



Spis Treści:

I. Informacja z działalności rzeczowej:

1. Struktura kapitałowa
2. Struktura organizacyjna i zatrudnienie
 - 2.1. Schemat Organizacyjny
 - 2.2. Zgromadzenie Wspólników
 - 2.3. Rada Nadzorcza
 - 2.4. Zarząd
 - 2.5. Zatrudnienie
3. Zasoby własne Spółki:
 - 3.1. Czynnosc najmu lokali mieszkalnych
 - 3.1.1. Czynnosc najmu lokali użytkowych (garaży)
 - 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
 - 5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.4.1. Instalacja gazowa
 - 5.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna
 - 5.4.3 Instalacja centralnego ogrzewania
 - 5.4.4. Instalacja elektryczna
 - 5.4.5. Dachy, Kominy, izolacja pionowa i opaski wokół budynku
 - 5.4.6. Okna, drzwi, malowanie klutek
 - 5.4.7. Elewacje budynków
 - 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 2016 r.
2. Stan należności i zobowiązań - grudzień 2016 r.
3. Środki pieniężne na rachunkach - grudzień 2016 r.
4. Wynagrodzenie pracowników i Rady Nadzorczej
5. Analiza sytuacji finansowej Spółki
6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.
7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

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 handlowych, 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. Struktura kapitałowa:

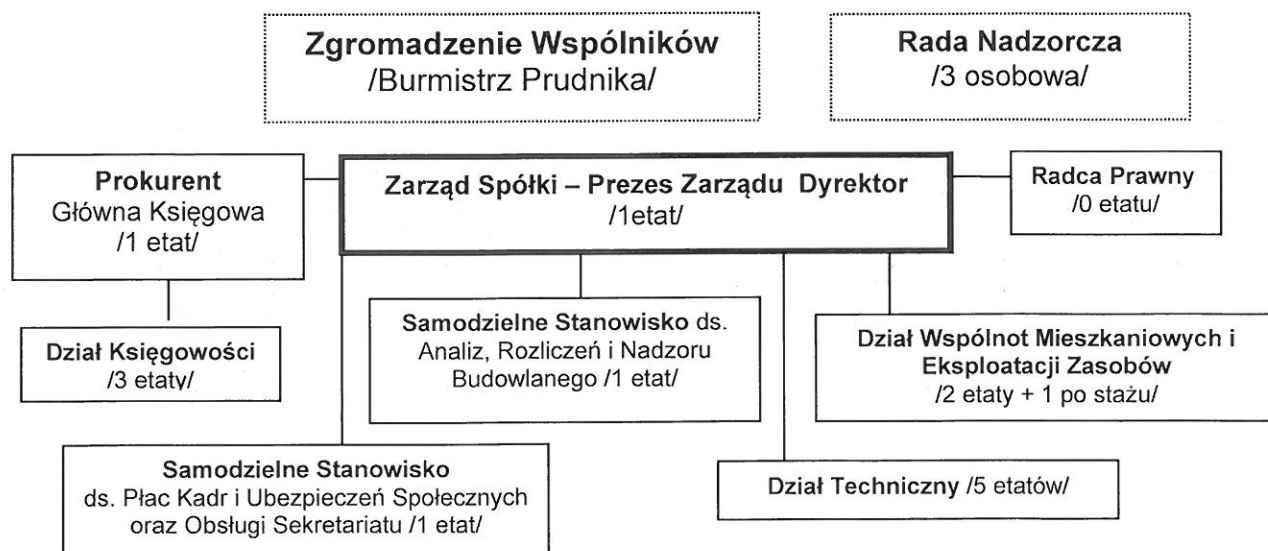
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.642.000,00 zł i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy utworzony został z:

- 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 dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz pięcioma 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) nieruchomości niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz przy ul. Spokojnej w Prudniku o powierzchni 1,8253 ha. - KW OP1P/00054111/0.

2. Struktura organizacyjna i zatrudnienie:

Struktura organizacyjna wynika z wymogów obowiązujących przepisów prawa, które były podstawą do stworzenia Schematu organizacyjnego i zatrudnienia pracowników w Spółce.

2.1. Schemat organizacyjny: Obowiązujący w Spółce 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. Pełni on w Spółce funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się w dniu 15 czerwca 2016 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015;
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015;
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2015;
- udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2015;
- udzielenie absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2015;
- podział zysku za rok obrotowy 2015;
- uchwalenie Regulaminu Organizacyjnego Rady Nadzorczej.

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. W okresie objętym niniejszą informacją w Spółce działała 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym Uchwałą Nr 9/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Aktualny skład Rady Nadzorczej to:

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

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

W 2016 r. Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia, 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 w dniu 15 czerwca 2016 r. Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2016 r., udzieliło absolutorium wszystkim jej członkom oraz uchwaliło Regulamin Organizacyjny Rady Nadzorczej

2.4. Zarząd:

Spółką kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr Mirosław Czupkiewicz. Kadencja Zarządu trwa 5 lat, Na kolejną kadencję Mirosław Czupkiewicz powołany został przez Radę Nadzorczą w dniu 05.06.2013 r., a jego mandat wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2018 r. Zarząd ustanowił Prokurenta w osobie Pani Wiesławy Mazur, zatrudnionej w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej

2.5. Zatrudnienie:

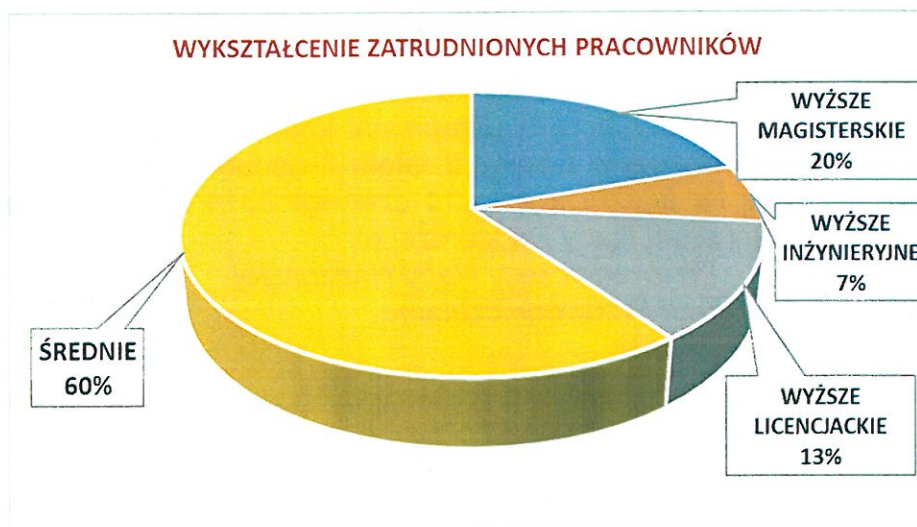
W Spółce w 2016 r. na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin zatrudnionych było 15 pracowników, w tym 1 pracownik na czas oznaczony (po stażu zgodnie z umową PUP Prudnik). Wszyscy pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże do-

świadczenie 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 zatrudniała dodatkowo do dnia 31 października 2016 r. jednego pracownika, który świadczył nam usługę sprzątania nieruchomości stanowiącej własność Spółki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 (gospodarz domu).

Jeden pracownik w Spółce posiada nadaną mu Licencję Zarządcy Nieruchomości (*wg nieobowiązujących już przepisów*), a czterech pracowników uprawnienia budowlane. Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje kontynuując zaocznie naukę na studiach wyższych (3 osoby) oraz na kursach i szkoleniach specjalistycznych. Ze względu na specyfikę oraz wielkość zarządzanych/administrowanych zasobów mieszkaniowych, większość czasu pracy poświęcana jest właśnie nieruchomościom Wspólnot Mieszkaniowych.

Wykształcenie:

- Wyższe magisterskie – 3 osoby,
- Wyższe inżynierskie – 1 osoba
- Wyższe licencjackie – 2 osoby
- Średnie – 9 osób.



3. Zasoby własne:

- Zasoby mieszkaniowe Spółki to 2 budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku składające się z 42 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.939,12 m². Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte.
- Zasoby użytkowe Spółki to 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (*położone jw.*). Aktualnie wszystkie garaże są wynajęte.

- Cały teren nieruchomości jest zagospodarowany i ogrodzony. Posiada również wydzielone miejsce do postoju samochodów. Od marca 2016 r. podwórko objęte zostało monitoringiem, a 3 kamery dają możliwość stałego internetowego podglądu online (*również przez mieszkańców*)

- Na dzień 31 grudnia 2016 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:

- AK Nr 10 – 516.212,96 zł + odsetki: 749,92 zł = 516.962,88 zł.
- AK Nr 8 – 742.800,83 zł + odsetki 1.078,49 zł = 743.879,32 zł.

Razem: 1.260.842,20 zł. (*w stosunku do 2015 r. spadek o 109.270,75 zł*)

Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej - działka Nr 1849/336 pow.0,0091ha (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 lokali mieszkalnych:

W zasobach mieszkaniowych Spółki od dnia 01.10.2015 r. obowiązuje nowa stawka bazowa czynszu najmu, która wynosi **8,12 zł/m²** (Uchwała Nr 9/2015 Zgromadzenia Wspólników z 11-06-2015 r.). Stawka bazowa czynszu wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach. Wysokość płaconego czynszu po uwzględnieniu wynikających z uchwały współczynników zwiększających i zmniejszających jego wysokość (kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach obu budynków wynosi:

- najwyższy czynsz - **8,16 zł/m²** a najniższy czynsz - **8,04 zł/m²**

W kalkulacji stawki bazowej czynszu poszczególne koszty wynoszą:

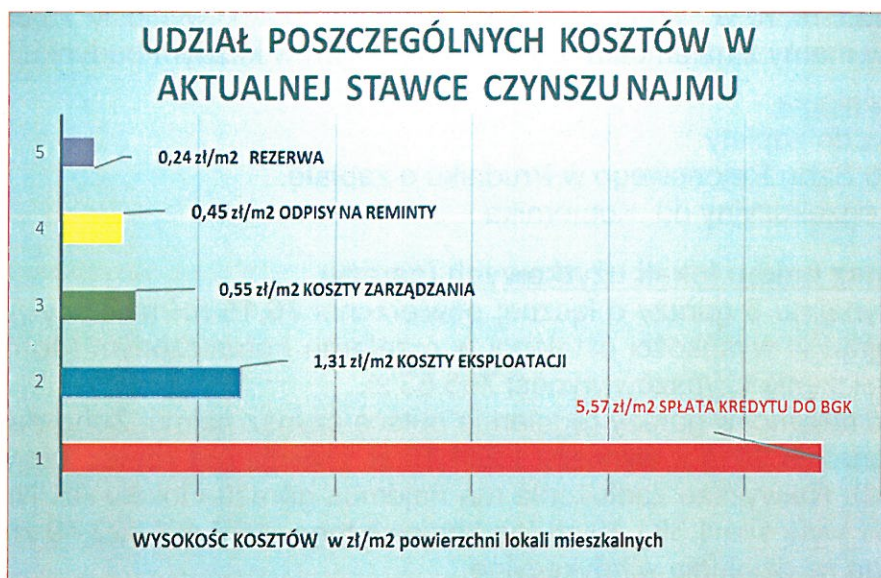
1,31 zł/m² - koszty eksploatacji, na które składają się w szczególności: *należne podatki, energia elektryczna, utrzymanie czystości, ubezpieczenie, obowiązkowe przeglądy, operaty szacunkowe, drobne remonty i naprawy itp.)* - wcześniej: **0,96 zł/m²**

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**

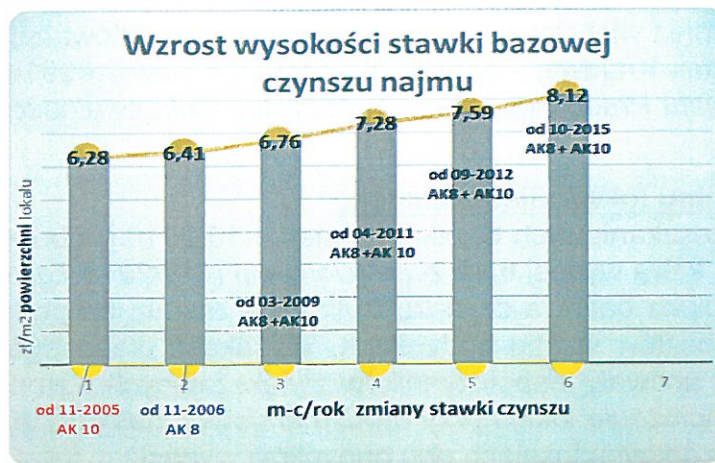
0,55 zł/m² - odpisy na bieżące i przyszłe remonty - *bez zmian*

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 ulegał kilkakrotnej zmianie, a stawka bazowa wzrosła: 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 ok. **1,20 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.

- W ciągu blisko 12 lat czynsz najmu w budynku AK 10 wzrósł o 22,66% co daje średnią 1,88% rocznie;
- W ciągu blisko 11 lat czynsz najmu w budynku AK 8 wzrósł o 21,06% co daje średnią 1,91% rocznie.



Wyższy czynsz najmu w zasobach Spółki rekompensowany jest stosunkowo niskimi opłatami dodatkowymi, w szczególności dotyczy to 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 2016 r. wyniosły średnio 1,50 zł/m² (przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej ponad 3,00 zł/m²). Koszty energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody nie przekraczają również pobieranej zaliczki w wysokości 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 2016 r. wynosiły 22.315,10 zł. i rosły (na koniec lutego 2017 r. wyniosły 25.893,27 zł) Najwięcej problemów mamy z najemcami 2 lokali, po jednym w każdym budynku.

Podjęte działania:

- wezwania do zapłaty
- pozew do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę.
- wniosek egzekucyjny do Komornika.

3.1.1 Czynsz najmu lokali użytkowych (garaży)

Z tytułu wynajmu 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² najemcy garaży płacą Spółce czynsz najmu w wysokości ustalonej w przetargu ograniczonym (do mieszkańców). Miesięczne naliczenie czynszów wynosi 705,63 zł.

Większość najemców garaży regularnie opłaca czynsz najmu. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiły 1.381,10 zł. i rośnie (na koniec lutego 2017 r. wynosiło 2.020,06 zł). Najwyższe zadłużenie ma najemca garażu i lokalu AK Nr 8/1 które na dzień 2016-12-31 wynosiło 1.381,10 zł. (na koniec lutego 2017 r. 1.622,49 zł). Wobec dłużników prowadzone są działania 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 Policji dotyczące ścigania i ukarania sprawców wandalizmu każdorazowo były umarzane ze względu na nie wykrycie sprawcy. W 2016 r. dokonaliśmy wymiany 24 ciepłomierzy w lokalach budynku Nr 8 za kwotę: 8.400,00 zł. (z powodu upływu okresu ich legalizacji). Po 10 latach eksploatacji dokonaliśmy również pomalowania klatki schodowej budynku Armii Krajowej Nr 10.

Nadal największym i najbardziej uciążliwym dla mieszkańców problemem jest dojazd do budynku od strony ul. Traugutta.

4. Realizowane i planowane inwestycje:

4.1. Domy Jednorodzinne: W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano inwestycje przy budowie Domów Jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Spokojnej w Prudniku. Inwestycje realizowane 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 jakiegokolwiek ryzyko finansowe oraz pozwalają na osiągnięcie zamierzonych celów przy stosunkowo małych kosztach własnych:

- W 2011 r. zakończył się I Etap inwestycyjny budowy przy tej ulicy 10 domów – wszystkie domy zostały sprzedane.
- W 2016 r. kontynuowany był rozpoczęty w maju 2011 r. II Etap inwestycyjny przy ul. Spokojnej w Prudniku. Dotychczas wybudowano i sprzedano 8 domów (*w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty*). W 2016 r. Spółka sprzedała dom przy ul. Spokojnej Nr 15. W trakcie budowy są dwa ostatnie domy Nr 17 i Nr 19. Podpisano już Umowy Rezerwacyjne z przyszłymi właścicielami, co daje szansę na całkowite zakończenie II Etapu w 2017 r. 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 2016 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. 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 państwa w stosunku do budownictwa społecznego, budowa nowych budynków wielorodzinnych w małych miastach jest obciążona dużym ryzykiem finansowym.

4.3. 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 Nr 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha. 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 budynku do wyżej planowanych funkcji, który został zatwierdzony Decyzją Nr 319 Starosty Prudnickiego z dnia 21 sierpnia 2014 r. (*pozwolenie budowlane*). W celu realizacji inwestycji i jej finansowego montażu Spółka w dniu 24.02.2016 złożyła w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie Wniosek Nr 26/II/2016 o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego w kwocie 900,000,00 zł. Inwestycja nie została jeszcze rozpoczęta z powodu braku decyzji kredytowych ze strony BGK. Minął już rok od złożenia przez Spółkę Wniosku kredytowego do BGK, a ostatecznych decyzji nadal nie ma. Nie są znane działania BGK mające na celu wydłużenie postępowania kredytowego. Kolejny raz mamy obiecanie, że nasz wniosek rozpatrzony zostanie do końca kwietnia 2017 r. Gdy tak się stanie, to planowany termin przystąpienia do prac budowlanych – sierpień 2017 r. a zakończenia: lipiec 2018 r.

Szacunkowy koszt wykonania prac remontowych budynku w zakresie objętym pozwoleniem budowlanym to kwota ok. 1.800.000,00 zł., z czego:

- Część parterowa: 660.000,00 zł.
- Część mieszkalna: 1.140.000,00 zł.

- Źródło finansowania zakupu nieruchomości: środki własne;
- Planowane źródła finansowania prac remontowych:
 - *Część parterowa: środki własne
 - *Część mieszkalna: środki własne + środki zewnętrzne – wnioskowany preferencyjny kredyt BGK – ok. 900.000,00 zł. (*finansowanie zwrotne w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego*) + 10% partycypacja przyszłych najemców (150.000,00 zł.)

Działania Spółki w sprawie uzyskania w/w preferencyjnego kredytowania z BGK:

- ✓ 24.02.2016 złożyła w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie Wniosek Nr 26//2016 o udzielenie finansowania zwrotnego. W dniu 29 kwietnia br. na stronie internetowej BGK ukazał się komunikat informujący o tym, że wniosek uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej.
- ✓ BGK wzywa Spółkę do przesłania dodatkowych dokumentów w szczególności: dokumentacji technicznej, biznes planu, dokumentów finansowych, wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego wyliczenia stawki czynszu najmu, oświadczeń i wyjaśnień. Wszystkie wymagane dokumenty przekazane zostały do BGK w wyznaczonych terminach.
- ✓ W miesiącu październiku 2016 r. doszło do wizyty pracownika BGK, który dokonał wizji budynku oraz przedstawił Spółce swoje propozycje dokonania kolejnych zmian w informacji przekazywanej bankowi. Wszystkie zalecenia zostały wykonane zgodnie z wolą osoby kontrolującej.
- ✓ W miesiącu październiku 2016 r. BGK przesłał nam kolejne uwagi, tym razem do wykonanego i uzupełnionego na wniosek banku operatu szacunkowego nieruchomości (wartość aktualna i przyszła oraz dla sprzedaży wymuszonej). W odpowiedzi ze względu na konieczność poniesienia dodatkowych, lecz zdaniem Spółki nieuzasadnionych kosztów, zaproponowaliśmy BGK rozważenie wykonania operatu szacunkowego po zakończeniu inwestycji jako jeden z warunków jej rozliczenia z Bankiem. Zdaniem Spółki takie rozwiązanie jest zasadne, albowiem w celu ustalenia przez Bank wartości zabezpieczenia rzeczoznawca dokona szacowania całej wyremontowanej już nieruchomości tj. lokalu użytkowego oraz każdego gotowego już mieszkania z uwzględnieniem jego wielkości oraz położenia na kondygnacji. Wycena ta uwzględniac będzie również współczynnik korekcyjny sprzedaży pakietowej. Wykonany operat szacunkowy dokładnie odzwierciedlający stan faktyczny zawierać będzie również szczegółową analizę dotyczącą wyceny wartości gruntu bez naniesień oraz wykaz cen transakcyjnych na lokalnym rynku. Prowadzący nas pracownika BGK poinformował, że wydanie Spółce Decyzji finansowej nastąpi w listopadzie lub grudniu 2016 r.
- ✓ Z nieznanymi Spółce powodów BGK nie wydał takiej decyzji zażądał natomiast w lutym 2017 r. przekazania dodatkowych informacji i dokumentów do procedowanego wniosku. Uaktualnienia terminów realizacji inwestycji: rozpoczęcia, zakończenia (uzyskania pozwolenia na użytkowanie), zasiedlenia, rozliczenia (ostatnia transza);
 - Bilansu i Rachunku Zysków i Strat za 2016 r.;
 - Dodatkowo Spółka zobowiązana została do dostarczenia do BGK zgody Rady Nadzorczej na zaciągnięcie kredytu oraz zgody Zgromadzenia Wspólników na ustanowienie hipoteki na przedmiotowej nieruchomości. Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 1/2017 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie zgody na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego oraz uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 1/2017 z dnia 16 lutego 2017 w sprawie zgody na ustanowienie hipoteki (na kredytowanej nieruchomości) przesłano do BGK.
- ✓ W marcu 2017 r. BGK zażądał kolejnych dokumentów i informacji: o zobowiązaniach najemców budynków Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10, nowej aktualnej kalkulacji stawki czynszu w budynku przy ul. Mickiewicza, wyciągów bankowych dotyczących środków własnych Spółki.

4.4. 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. W ostatnim czasie odnotowaliśmy dość duże zainteresowanie kupnem w/w nieruchomości. Spółka jest również właścicielem nieruchomości położonej 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 i zamontowała dwie ławki. Tereny zielone są regularnie koszone.

5. Wspólnoty Mieszkaniowe sprawozdanie rzeczowe i finansowe:

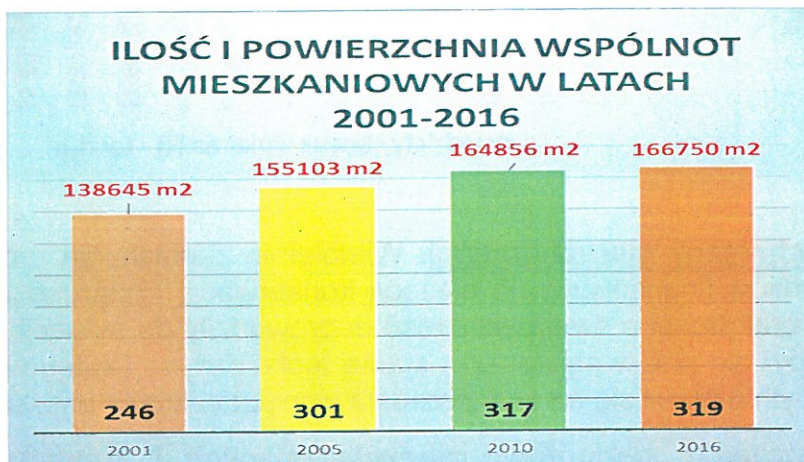
5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

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 nie pogorszonym oraz uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Podstawową działalnością Spółki w 2016 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 2016 r. Spółka zarządzała/administrowała **319** nieruchomościami WM – *wzrost o 2 WM*. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła **166.750,82 m²/p.uż.** i znajdowało się w nich **3.021** lokali w tym **246** lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 804 lokale (*53 użytkowe*). Z powyższych danych wynika, że udział Gminy Prudnik w tych zasobach nadal jest duży. Oprócz osób fizycznych właścicielami mieszkań, oprócz Gminy Prudnik są jeszcze: Agencja Mienia Wojskowego, Orange Polska S.A, Polskie Koleje Państwowe oraz w pojedynczych przypadkach inne osoby prawne.

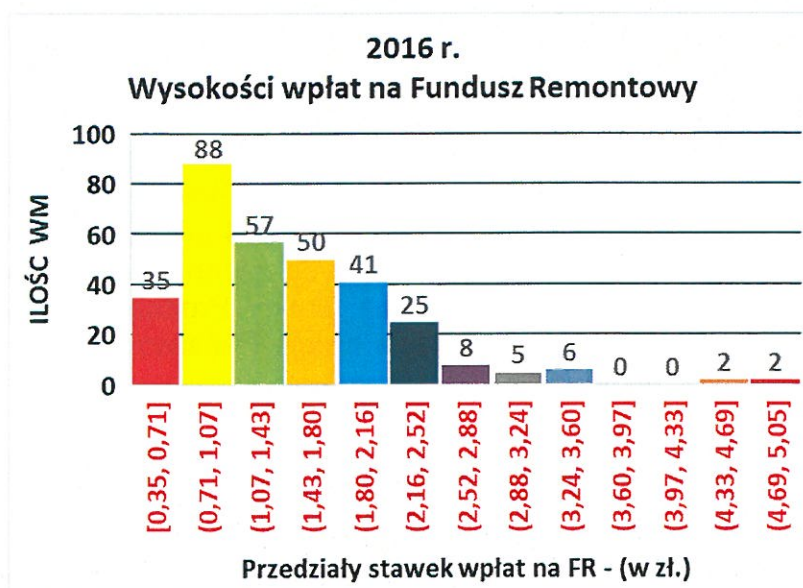


5.2. Przeglądy techniczne: Do obowiązków Spółki wynikających z podpisanych z Zarządami WM umów, jest zlecenie wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego

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 gwarantującymi 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).

Wykonywane co roku przeglądy, oprócz wykrywania nieprawidłowości są niezbędnym i bardzo ważnym dokumentem na podstawie, którego tworzy się Plany Remontów każdej z WM na dany rok. Analiza wykonywanych przeglądów pozwala nam również na postawienie „diagnozy” całych administrowanych zasobów. Wszystkie budynki dopuszczone są do eksploatacji, co nie oznacza, że w wielu z nich istnieje potrzeba wydania w najbliższych 10 latach dużych, liczonych w milionach złotych kwot. Zdając sobie sprawę z ograniczonych możliwości finansowych poszczególnych właścicieli podejmowane są decyzje o systematycznym podnoszeniu wpłat na Fundusz Remontowy. Nadal jednak, w większości przypadków, jedynym źródłem finansowania tych remontów oprócz własnych środków pozostaje kredyt komercyjny.

Dzisiaj wpłaty na FR wynoszące 1,00 -1,50 zł/m² stają 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 0,35 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 zaniechania remontowe, 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 potrzeb 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 – *jw.*
- wodno-kanalizacyjne /ołówianki/ - *jw.*
- **Kominy** w częściach wystających ponad dachy oraz poszczególne przewody, w których często 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 działania dotyczące termomodernizacji budynków.

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 ksiązek 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.

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 łącznie. 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. „Graffiti” 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. Większość spraw jest umarzanych ze względu na nie wykrycie sprawców. W 2016 r. wystąpiliśmy do Policji z 11 wnioskami o ściganie i ukaranie 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. W 2016 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej dokonała jednej kontroli w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w częściach wspólnych budynku (WM Grottgery).

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 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 właściciele, którzy nie wypełniają zaleceń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działania. W 2016 r. nie złożono żadnego wniosku do Zakładu Gazowniczego o wyłączenie dostawy gazu do lokalu lub budynku ze względu na zły stan instalacji lub inne zagrożenie. 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 zł.):

- Kompleksowa i częściowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych – w **6 budynkach za kwotę 81.691,00 zł.** (w roku 2015 wydano: 57.761,00 zł., a w 2014: 101.894,00 zł.)

- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - **4 projekty za kwotę 13.500,00 zł** (w 2015 r. : 6 projektów za kwotę 38.600,00 zł, a w 2014 - 1 projekt: za kwotę 3.000,00 zł.)

W 2016 r. Starosta Prudnicki wydał 23 decyzje o pozwoleniu na budowę instalacji gazowej, w tym: 20 decyzji dla właścicieli lokali.

5.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna.

Stan techniczny instalacji wodno-kanalizacyjnej ze względu na jej wiek i materiały z jakich były wykonane w przeszłości 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 categorycznych 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. W większości starych budynków wybudowanych przed 1945 r. można jeszcze spotkać wodną instalację 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 zamarznięcie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat związanych z zamarzaniem tych instalacji, chociaż nadal każdego roku dokonujemy kilka takich odmrożeń. 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 gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł):

- Wykonano 3 przyłącza wodne do budynków za kwotę 36.090,00 zł. w tym również wykonano jedną stację podnoszenia ciśnienia wody (w 2015 r. jeden przyłącz wodny za: 12.800,00 zł.).
- Wymiana i remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej - **wykonano w 27 budynkach za łączną kwotę 79.765,00 zł.** (w 2015 r. w 24 budynkach za łączną kwotę 118.965,00 zł).

5.4.3. Instalacja centralnego ogrzewania.

Stanowi instalację wspólną nieruchomości (*wraz z kaloryferami*). Jej stan techniczny ocenić można jako średni. W perspektywie najbliższych lat WM poszczególnych nieruchomości, 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. „gałazek” 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 zmiękczone wodę w tzw. „zładach” oraz rozpuszczające osady w rurach*). Aktualnie na każdym grzejniku zamontowane są zawory z głowicą termostatyczną, a w 45 budynkach WM zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym (1.544 sztuki):

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł):

- Częściowa wymiana instalacji: **1 budynek za kwotę 20.109,00 zł.** (w 2015: 1 instalacja za kwotę 28.690,00 zł).
- Wymiana instalacji na poziomie piwnic: **1 budynek za kwotę 15.879,00 zł.**

W 2016 r. **podłączono 2 budynki do sieci ciepłej ZEC** oraz wykonano wewnętrzną instalację w częściach wspólnych (do skrzynek rozdzielających przy każdym lokalu) za kwotę 15.890 zł.

5.4.4. 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 gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł:

- Remont instalacji elektrycznej WLZ w częściach wspólnych: **7 budynków koszt: 139.877,00 zł.** (w 2015 r. w 11 budynkach: koszt 267.580,00 zł.)
- Remont instalacji oświetleniowej w częściach wspólnych: **2 budynki koszt: 10.079 zł.** (w 2015 r. 1 budynek: koszt 9.589,00 zł.)
- Wymiana skrzynek elektrycznych w częściach wspólnych: 1 budynek koszt: 1.600 zł.
- **Zbiorcza instalacja RTV** – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: **1 budynek koszt 1.600 zł.** (w 2015 r. 2 budynki koszt: 21.287,00 zł.)
- **Instalacja domofonowa i wideodomofonowa: 18 budynków koszt: 37.842 zł.** (w 2015 r: 18 budynków koszt 41.638 zł)

5.4.5. 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 gdy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł.:

- **15 budynków: koszt 623.110 zł.** (w 2015 r.: 15 budynków koszt 499.170 zł.)
- **Izolacja pionowa ścian, opaski wokół budynku:** Zasadność wykonania tych prac, to eliminacja wilgoci ścian. Wykonanie opasek ma na celu odprowadzenie wód opadawych od ścian budynku. Często wykonywane są przy okazji izolacji pionowej podziemnej części ścian budynku: **4 budynki- koszt 30.600,00 zł** (w 2015 r. 2 budynki koszt kwota 14.180,00 zł).

5.4.6. 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. Zdarza się jednak, że wbrew naszej opinii i sugestiom właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki schodowej w sytuacji gdy są inne ważniejsze do wykonania prace w budynku.

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

• **Stolarka okienna:**

- okienka piwniczne - **5 budynków: kwota 11.532,00 zł** (w 2015 r.: 5 budynków WM: kwota 8.899,00 zł).
- okienka strychowe - **7 budynków: kwota 16.355,00 zł.** (w 2015 r.: 5 budynków kwota 16.583,00 zł).
- okna na klatkach schodowych - **11 budynków kwota 42.6841,00 zł** (w 2015: 14 budynków kwota 33.645,00 zł).

RAZEM: 70.729,00 zł.

• **Stolarka drzwiowa:**

- renowacja drzwi wejściowych - **3 budynki kwota 12.302,00 zł.** (w 2015 r. 3 budynki kwota 3.668,00 zł.)
- wymiana drzwi wejściowych (front + tył) - **5 budynków kwota 22.473,00 zł.** (w 2015 r. 5 budynków WM kwota 25.838,00 zł)
- drzwi do piwnicy - **3 budynki kwota 3.683 zł.** (w 2015 r. 1 budynek kwota 12.302 zł.).
- wymiana drzwi strychowych - **2 budynki kwota 1.803,00 zł.**

RAZEM: 40.262,00 zł.

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

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

- **8 budynków WM – koszt 142.560,00 zł.** (w 2015 r. 10 budynków - koszt 206.354,00 zł).

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

Dane ilościowe i kosztowe: **7 budynków kwota 492.100 zł.**(w 2015 r.4 budynki kwota 140.354 zł.).

Źródło finansowania wykonanych w 2016 r. w/w robót: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowe kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Prudniku oraz w PKO BP O/Opole.

W 2016 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. Najwięcej kredytów zaciąganych było w Banku Spółdzielczym w Prudniku gdzie WM mają swoje konta (z okresem spłaty od 3 do 15 lat). Fakt ten powoduje, że szybkość podejmowanych decyzji kredytowych jest stosunkowo krótka. Na podkreślenie zasługuje bardzo dobra współpraca z tym bankiem nie tylko na płaszczyźnie obsługi rachunków WM

- W 2016 r. WM zaciągnęły **18 kredytów na łączną kwotę: 1.118.000,00 zł**, w tym 1 kredyt w PKO BP na kwotę 106.000,00 zł, (w 2015 r.:13 kredytów na łączną kwotę 812.000,00 zł).
- Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2016 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.).
- Łącznie w latach: 2007 - 2016 r. WM zaciągnęły 169 kredytów remontowych na łączną kwotę 8.307.605 zł. Najniższy jednorazowy kredyt wynosił 4.000,00 zł., (najwyższy 553.000,00 zł.) Część z nich została już spłacona, lecz do spłaty nadal pozostaje 107 kredytów na kwotę 2.708.459,31 zł.

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 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 dochodzi w takim przypadku do zasysania spalin wydostających się z przewodów spalinywych 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 2016 roku odnotowano w 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 polega na usuwaniu 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 po-

stawione oczekiwania - krąg wykonawców bardzo się zawęża. Jesteśmy więc zmuszeni do zlecenia większości prac tym samym firmom.

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

- Mariusz Ginter i Andrzej Dudaczyk, Piotr Sztonyk (*woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie*)
- Mariusz Ginter, Piotr Sztonyk (*gaz*)
- Adam Bułka (*prace dekarские, budowlane, zimowa akcja strącania śniegu i sopli*)
- Ryszard Lempart i Łukasz Dziedzic, Mieczysław Lenart (*prace ogólnobudowlane, malarskie*)
- Paweł Michalec (*Mistrz kominiarski*)
- Paweł Kulczycki, Radosław Kondracki (*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 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 2016 r. lokaty takie założone były dla 56 WM na kwotę 1.730.100,00 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.** (od stycznia 2017 r.: 0,47 m² p.uż.l.).

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. sprzątnięcie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej*). Rok 2016 to rok, w którym wzrosła ilość osób nie płacących regularnie należnych od nich opłat. Pozytywnym jednak faktem jest, że kwota zadłużenia jest niższa. Niepokojące jest zjawisko zwiększającego się zadłu-

żenia właścicieli lokali użytkowych oraz zadłużenie wynoszące powyżej 3 miesięcznego przypisu. 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 2016 r. zadłużonych było **1.632 właścicieli***, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła **852.226,45 zł**, w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło 308.289,94 zł. (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK w grudniu 2016 r. wynosiło 183.383,76 zł).

Rok	Ilość zadłużonych właścicieli lokali	Wysokość zadłużenia właścicieli lokali	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZBK*
31-12-2016	1.632	852.226,45 zł.	308.289,94 zł* WM są winne 34.126,93 zł. z tytułu świadczonych im usług
31-12-2015	1.532	1.080.847,47 zł.	319.494,28 zł* WM były winne 59.540,34 zł. z tytułu świadc. im usług
31-12-2014	1.523	1.125,124,68 zł.	481.926,13 zł* WM były winne 73.540,37 zł. z tyt. świadc. im usług

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 monitować poszczególne WM, a właściciele posiadający zadłużenia powyżej 3 miesięcy otrzymują wezwania do zapłaty. Po bezskutecznym oczekiwaniu na spłatę zadłużenia kierowane są za zgodą Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych lub właścicieli (mała WM) pozwy do Sądu o zapłatę.

- W 2016 r. skierowano 26 pozwoń do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę **132.485,04 zł.**
- W 2016 ilość złożono 13 wniosków egzekucyjnych do Komornika 2016 r. na kwotę **57.941,17 zł.**

Na podkreślenie zasługuje szybkość w jakim Sąd Rejonowy w Prudniku przeprowadza to postępowanie oraz dobra współpraca z Kancelarią Komorniczą w Prudniku - Komornik Kuczyński Edward Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzono wniosek o egzekucję z zadłużonej nieruchomości. W jednym przypadku doszło do licytacji i sprzedaży mieszkania przez Komornika, a w drugim przypadku to się nie udało z powodu braku chętnych do nabycia lokalu na licytacji.

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	Miesięczne naliczenie 31.12.2016 r.	Zadłużenie na dzień 31.12.2015 zł./31.12.2014 zł.
1.	Prudnickie TBS	75.189,15 zł.	29.423,83 zł. /154.280,03 zł.
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	154.323,93 zł.	73.162,54 zł. /180.365,59 zł.
3.	Zakład Usług Komunalnych	3.408,00 zł.	180,00 zł. /246,57 zł.
4.	Zarząd Budynków Komunalnych	12.930,81 zł.	59.540,34 zł. /73.540,37 zł.
5.	Gmina Prudnik	59.051,00 zł.	0,00 zł. /0,00 zł.
6.	Zakład Energetyki Ciepłej	264.547,49 zł.	22.835,20 zł. /21.435,62 zł.

Reasumując należy stwierdzić, że dzięki prowadzonej od lat polityce informacyjnej wzrasta z każdym rokiem świadomość właścicieli i ich odpowiedzialność za swoją własność. Dobre relacje i współpraca z wieloma Zarządami WM oraz poszczególnymi właścicielami pozwoliła na znaczącą poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Nasza wspólna praca zmienia z każdym rokiem wizerunek wielu budynków. Wiele budynków stało się już 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. Cieszymy się, że jest w tym również nasz udział jako zarządcy/administratora nieruchomości.

Prudnik 2017-03-31

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz



PTBS Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku z działalności finansowej Spółki za 2016 rok

Spółka zgodnie z art.64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości 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. Spółką 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. 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 częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu corocznego na dwuletni. 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*). Za 2016 r. Spółka nie przeprowadza badania sprawozdania finansowego jednak Rada Nadzorcza zleciła, aby dokonać przeglądu Sprawozdania przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia biegłego rewidenta i przedstawić wyniki tego przeglądu w formie raportu.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2016 r.:

• Przychody:	1.482.866,37 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne)	1.416.616,90 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów)	55.495,11 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	10.754,36 zł.
• Koszty :	1.428.162,91zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.405.326,00 zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	22.836,91 zł.
• Zysk:	
- ZYSK BRUTTO :	54.703,46 zł.
- PODATEK DOCHODOWY :	10.230,00 zł.
- <u>ZYSK NETTO :</u>	<u>44.473,46 zł.</u>

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2016 r.

• Należności:	66.780,81 zł:
- z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy)	56.682,74 zł.
- z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT)	10.098,07 zł.
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:	2.078.746,29 zł.:
- zobowiązania długoterminowe:	1.151.571,45 zł. - kredyt BGK
- zobowiązania krótkoterminowe:	249.874,65 zł.
w tym:	
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń:	31.821,96 zł. (podatek od osób fizycznych +ZUS)
* inne :	48.830,02 zł. kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	59.951,92 zł.
* kredyt: (1rok)	109.270,75 zł.
- rozliczenia między okresowe:	677.300,19 zł:
* umorzenie kredytu:	358.616,18 zł.
* partycypacje:	318.684,01 zł.

3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku : **839.078,31 zł.** (w tym lokaty terminowe: 800,000,00 zł.)

4. Wynagrodzenie pracowników w 2016 r.:

- wynagrodzenie wyniosło brutto: 655.497,15 zł. (w tym nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto: 42.350,00 zł. oraz Nagroda Jubileuszowa 6.000,00 zł.)
- wynagrodzenie brutto Zarządu wyniosło: **95.493,49 zł.** (w tym Nagroda Roczna).
- Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.106,34 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Głównej Księgowej **2.533,64zł.**
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2016 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 44.473,46 zł.** Zarząd Spółki wnioskować będzie do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie zysku na podwyższenie kapitału zapasowego. Na dzień 31.12.2016 r. wartość sumy bilansowej wynosi 5.978.399,50 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2015 r. zmniejszyła się ona o kwotę 87.361,63 zł tj. o 1.44%.

w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 75.126,17 zł. tj. o 1,47 %.
- zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych o 8.416,60 zł. tj. o 0,87%.
- zmniejszyła się wartość należności krótkoterminowych o 2.887,99 tj.4,14% .
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych o 8.799,59 zł. tj. o 1,06%.

w pasywach:

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 128.016,31 zł. tj. o 5,80%.
- zmniejszyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 11.488,90 zł. tj. o 4.39%

W 2016 r. podobnie jak w latach ubiegłych utrzymuje się wysoki udział kapitału własnego w finansowaniu majątku Spółki (65,3%).

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 2016 r. :

Lp.	Klub	Kwota
1.	MKS „SMYK” Prudnik – koszykówka - Sponsor Strategiczny	2. 000,00 zł
2.	UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej - Sponsor Strategiczny	1. 000,00 zł
3.	KS "Pogoń Prudnik" – koszykówka (w tym: dziecięcy turniej mikołajkowy 300 zł.)	2 000,00 zł
4.	"Orlik" Prudnik - piłka nożna	451,86 zł
6.	Piłka Nożna dziewcząt	300,00 zł
	RAZEM:	5.751,86 zł

Na wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw kulturalnych i społecznych wydano:

Lp.	Instytucja	kwota
1.	Festiwal Jazzowy - Prudnik	300,00 zł
2.	Memoriał im. Stanisława Szozdy - Prudnik	5.000,00 zł
3.	Muzeum Ziemi Prudnickiej - Prudnik	500,00 zł
4.	Konkurs Kulinarny – Czyżowice	400,00 zł
5.	Schronisko Młodzieżowe	304,94 zł
6.	Dożynki Gminne	300,00 zł
7.	Festyn Franciszkański - Prudnik Las	200,00 zł
8.	Zawody Strażackie - Moszczanka	250,00 zł
9.	Dożynki – Łąka Prudnicka	200,00 zł
10.	Przedszkole Moszczanka – zakup Rolet	200,00 zł
11.	Szkoła Specjalna	300,00 zł
	RAZEM:	7.954,94 zł

Łącznie na w/w cele wydano w 2016 r. kwotę: 13.706,80 zł.

7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

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

Prudnik 2017-03-31

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz

