnym potępieniem, nasze działania będą przysłowiową „bitwą z wiatrakami”. Nie możemy również bez zgody właścicieli dokonać usunięcia zgromadzonego w tych częściach mienia. Podobnie jak w latach poprzednich również w 2014 r. informowaliśmy na bieżąco mieszkańców o możliwości bezpłatnego usunięcia w wyznaczonym czasie i miejscu niepotrzebnych rzeczy wielkogabarytowych. W grudniu 2014 r. Spółka wydrukowała 3.000 szt. ulotek informacyjnych o potencjalnych zagrożeniach, prawidłowej wentylacji i ochronie p-poż. budynków. Ulotkę taką otrzymał każdy mieszkaniec budynku administrowanego przez Spółkę. Informacja taka znajduje się również na stronie internetowej Spółki: www.tbsprudnik.pl.

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. Śmiało możemy powiedzieć, że 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 działania. 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 (koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.):

- Kompleksowa i częściowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych - 8 budynków WM za kwotę 101.894,45 zł. (w roku 2013, wydano 211.967,71zł.)
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 1 projekt: za kwotę 3.000,00 zł. Siedem WM podpisało umowy z firmą projektową z Łodzi na wykonanie projektów technicznych. Firma nie wywiązała się z umowy i po wielomiesięcznej wymianie korespondencji w sprawie – odstąpiono od umowy. Projekty wykonane zostaną w 2015 r.

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. 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.

- **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 (gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): wymiany i remontu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, **wykonano w 25 budynkach WM (w 2013 r. w 27 budynkach) za łączną kwotę 86.875,19 zł. (w roku 2012 wydano: 93.492,06 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 „gałęzi” 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 zmniejszające wodę w tzw. „zładach” oraz rozpuszczające osady w rurach). Aktualnie na każdym grzejniku zamontowane są zawory z głowica termostaticzną, a w 36 nieruchomościach WM zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym (1.517 sztuk).

Dane ilościowe i kosztowe (gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): modernizacja instalacji – **1 WM – koszt kwota 4.280,00 zł.**

5.4.3. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacje zbiorcze TV:

• **Instalacja elektryczna:** To kolejny temat, którego rozwiązanie pilnie czeka na swoją kolej. 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 (wawowanie bezpieczników, wykonywanie prowizorycznych podłączeń). Coraz częściej spotykamy się również ze zjawiskiem kradzieży prądu.

W 2014 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).

Dane ilościowe i kosztowe (gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): wymiana instalacji w częściach wspólnych: **7 budynków WM – koszt kwota 130.780,56 zł.**

• **Zbiorcza instalacja RTV** – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: Dane ilościowe i kosztowe (gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): **1 budynek WM - koszt kwota 5.899,03 zł.**

• **Instalacja domofonowa i wideodomofonowa:** Dane ilościowe i kosztowe (gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): **10 budynków WM - koszt kwota 24.406,40 zł.**

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

• **Remont kompleksowy dachów** (kominy, rynny i rury spustowe) 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 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.

Dane ilościowe i kosztowe (koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): **33 budynki WM - koszt kwota 396.042,00 zł.**

• **Izolacja pionowa ścian, opaski wokół budynku:** Zasadność wykonania tych prac, to eliminacja wilgoci ścian. 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 (koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): 2 budynki WM - koszt kwota 21.965,00 zł.

5.4.5. Okna, drzwi, malowanie klatek:

Wymiana drzwi i okien na klatkach schodowych oraz jej malowanie w częściach wspólnych nieruchomości 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, że wbrew naszej opinii właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki schodowej w sytuacji gdy są inne ważniejsze do wykonania prace w budynku.

Dane ilościowe i kosztowe:

Prace stolarskie:

- **Stolarka okienna:**
 - okienka piwniczne - 5 budynków WM: kwota 10.876,68 zł.
 - okienka strychowe - budynków WM: kwota 18.784,74 zł.
 - okna na klatkach schodowych - 7 budynków WM kwota 28.00,59 zł.**RAZEM KOSZTY: 57.634,37 zł.** (w 2013 r.: 64.015,19 zł.)
- **Stolarka drzwiowa:**
 - drzwi do piwnicy - 1 budynek WM: kwota 950,00 zł.
 - renowacja drzwi wejściowe - 3 budynki WM: kwota 16.729,43 zł.
 - drzwi wejściowe (front + tył) - 10 budynków WM (11 szt. drzwi) - kwota 38.195,16 zł.
 - wymiana drzwi wewnętrznych klatkowych - 2 budynki WM: kwota 6.698,99 zł.
 - brama przejazdowa - 1 budynek WM: kwota 2.4350,00 zł.**RAZEM : 58.224,59 zł.**

- **Prace malarskie:** są zwieńczeniem wcześniej wykonanych prac w budynku.

Dane ilościowe i kosztowe (koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): 4 budynki WM – koszt kwota 44.43,00 zł.

5.4.6. Remonty elewacji (docieplenie, tynki, balkony):

Dane ilościowe i kosztowe: 7 budynków WM – koszt kwota 920.420,00 zł.

W 2014 r. kontynuowano remonty elewacji i ich termomodernizacja. Dwie WM skorzystały z bezzwrotnej premii BGK.

- WM Piastowska 58: wysokość bezzwrotnej premii remontowej - 43.875,00 zł.
- WM Nr 53 Strzelecka 2-4-6: wysokość bezzwrotnej premii termo modernizacyjne - 62.944,00 zł.

Źródło finansowania wykonanych w 2014 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 program ten będzie nadal kontynuowany. W 2015 roku przynajmniej 1 WM zamierzają przystąpić do programu termomodernizacji swojego budynku. WM złożyła wniosek w BGK o premię termo i podpisała warunkową umowę kredytową z Bankiem kredytującym. W tym miejscu pragnę również poinformować, że w ostatnich pięciu latach z programu termomodernizacji i remontów budynków skorzystało 10 WM. Koszt wykonania prac budowlanych to kwota **ponad 3.000.000 zł**, i z tego tytułu otrzymały łącznie **ponad 420.000 zł.** bezzwrotnej premii z BGK. Oprócz termomodernizacji ścian budynku wykonywane były również inne niezbędne prace dodatkowe: cieplenia stropodachów i dachów, remontu kominów, wymiany okien i okienek w częściach wspólnych, remontu płyt balkonowych, remont lub wymiana balustrad balkonowych, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

5.4.7. Podsumowanie:

Powyższe dane rzeczowe i finansowe dotyczące prac wykonanych w budynkach WM, dotyczą tylko tych, których zakres był duży i wynosił ponad 1.000,00 zł. Oprócz nich w 2014 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, 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 wtłaczania 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 2014 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 dłuższej 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 ciekącej rynny, wymianę pękniętego kolanka czy przeczyszczanie 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 i 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, Mieczysław Lenart (*prace ogólnobudowlane, malarskie*)

Józef Kutkiewicz i Paweł Michalec (*Mistrz kominiarski*)

Paweł Kulczycki (*naprawa domofonów, anten zbiorczych*)

Tadeusz Bielecki, Piotr Kocoń, Bartosz Kowal, Dariusz i Czesław Szyk, Dariusz Szewedo (*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 miesięczne wpłaty na rachunek FR jest w porównaniu do innych WM są stosunkowo niskie i wynoszą 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 634 kont. Dla każdej z nich prowadzona jest pełna 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 2014 r. lokaty takie założone były dla 44 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 2014 r. ok. **0,60 - 0,80 zł/m²** powierzchni użytkowej lokali,
 - Średnie miesięczne wynagrodzenie pobierane przez Spółkę od WM wyniosło w większości WM – **0,45 zł/ m² p.uż.l.**,

W 2014 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 2014 r. WM zaciągnęły 9 kredytów na łączną kwotę **663.000,00 zł.** Łącznie w latach: 2007 do 2014 r. w WM zaciągnęły **126 kredytów remontowych na łączną kwotę 5.867.605,00 zł.** Najniższy jednorazowy kredyt wynosił 4.000,00 zł., a najwyższy 553.000,00 zł. Część z nich została już spłacona, lecz do spłaty nadal pozostaje 92 kredyty na kwotę 4.891.284,00 zł.

Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2014 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła **2.950.971,55 zł.** (w 2013 r.: 2.718.988,34 zł.).

Od miesiąca kwietnia 2014 r. całe zasoby WM ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie Ubezpieczeniowej „Compensa S.A wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale firmy brokerskiej pn. Jurajski Dom Brokerski S.A. w Częstochowie 0/Opole. Okres ubezpieczenia budynków: od 01.04.2014 do 31.03.2015 r. Koszty ubezpieczenia wszystkich budynków od ognia i innych zdarzeń losowych + odpowiedzialności cywilnej wyniosły **128.309,00 zł.** W porównaniu do poprzedniego okresu ubezpieczeniowego, wysokość składki uległa znacznemu obniżeniu (w poprzednim okresie 236.325,00 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.). Miała na to wpływ polityka firm ubezpieczeniowych oraz dużo mniejsza szkodowość WM. Informacyjnie: w latach 2009-2012 wysokość wypłacanego odszkodowania była równa lub wyższa niż zapłacona 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. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej). Rok 2014 to kolejny rok, w którym nie wzrosła 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 2014 r. uległo zmniejszeniu zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK Prudnik do WM, które wynosi aktualnie nie więcej niż trzy 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 31.12.2014 r. zadłużonych było 1.258 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła **1.013.365,60 zł.**, w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło **432.192,53 zł.** (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK w grudniu wynosiło 179.337,37 zł.).

ROK	Ilość zadłużonych właścicieli	Wysokość zadłużenia	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZBK/*
2014	1.258	1.013.365,60 zł	432.192,53 zł*
2013	1.317	1.031.645,22 zł	551.630,00 zł.
2012	608	717.428,70 zł.	381.000,00 zł.

*z tytułu świadczonych usług WM winne są ZBK: 78.399,98 zł. (daje to kwotę zadłużenia: 353.792,55 zł.

Okres przez jaki właściciele nie wnoszą należnych do WM opłat:

ROK	Zadłużenie 1 - miesięczne	Zadłużenie 2- miesięczne	Zadłużenie 3- miesięczne	Zadłużenie powyżej 5- miesięcy
2014	136.606,99 zł. /237 właścicieli/	197.642,51zł. /164 właścicieli/*	160.364,13 zł. /103 właścicieli/	327.598,19 zł. /131 właścicieli/
2013	142.187,59 zł. /611 właścicieli/	210.777,67zł. /179 właścicieli/	109.837,39 zł. /97 właścicieli/	410.205,51zł. /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/

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

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 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. A po uzyskaniu nakazu płatności z klauzulą wykonalności – do egzekucji komorniczej

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	miesięczne naliczenie (grudzień 2014 r.)	Zadłużenie na 30.12.2014
1.	Prudnickie TBS	74.474,66 zł.	54.280,03 zł. (w 2013: 75.749,88 zł.)
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	119.244,21zł .	180.365,59 zł. (w 2013: 285.337,08 zł.)
3.	Zakład Usług Komunalnych (sprzątanie gniazd)	3.420,00 zł.	246,57 zł. (w 2013: - zł.)
4.	Gmina Prudnik /nieczystości/ -	61.362,00 zł.	0,00 zł.
5.	Zarząd Budynków Komunalnych	48.063,09 zł.	78.399,98 zł.
6.	Zakład Energetyki Ciepłej	236.253,48 zł.	138.382,75 zł. (w 2013: 21.435,62 zł.)

W 2014 r. skierowano pozwy przeciwko 5 właścicielom na kwotę **20.557,97 zł.** Sąd wydał 5 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 2014 r. skierowano 5 takich wniosków. 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.



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 wyraził zgodę na zmianę czę-

stotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu corocznego na dwu letni. Zgromadzenie Wspólników przekazało również Radzie Nadzorczej swoje dotychczasowe kompetencje związane z wyborem podmiotu badającego sprawdzanie finansowe Spółki (*Uchwała Zgromadzenia Wspólników Nr 1/2013 z dnia 23.04.2013 r. - w sprawie zmiany aktu założycielskiego*). Rada Nadzorcza nie zleciła badania sprawozdania finansowego Spółki za 2014 r. Badanie takie przeprowadzone zostanie za rok obrotowy 2015. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na przegląd w/w sprawozdania pod kątem jego zgodności z zasadami rachunkowości i prawem podatkowym przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia biegłego rewidenta.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2014 r.:

• <u>Przychody</u> :	1.861.832,74 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne)	1.599.433,80 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów)	248.441,47 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	13.957,47 zł.
• <u>Koszty</u> :	1.724.793,24 zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.685.185,92zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	39.607,32 zł.
• <u>Zysk</u> (prognozowany):	
- ZYSK BRUTTO :	137.039,50 zł.
- PODATEK DOCHODOWY :	15.688,00 zł.
- <u>ZYSK NETTO :</u>	<u>121.351,50 zł.</u>

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2014 r.:

• <u>Należności</u> :	138.530,95 zł:
- z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy)	132.838,00 zł.
- z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT)	5.692,95 zł.
• <u>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u> :	2.579.482,59 zł. :
- zobowiązania długoterminowe:	1.385.802,17 zł. - kredyt BGK
- zobowiązania krótkoterminowe:	333.039,86 zł.
w tym:	
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń :	36.705,37 zł. (podatek od osób fizycznych + ZUS)
* inne :	49.113,38 zł. kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	157.090,76zł.
* kredyt : (1rok)	88.603,05 zł.
* z tytułu wynagrodzeń (PZU za grudzień zapłacone w styczniu)	1.527,30 zł
- rozliczenia między okresowe:	688.008,33 zł:
* umorzenie kredytu:	367.762,62 zł.
* partycypacje:	320.245,71 zł.

3. Środki pieniężne na rachunkach: 864.208,03 zł. (w tym lokaty terminowe: 690.000,00 zł.)
Spółka posiada jedno konto w Banku Spółdzielczym w Prudniku.

4. Wynagrodzenie pracowników w 2014 r.:

- Wynagrodzenie wyniosło brutto: 656.275,26 zł. (w tym nagrody roczne 37.000 zł. i jubileuszowe 6.000,00 zł.) w tym wynagrodzenie brutto Zarządu: **97.974,90 zł.**
- Średnia płaca zasadnicza brutto w Spółce wyniosła: 3.274,26 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Główniej Księgowej: 2.744,83 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2014 r. 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 121.351,50 zł.** Zysk przeznaczony zostanie na podwyższenie kapitału zapasowego.

Na dzień 31.12.2014 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.210.117,99 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2013 r. zmniejszyła się ona o kwotę 51.682,47 zł tj. o 0,83%.

w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 104.654,10 zł. tj. o 1,99 %.
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 52.971,63 zł. tj. o 5,25%.
- zmniejszyła się wartość należności krótkoterminowych o 998,66 zł tj. 0,72% .

- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych (*środki pieniężne*) o 310.197,77 zł. tj. o 55,99%.

w pasywach:

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 173.033,97 zł. tj. 6,71%.
- zmniejszyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 69.249,27 zł. tj. 17,21%

Reasumując należy stwierdzić, że 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.

6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.

Spółka reklamę swojej działalności oparła w szczególności o działające w Prudniku Kluby Sportowe. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydała w 2014 r. :

• **Wspieranie sportu:**

Lp.	Klub	Kwota
1	M.K.S "Meble" Pogoń Prudnik - piłka nożna	800,00 zł
2	KS "Pogoń Prudnik" - koszykówka	1 000,00 zł
3	MKS „SMYK” Prudnik - koszykówka	3 000,00 zł
7	UKS "Czwórka" Prudnik - unihokej	3 000,00 zł
8	Stowarzyszenie Sportowe „Tigers” Prudnik - piknik sportowy	662,60 zł
9	Publiczne Gimnazjum Nr 1 Prudnik -piłka nożna	308,80 zł
9	Publiczne Gimnazjum Nr 1 Prudnik - koszykówka	300,00 zł
10	Stowarzyszenie Modelarsko-Lotnicze Euroregionu Pradziad Prudnik - zawody modeli latających dla dzieci	400,00 zł
11	"Orlik" Prudnik - piłka nożna	200,00 zł
	Razem	9 671,40 zł

• **Wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw społecznych:**

Lp.	Instytucja	kwota
1	Chór "Jutrzenka" - Prudnik	300,00 zł
2	Zawody strażackie - Szybowice	200,00 zł
3	Festyn Franciszkański - Prudnik	200,00 zł
4	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Opolu - publikacja książkowa	1 000,00 zł
5	Dożynki Gminne – Łąka Prudnicka	300,00 zł
5	Państwowa Szkoła Muzyczna - Prudnik	300,00 zł
	Razem	2 300,00 zł

Łącznie wydano na w/w cele : 11.971,40 zł.

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz