



**Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku
Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku przy ul. Piastowskiej Nr 42
z działalności rzeczowej i finansowej za rok 2015 rok**

Spis Treści:

- I. Informacja z działalności rzeczowej.
 1. Podstawy prawne działalności:
 - 1.1. Przedmiot działania
 - 1.2. Struktura kapitałowa
 2. Zatrudnienie i struktura organizacyjna
 - 2.1. Zatrudnienie
 - 2.1.1. Wykształcenie
 - 2.1.2. Schemat Organizacyjny
 - 2.2. Zgromadzenie Wspólników
 - 2.3. Rada Nadzorcza
 - 2.4. Zarząd
 3. Zasoby własne Spółki:
 - 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 sprawozdanie rzeczowe i finansowe:
 - 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 2015 r.
 2. Stan należności i zobowiązań - grudzień 2015 r.
 3. Środki pieniężne na rachunkach – grudzień 2015 r.
 4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej
 5. Wynagrodzenie pracowników
 6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe
 7. Informacja finansowa
 8. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa



PTBS PRUDNIK INFORMACJA z działalności rzeczowej

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością. Założycielem i jedynym jej wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Spółki jest miasto Prudnik, a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej - zwanej w dalszej części Sprawozdania „Spółką”. 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, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej oraz postanowień aktu założycielskiego z 14 czerwca 2000 r. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorców 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:

- 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. Kapitał zakładowy utworzony został z:

- wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł.;
- aportu rzeczowego w wysokości 2.159.000,00 zł. obejmującego:
 - a) nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10, zabudowane 2 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz 5 garażami - Kw. OP1P/00049384/6 i OP1P/00048084/6;
 - b) nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego - Kw. OP1P/00042344/5; OP1P/00049683/2, OP1P/00049684/9 o łącznej powierzchni 1,1386 ha.
 - c) nieruchomość niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz przy ul. Spokojnej w Prudniku o powierzchni 1,8253 ha. - Kw. OP1P/00054111/0.

2. Zatrudnienie i struktura organizacyjna:

2.1. Zatrudnienie:

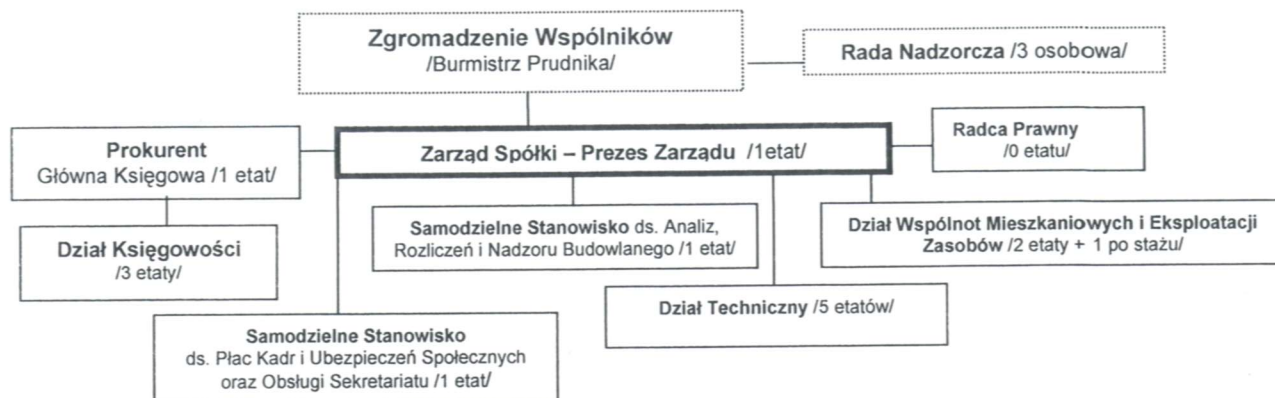
W Spółce w 2015 r. na umowę o pracę i w pełnym wymiarze godzin i zatrudnionych było 15 pracowników, w tym 1 pracownik na czas oznaczony do dnia 31 maja 2015 r. (po stażu zgodnie z umową PUP Prudnik). Wszyscy pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W Spółce, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich odbywała staż 1 osoba bezrobotna skierowana przez Powiatowy Urząd Pracy w Prudniku. Warunkiem skierowania absolwenta do odbycia stażu była deklaracja Spółki dotycząca jego późniejszego zatrudnienia. Wysoko cenimy sobie wieloletnią współpracę z PUP oraz możliwości odbywania stażu w naszej Spółce przez młodych absolwentów naszych szkół. Ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania Rocznych Zebrań Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka na umowę zlecenie zatrudnia 1 pracownika, który świadczy nam usługę sprzątnięcia nieruchomości stanowiącej własność Spółki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 (gospodarz domu).

2.1.1. Wykształcenie:

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

Dwóch pracowników posiadało wcześniej nadaną im (wg nie obowiązujących już przepisów) Licencję Zarządcy Nieruchomości, a czterech pracowników uprawnienia budowlane. Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje kontynuując naukę na zaocznych studiach wyższych (2 osoby) oraz na kursach i szkoleniach specjalistycznych. Ze względu na specyfikę oraz wielkość zarządzanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych, większość swojego czasu pracy poświęcają Wspólnotom Mieszkaniowych. Sprawami Spółki zajmuje się Prezes Zarządu oraz Główny Księgowy (Prokurent)

2.1.2. Schemat organizacyjny: Obowiązujący w Spółce schemat organizacyjny przyjęty został przez Nadzwyczajne 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 2015 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 - *uchwała Nr 1/2015*;
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2014 – *uchwała Nr 2/2015*;
- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2014 - *uchwała Nr 3/2015*;
- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2014 - *uchwała Nr 4-6/2015*;
- udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2014 - *uchwała Nr 7/2015*;
- podziału zysku za rok obrotowy 2014 - *uchwała Nr 8/2015*;
- ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku – *uchwała Nr 9/2015*;

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników – nie było potrzeby zwołania.

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 2015 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 Zgromadzeniu Wspólników. Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2014 r., oraz udzieliło Absolutorium wszystkim jej członkom (*uchwała Nr 7/2015*).

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 Pani Wiesławy Mazur, zatrudnionej w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

3. Zasoby własne:

- Zasoby mieszkaniowe Spółki to 2 budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 składające się z 42 lokali mieszkalnych o powierzchni 1939,12 m²). W związku z adaptacją nieużywanego pomieszczenia suszarni na cele mieszkaniowe i dołączenia jej do mieszkania w budynku AK Nr 10 w 2015 r. uległa zwiększeniu powierzchnia mieszkalna budynku o 11,70 m² (wcześniej wynosiła 1.927,42 m²). Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte.
- Zasoby użytkowe Spółki to 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (położone jw.). Aktualnie garaże są wynajęte.

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

- Od miesiąca kwietnia 2015 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 „IPOGEO Sp. z o.o. w Częstochowie O/Opole. Okres ubezpieczenia budynków i Spółki: od 01.04.2015 do 31.03.2016 r. Koszty ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych + obowiązkowe ubezpieczenie OC wyniosły **4.651,00 zł.** (Obowiązkowa cesja z polis ubezpieczeniowych na rzecz BGK).

- Na dzień 31 grudnia 2015 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:

- AK Nr 8 – 803.654,44 zł.

- AK Nr 10 – 566.458,51 zł.

Razem: 1.370.112,95 zł. (w stosunku do 2014 r. spadek o 104.292,27 zł.)

Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej 8 - działka Nr 1849/336 pow.0,0091ha - KW OP1P/0000 54444/5 (nabytej w dniu 15.12.2008 r. od Powiatu Prudnickiego w celu poprawy funkcjonalności nieruchomości)

3.1. Czynniki najmu:

W zasobach mieszkaniowych Spółki od dnia 01.10.2015 r. obowiązuje nowa stawka bazowa czynszu najmu, która wynosi aktualnie **8,12 zł/m²** (Uchwała Nr 9/2015 Zgromadzenia Wspólników z 11-06-2015 r.). Wcześniej od 01-09-2012 r. wynosiła ona 7,59 zł/m² - wzrost o 0,53 zł/m². Stawka bazowa czynszu wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych przez Spółkę 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 obu budynków i wynosi:

- najwyższy czynsz wynosi - 8,16 zł/m²
- najniższy czynsz wynosi - 8,04 zł/m²

W kalkulacji stawki bazowej czynszu poszczególne koszty wynoszą:

1,31 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.*) - wcześniej: 0,96 zł/m²

5,57 zł/m² - **splata kredytu wraz z odsetkami do BGK** - wcześniej: 5,41 zł/m²

0,45 zł/m² - koszty zarządzania - wcześniej: 0,40 zł/m²

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

0,24 zł/m² - rezerwa (przeznaczona na indeksowany wzrost kwoty spłacanego BGK kredytu i ewentualny wzrost innych opłat w okresie obowiązywania stawki czynszu) - wcześniej 0,27 zł/m²

Od momentu zasiedlenia budynków AK10: 2005 i AK8: 2006 r., czynsz najmu był zmieniany tylko 3 razy, a stawka bazowa wzrosła w tym czasie: AK 8 o 1,71 zł/m², a AK 10 o 1,84 zł/m². Jednocześnie wzrost spłaty kredytu do BGK wzrósł w tym okresie aż o **1.12 zł/m²** (wzrost wynika z obowiązkowej kwartalnej indeksacji 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 wysokość czynszu musiała by wynosić 10,10 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 2015 r. wyniosło średnio 1,70 zł/m² (przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej około 3,00 zł/m²). Cena podgrzania ciepłej 1 m³ wody nie przekracza również 15,00 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 2015 r. wynosiły 14.374,10 zł. z czego:

- zobowiązania mniejsze niż 1 m-c: 768,42 zł.
- zobowiązania od 1-3 m-cy: 4.403,70 zł.
- zobowiązania od 3-6 m-cy: 9.201,99 zł.

Wobec dłużników prowadzone są postępowania 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. Kilkakrotnie dewastowano również ogrodzenie nieruchomości. Nasze wnioski składane do Policji w sprawie ścigania i ukarania sprawców wandalizmu każdorazowo były umarzane ze względu na nie wykrycie sprawcy (*w marcu br. zamontowany został monitoring 3 kamery*). 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 na ryzyko finansowe w tak trudnym dla prowadzenia inwestycji okresie 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 2015 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 Domu Nr 8, który w momencie pojawienia się zainteresowanego jego kupnem zostanie wykończony w umownym zakresie. Do wybudowania pozostaną więc jeszcze 2 ostatnie domy, lecz ich dalsza realizacja uzależniona będzie od podpisania umów z przyszłymi właścicielami. W 2015 r. Spółka nie sprzedała żadnego domu. Dalsze plany inwestycyjne Spółki związane z budownictwem jednorodzinym 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 2015 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. 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 chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego*). Nieruchomości te są ubezpieczone od OC oraz regularnie utrzymywana jest czystość biegnącego przez nią chodnika. W celu poprawy bezpieczeństwa i estetyki Spółka dokonała przebudowy w/w chodnika za kwotę 30.000,00 zł. Tereny zielone są regularnie koszone.

4.4. Nieruchomość położona przy ul. Mickiewicza Nr 7.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 3627/2013 z dnia 02.09.2013 r. Spółka za kwotę brutto: 634.000,00 zł. nabyła od Gminy Prudnik budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 (*budynek po szkole podstawowej Nr 5*). Ten trzykondygnacyjny podpiwniczony budynek przeznaczony zostanie na:

- Część parterowa: utworzenie nowej siedziby Spółki o pow. 272,81 m² (+ 119,09 m² część piwniczna) - Cel: *poprawa warunków obsługi klientów i pracy pracowników Spółki oraz możliwości jej dalszego rozwoju;*
- Część na I i II piętrze: lokale mieszkalne: 8 szt. o łącznej pow. 460,94 zł. (+ 47,78 m²- komórki lokatorskie)

- Spółka wykonała projekt techniczny związany z przebudową tego budynku który został zatwierdzony Decyzją Nr 319 Starosty Prudnickiego z dnia 21 sierpnia 2014 r. (*pozwolenie budowlane*). Szacunkowy koszt brutto wykonania prac remontowych remontu budynku w zakresie objętym pozwoleniem budowlanym wyniesie ponad 1,5 miliona zł.

- Źródło finansowania zakupu nieruchomości: *środki własne;*

- Planowane źródła finansowania prac remontowych:

*Część parterowa: *środki własne Spółki*

*Część mieszkalna: środki własne + środki zewnętrzne - preferencyjny kredyt BGK – ok. 900.000,00 zł. (finansowanie zwrotne w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego) + 10% *partycypacja przyszłych najemców (150 tys. zł.)*

Planowany termin przystąpienia do prac budowlanych – wrzesień 2016 r. a zakończenia: wrzesień 2017 r.

5. Wspólnoty Mieszkaniowe sprawozdanie rzeczowe i finansowe:

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 niepogorszonym oraz uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Podstawową działalnością Spółki w 2015 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 podpisane 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-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

5.1.2 Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka zarządzała/administrowała **319** nieruchomościami WM – (*wzrost o 2 WM*). Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła **166.712,82** m²/p.uż. i znajdowało się w nich **3.021** lokali w tym **246** lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 857 lokali (*w tym 53 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 kominarskiej. 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 nie tylko z podmiotami oferującymi najkorzystniejszą cenę lecz gwarantujących należyte wykonanie tej usługi. W ostatnich latach przeglądy techniczne nie wykonywali kominarze lub osoby uprawnione z naszego miasta (*brak złożonych ofert*) lecz podmioty z różnych, nieraz odległych części Polski. Dla Spółki, w przypadku przeglądów kominarskich jest to korzystna sytuacja, albowiem nie wykonują je kominarze, który świadczą nam całoroczną i obowiązkową usługę czyszczenia kominów. W 2015 r. nie wykonywano przeglądów 5-letnich.

Rodzaj przeglądu	Koszty	Wykonawca w 2015 r.
roczny budowlany	8.944,56 zł.	„Kosztorysy - Nadzory” Tadeusz Czjka, 48-340 Głuchołazy ul. Polna Nr 2/5
roczny gazowy	11.488,20 zł.	„Karbohut-Projekt” Sp. z o.o. 42-400 Zawiercie ul. Mrzygłocka Nr 20*
roczny kominiarski	14.612,40 zł.	„Karbohut-Projekt” Sp. z o.o. 42-400 Zawiercie ul. Mrzygłocka Nr 20*

* Ze względu na nie wywiązanie się z umów oraz stwierdzone nieprawidłowości dotychczas nie zapłacono firmie żadnych pieniędzy. Trwa postępowanie ugodowe.

Z analizy wykonywanych co roku przeglądów wynika, że w wielu budynkach WM istnieje pilna potrzeba zaangażowania w najbliższych latach ogromnych, bo liczonych w setkach tysięcy 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 (spłata 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 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 zbyt 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 sprzeciwiał się podniesieniu wpłat na fundusz remontowy lub wykonaniu nawet kosztownych prac remontowych w budynkach, jeżeli działanie takie było potrzebne i zmierzało do usunięcia jakiegokolwiek zagrożenia, dla zdrowia lub życia mieszkańców. 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/administratora budynku jest bardzo często łagodzenie tych konfliktów, próby mediacji, a w skrajnych przypadkach nawet perswazji. Duży wpływ na te procesy mają mieszkający w budynkach Wspólnot 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.

- Często w ostatnich latach i groźnym zjawiskiem jest dewastacja nowo wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych. „Grafittii” na nowo pomalowanych ścianach klatek schodowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i 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 prośby i wezwania. Do momentu, kiedy takie zachowanie będzie powszechnie tolerowaną praktyką i nie spotka się z powszechnym potępieniem, nasze działania będą przysłowiową „wojna z wiatrakami”. Nie możemy również bez zgody właścicieli dokonać usunięcia zgromadzonego w tych częściach mienia. Podobnie jak w latach poprzednich również w 2015 r. prowadziliśmy działania informacyjne. Spółka wydrukowała 3.000 szt. ulotek informacyjnych o potencjalnych zagrożeniach, prawidłowej wentylacji i ochronie p-poż. Budynków, które w styczniu 2015 r. 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. Można się pokusić dzisiaj na stwierdzenie, że stan instalacji gazowej jest przez pracowników Działu Technicznego Spółki „zdiagnozowany”. Aktualnie trwa dłu-

gotowały proces „leczenia”. Na bieżąco usuwane są nieszczelności w częściach wspólnych. Trwają prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowych 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 butle gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butlowego gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa.

✓ Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.):

- Kompleksowa i częściowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych - **3 budynki WM za kwotę 57.761,00** (w roku 2014, wydano 101.894,00 zł., w 2013 r. - 211.968,00 zł.)
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - **6 projektów za kwotę 38.600,00 zł** (w 2014 - 1 projekt: za kwotę 3.000,00 zł.)
- W 2015 r. Starosta Prudnicki wydał 25 Wspólnotom Mieszkaniowym pozwolenie budowlane.

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. Dotychczas tylko nieliczne WM dokonały wymiany instalacji na nową. Najczęściej do jej wymiany dochodzi w przypadku stwierdzenia awarii, lub kategoriycznych 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 i kanalizacyjna:** w większości starych budynków wybudowanych przed 1945 mamy do czynienia z wodną instalacją ołowianą wymagającą wymiany w najbliższych latach. Instalacja z rur ocynkowanych ma w większości budynków ponad 50 i więcej lat. Liczne awarie tej instalacji i stan zdemontowanych rur potwierdzają naszą wyżej wyrażoną opinię o ich stanie technicznym. Źle zabezpieczone instalacje narażone są na zamrożenie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat takich jak zima 2011/2012, która nie była łaskawa dla tej instalacji. Stan instalacji kanalizacyjnej należy również uznać za zadowalający a jego uszkodzenia mają charakter miejscowy, wymagający jednak 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 (tylko kiedy gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.):

W 2015 r. **wykonano 1 przyłącz wodny do budynku WM za kwotę: 12.800,00 zł.**

Wymiany i remontu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, **wykonano w 24 budynkach za łączną kwotę 118.965,00 zł.** (w 2014 r. w 25 budynkach za łączną kwotę 86.875,00 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 tzw. „gałązek” 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). Aktualnie na każdym grzejniku zamontowane są zawory z głowicą termostatyczną, a w 36 nieruchomościach WM zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym (1.517 sztuk):

✓ Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): modernizacja instalacji - **1 WM: koszt 28.690,00 zł.** (w 2014 - 1 instalacja koszt 4.280,00 zł.).

5.4.3. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacje zbiorcze TV:

➤ **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, bojlerzy 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 wykonywana 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. Przeprowadzane 5 letnie przeglądy stanu technicznego budynków ze względu na swój szeroki zakres obejmują również obowiązkowy przegląd instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i wszystkich lokalach budynku. Daje to nam możliwość faktycznej oceny tej instalacji. 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 (tylko kiedy gdy koszt prac był wyższy niż 1.00,00 zł.):
 - kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej WLZ w częściach wspólnych: **11 WM koszt: 267.580,00 zł.** (w 2014 r. w 7 budynkach WM: koszt 130.781,00 zł.)
 - częściowy remont instalacji WLZ w częściach wspólnych: 1 WM: koszt 9.589,00 zł.

➤ **Zbiorcza instalacja RTV** – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej:

- ✓ Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): 2 budynki WM koszt: 21.287,00 zł. (w 2014 r. 1 budynek WM - koszt kwota 5.899,00 zł.)

➤ **Instalacja domofonowa i wideodomofonowa:**

- ✓ Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): **18 budynków WM: koszt 41.638,00zł.** (w 2014 r. 10 budynków WM - koszt 24.406,00 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 (tylko kiedy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.):
- **15 budynków WM: koszt 499.174,00 zł.** (w 2014 r. 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 (tylko kiedy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.): **2 budynki WM - koszt kwota 14.180,00 zł.** (w 2014 r. 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 są w coraz większej ilości budynków. Decyzje takie podejmują właściciele w sytuacji, gdy inne ważne prace budowlane w ich budynku zostały już wcześniej wykonane. Zdania się jednak, że wbrew naszej opinii i sugestiom właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki schodowej w sytuacji gdy są inne ważniejsze prace w budynku.

Dane ilościowe i kosztowe:

➤ **Prace stolarskie:**

- ✓ **Stołarka okienna:**
 - okienka piwniczne - **5 budynków WM: kwota 8.899,00 zł.** (5 budynków WM: kwota 10.877,00 zł.)

- okienka strychowe - **5 budynków WM: kwota 16.583,00 zł.** (8 budynków WM: kwota 18.785,00 zł.)
- okna na klatkach schodowych - **14 budynków WM kwota 33.645,00 zł.** (7 budynków WM kwota 28.01,00 zł.)
- **renowacja okien na klatkach schodowych - 1 budynek WM kwota 600,00 zł.**
RAZEM KOSZTY: 59.727,00 zł. (w 2014 r. 57.634,00 zł.)

✓ **Stolarka drzwiowa:**

- drzwi do piwnicy - **1 budynek WM: kwota 950,00 zł.**
 - renowacja drzwi wejściowe - **1 budynek WM kwota 3.668,00 zł.** (w 2014 r. 3 budynki WM kwota 16.729,00 zł.)
 - wymiana drzwi wejściowe (front + tył) - **5 budynków WM kwota 25.838,00 zł.** (w 2014 r. 10 budynków WM kwota 38.195,00 zł.)
 - wymiana drzwi wewnątrz klatkowych – **1 budynek WM kwota 2.700,00 zł.** (w 2014 r. 2 budynki WM: kwota 6.699,00 zł.)
- RAZEM : 33.156,00 zł.**

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

- ✓ Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł.):

10 budynków WM – koszt 206.354,00 zł.(w 2014 r. 4 budynki WM - koszt 44.43,00 zł.)

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

- ✓ Dane ilościowe i kosztowe: **4 budynki WM kwota 140.354,00 zł.** (w 2014 r. 7 budynków WM - koszt kwota 920.420,00 zł.).

Dodatkowo w 2015 r. kontynuowano remonty elewacji i ich termomodernizacja. WM Zamkowa 1-3 wykonała inwestycje za kwotę 340.000,00 zł. i z tego tytułu otrzymała bezzwrotnej premii BGK w wysokości: 48.681,25 zł. Źródło finansowania wykonanych w 2015 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 naszym Banku Spółdzielczym.

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 2015 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 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 2015 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: lokalna prasa, strona internetowa, akcje ulotkowe, 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 nie są zainteresowani jakimikolwiek pracami na ich budynkach. Najgorsze jest to, że dotyczy to budynków o najgorszym stanie technicznym i ogromnych, bo liczonych w dziesiątkach lub setkach tysięcy złotych, potrzebach remontowych. Zdaniem Spółki

tylko rozpisany na wiele lat harmonogram prac remontowych oraz 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 do wykonania jest różny i charakteryzuje się różnym zakresem 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 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 bardzo się zawęża. Jesteśmy więc zmuszeni do zlecenia większości 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, Mariusz Ginter (*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 Szwedo (*instalacje elektryczne*) oraz Jarosław Głab – (*nadzór nad instalacjami elektrycznymi*)
- Firma „Rudwan”, Merkur, Okno-Plast, Pan Jacek Kanarski (*okna, drzwi z PCV*)

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 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 638 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 2015 r. lokaty takie założone były dla 44 WM na kwotę 1.035.000,00 zł.
- 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 2015 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 2015 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy, co miało bezpośredni wpływ na ponoszone koszty przez poszczególne WM. 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 2015 r. WM zaciągnęły 13 kredytów na łączną kwotę **812.000,00 zł.** Łącznie w latach: 2007 do 2014 r. WM zaciągnęły **139 kredytów remontowych na łączną kwotę 6.679.605,00 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 101 kredytów na kwotę 6.605.970,90 zł. Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2015 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła **2.179.500,50 zł.** (w 2014 r.: 2.950.971,55 zł.).

➤ **Ubezpieczenie nieruchomości:**

Od miesiąca kwietnia 2015 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 „IPOGEO Sp. z o.o. w Częstochowie O/Opole. pn. Jurajski Dom Brokerski S.A. w Częstochowie O/Opole. Okres ubezpieczenia budynków: od 01.04.2015 do 31.03.2016 r. Koszty ubezpieczenia wszystkich budynków od ognia i innych zdarzeń losowych + odpowiedzialności cywilnej wyniosły **109.698,00 zł.** W porównaniu do poprzedniego okresu wysokość składki uległa znacznemu obniżeniu (w poprzednim okresie 128.309,00 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.).

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 powstawanie 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 zadłużenia właścicieli lokali użytkowych oraz zadłużenie wynoszące powyżej 3 miesięcznego przypisu. Z zadowoleniem natomiast odnotowujemy fakt, że w 2015 r. uległo zmniejszeniu zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK Prudnik do WM, 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 grudnia 2015 r. **zadłużonych było 1.532 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 1080.847,47 zł.,** w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło 319.494,28 zł. (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK w grudniu 2015 r. wynosiło 181.756,71 zł.)

Rok	Ilość zadłużonych właścicieli lokali	Wysokość zadłużenia właścicieli lokali	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZBK
31.12.2015	1.532	1.080.847,47 zł.	319.494,28 zł. WM są winne 59.540,34 zł. z tytułu świadcz. im usług
2014 r.	1.523	1.125.124,68 zł.	481.926,13 zł. WM są winne 73.540,37 zł. z tyt. świadcz. im usług
2013 r.	1.317	1.031.645,22 zł.	551.630,00 zł.

5.5.2. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów:

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:

- Ilość pozwów złożonych do Sądu w 2015 r. - **16 na kwotę 82.514,81 zł.** (w 2014 r. skierowano pozwy przeciwko 5 właścicielom na kwotę 20.557,97 zł.)
- Ilość wniosków złożonych do komornika 2015 r. - **10 na kwotę 48.324,11 zł.** (w 2014 r. skierowano 5 takich wniosków).

Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzono wnioski o egzekucję z zadłużonej nieruchomości.

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	Miesięczne naliczenie 31.12.2015 r.	Zadłużenie na dzień 31.12.2015 zł./31.12.2014 zł.
1.	Prudnickie TBS	74.963,21 zł.	29.423,83 zł./54.280,03 zł.
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	140.244,21 zł.	73.162,54 zł./180.365,59 zł.
3.	Zakład Usług Komunalnych	3.436,00 zł.	180,00 zł./246,57 zł.
4.	Zarząd Budynków Komunalnych	15.218,47 zł.	59.540,34 zł./73.540,37 zł.
5.	Gmina Prudnik	59.970,00 zł.	0,00 zł./0,00 zł.
6.	Zakład Energetyki Ciepłej	209.899,62 zł.	22.835,20 zł./21.435,62 zł.

Reasumując należy stwierdzić, że nasza 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. Z nieukrywaną dumą i satysfakcją należy stwierdzić, że jest w tym również duży udział codziennej trudnej i odpowiedzialnej pracy pracowników Prudnickiego TBS.



Sprawozdanie z działalności finansowej Spółki

Spółka zgodnie z art.64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości nie ma obowiązku badania i ogłaszania rocznego sprawozdania finansowego. Obowiązek taki wynika z zawartych przez Spółkę umów kredytowych na przedsięwzięcia Inwestycyjno-budowlane z dnia 29-06-2005 r. i z dnia 15 lutego 2006 r. zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego OWrocław. 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 zleciła badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2015 r.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2015 r.:

- **Przychody:** **1.320.382,84 zł.**
 - Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne) 1.169.301,71 zł.
 - Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów) 139.283,18 zł.
 - Przychody finansowe (odsetki bankowe) 11.797,95 zł.
- **Koszty :** **1.237.127,86 zł.**
 - Koszty z działalności operacyjnej 1.211.159,38zł.
 - Koszty finansowe (odsetki BGK) 25.968,48 zł.
- **Zysk (prognozowany):**
 - ZYSK BRUTTO : 83.254,98 zł.
 - PODATEK DOCHODOWY : 16.549,00 zł.
 - **ZYSK NETTO :** **66.705,98 zł.**

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2015 r.

- **Należności:** **69.668,80 zł:**
 - z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy) 55.459,30 zł.
 - z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT) 14.209,50 zł.
- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:** **2.417.825,36 zł.:**
 - zobowiązania długoterminowe: 1.265.820,68 zł. - kredyt BGK
 - zobowiązania krótkoterminowe: 261.363,55 zł. w tym:
 - * z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń: 34.381,87 zł. (podatek od osób fizycznych +ZUS)
 - * inne : 47.121,83 zł. kaucje)
 - * z tyt. dostaw i usług: 75.567,58 zł.
 - * kredyt : (1rok) 104.292,27 zł.
 - * z tytułu wynagrodzeń (PZU za grudzień zapłacone w styczniu) -
 - rozliczenia między okresowe: 679.578,37 zł:
 - * umorzenie kredytu: 363.189,40 zł.
 - * partycypacje: 316.388,97 zł.

3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku : 830.478,72 zł. (w tym lokaty terminowe: 795,000,00 zł.)

4. Wynagrodzenie pracowników w 2015 r.:

- wynagrodzenie wyniosło brutto: 689.903,40 zł. (w tym nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto: 50.600 zł. oraz Nagrody Jubileuszowe 11.250,00 zł.)
- Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.315,09 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Gł. Księgowej **2.863,39 zł.**
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2015 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 66.705,98 zł.** Zarząd Spółki wnioskuje o podwyższenie kapitału zapasowego. Na dzień 31.12.2015 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.065.761,13 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2014 r. zmniejszyła się ona o kwotę 144.356,86 zł tj. o 2.32%.

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 wydano w 2015 r.

Lp.	Klub	Kwota
1.	MKS „SMYK” Prudnik – koszykówka - Sponsor Strategiczny	3 000,00 zł
2.	UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej - Sponsor Strategiczny	2 000,00 zł
3.	KS "Pogoń Prudnik" - koszykówka	1 162,68 zł
4.	Stowarzyszenie Sportowe „Tigers” Prudnik - piknik sportowy	500,00 zł
5.	Ro-Nat Piłka Siatkowa	250,00 zł
6.	"Orlik" Prudnik - piłka nożna	700,00 zł
	Razem	7.612,68 zł

Wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw kulturalnych i społecznych. Z tego tytułu wydano:

Lp.	Instytucja	kwota
1.	„Zbuku”- Nagranie promujące miasto Prudnik	2 439,02 zł
2.	Memoriał im. Stanisława Szozdy - Prudnik	6.504,07 zł
3.	Muzeum Ziemi Prudnickiej - Prudnik	500,00 zł
4.	Moszczanka- fundacja sztandaru	300,00 zł
5.	Szpital Korfantów - zakup sprzętu ortopedycznego	600,00 zł
6.	Dożynki Gminne - Niemysłowice	300,00 zł
7.	Festyn Franciszkański - Prudnik Las	300,00 zł
8.	Zawody Strażackie - Moszczanka	200,00 zł
9.	Dożynki - Moszczanka	324,00 zł
10.	Rajd „Staruchów” - Prudnik	250,00 zł
11.	Szkoła Muzyczna - Prudnik	300,00 zł
12.	I LO Zjazd Absolwentów - Prudnik	300,00 zł
	Razem	12 317,09 zł

Łącznie: 19.929,77 zł.

7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Należy stwierdzić, że działalność jednostki jest dochodowa. Spółka posiada płynność finansową. Spółka rozwija się, prowadzi i zamierza realizować nowe inwestycje. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest dobra i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności.

Prudnik 2016-03-31

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz