



Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku
z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za 2017 rok

Spis Treści:

- I. Informacja z działalności rzeczowej:
 1. Struktura kapitałowa
 2. Struktura organizacyjna i zatrudnienie
 - 2.1. Schemat Organizacyjny
 - 2.2. Zatrudnienie
 - 2.3. Zgromadzenie Wspólników
 - 2.4. Rada Nadzorcza
 - 2.5. Zarząd
 3. Zasoby własne Spółki:
 - 3.1. Czynnosc najmu lokali mieszkalnych
 - 3.1.1. Czynnosc najmu lokali użytkowych
 - 3.2. Eksploatacja
 4. Realizowane i planowane inwestycje:
 - 4.1. Domy jednorodzinne
 - 4.2. Domy wielorodzinne
 - 4.3. Nieruchomości położone przy ul. Skowrońskiego i Sybiraków
 - 4.4. Nieruchomość położona przy ul. Mickiewicza Nr 7
 5. Wspólnoty Mieszkaniowe:
 - 5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych
 - 5.1.2. Dane ilościowe
 - 5.2. Przeglądy techniczne
 - 5.3. Stan techniczny nieruchomości
 - 5.4. 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 klatek
 - 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 w 2017 r.:
 1. Przychody Koszty i Zysk r.
 2. Stan należności i zobowiązań na koniec 2017 r.
 3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec 2017 r.
 4. Wynagrodzenie pracowników i Rady Nadzorczej
 5. Analiza sytuacji finansowej Spółki
 6. Reklama, Sponsoring, wsparcie finansowe.
 7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.



Informacja z działalności rzeczowej Spółki za 2017 rok.

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 ustaw: 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 dnia 14 czerwca 2000r.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000182603

1. Struktura kapitałowa:

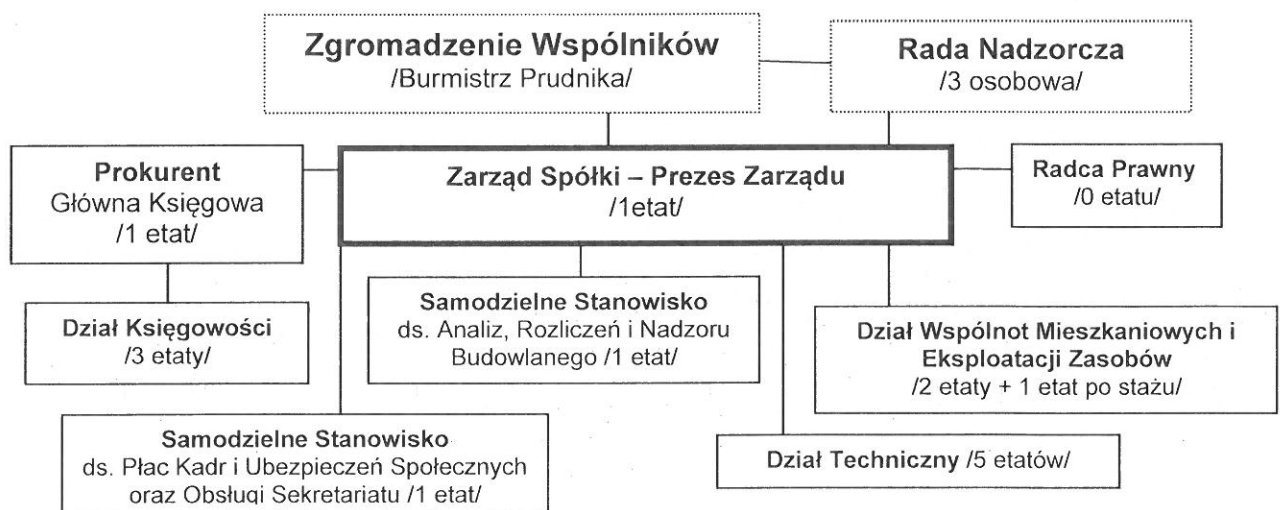
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.642.000,00 zł i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy utworzony został:

- z wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł;
- z 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) nieruchomość 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:

Obowiązująca w Spółce Struktura organizacyjna wynika z rodzaju i zakresu prowadzonej działalności i one były podstawą do stworzenia Schematu Organizacyjnego i zatrudnienia pracowników.

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. Zatrudnienie:

Średnie zatrudnienia w Spółce 2017 r. na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin wynosiło 14 osób:

- od 01-01-2017 do 30-06-2017: zatrudnionych było 15 pracowników (z osobą zatrudnioną po odbyciu stażu - umowa z PUP Prudnik)

- od 01-07-2017 do 31-07-2017: zatrudnionych było 14 pracowników (rozwiązaniem umowy o pracę z Prezesem Zarządu i zastąpienie jej kontraktem menadżerskim)
- od 01-08-2017 do 31-12-2017: zatrudnionych było 13 pracowników (rezygnacja stażysty w trakcie odbywania stażu)

Większość pracowników posiada merytoryczne przygotowanie oraz doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W związku ze zmianą przepisów emerytalnych i nabywaniem przez kolejnych pracowników uprawnień emerytalnych, następuje w Spółce naturalna zmiana „pokoleniowa”, co ma istotny wpływ na doświadczenie nowo przyjmowanych pracowników. Wymaga to od Zarządu Spółki i pracowników o dużym stażu pracy zapewnienia szczególnego i zwiększonego nadzoru nad wykonywaną przez nich pracą.

W Spółce, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich w 2017 r. odbywała staż 1 osoba bezrobotna skierowana przez PUP w Prudniku. Warunkiem skierowania bezrobotnego do odbycia stażu była deklaracja Spółki dotycząca jego późniejszego zatrudnienia. Ze względu na znalezienie przez stażystę zatrudnienia w innej firmie umowa z PUP Prudnik wygasła. Wysoko cenimy sobie wieloletnią współpracę z PUP oraz możliwości odbywania stażu w naszej Spółce, szczególnie przez osoby młode. Ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania rocznych zebrań Wspólnot Mieszkaniowych. Daje to nam również okazje do ich poznania w perspektywie ewentualnego późniejszego zatrudnienia:

- w 2016: na emeryturę przeszedł 1 pracownik (*jedna osoba zatrudniona na podstawie umowy z PUP na okres 25 miesięcy - program pomocy de minimis*);
- w 2017: na emeryturę odeszło 2 pracowników (*jedna osoba zatrudniona na podstawie umowy z PUP na okres 25 miesięcy - program pomocy de minimis, druga zatrudniona w wyniku ogłoszonego naboru*);
- w 2017 r. zatrudniono 1 pracownika na roboty interwencyjne w związku z planowanym odejściem na emeryturę w 2018 r. kolejnego pracownika (*umowa z PUB Prudnik na okres 19 m-cy*).

Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje kontynuując naukę na zaocznych studiach wyższych (3 osoby) oraz na szkoleniach specjalistycznych. Ze względu na specyfikę działania Spółki oraz wielkość zarządzanych/administrowanych zasobów mieszkaniowych, większość czasu pracy poświęcana jest właśnie nieruchomościom Wspólnot Mieszkaniowych. Wykształcenie pracowników zatrudnionych w 2017 r:

- wyższe magisterskie - 5 osoby,
- wyższe inżynierskie - 1 osoba
- wyższe licencjackie - 2 osoby
- średnie - 7 osób (*w tym 3 pracowników posiada uprawnienia budowlane*).

2.3. 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 30 czerwca 2017 r. Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- Uchwała Nr 3/2017 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016.
- Uchwała Nr 4/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016.
- Uchwała Nr 5/2017 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2016.
- Uchwały Nr 6/2017 do Nr 8/2017 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2016.
- Uchwała Nr 9/2017 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2016.
- Uchwała Nr 10/2017 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2016.
- Uchwała Nr 11/2017 w sprawie powołania Rady Nadzorczej.
- Uchwała Nr 13/2017 w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku.

▪ **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników:** Zwoływane było trzykrotnie, z czego dwukrotnie przez Zarząd Spółki.

- W dniu 16 lutego 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki ze względu na potrzebę uzyskania zgody właściciela na ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność Spółki położonej w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7 na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie w wysokości nie wyższej niż 1.500.000,00 zł. (*wymóg Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w związku ze staraniem się przez Spółkę o kredyt inwestycyjny w celu realizacji inwestycji pod nazwą „Przebudowa budynku byłej szkoły na budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku.”*).

Hipoteka to jedna z form zabezpieczenia udzielonego Spółce przez BGK kredytu inwestycyjnego. Wymóg uzyskania zgody właściciela Spółki na ustanowienie hipoteki na nieruchomości wynika z zapisów art. 228 pkt. 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych.

• Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 1/2017 w sprawie zgody na ustanowienie hipoteki.

- W dniu 14 czerwca 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się w trybie art. 240 Ksh (*był reprezentowany cały kapitał zakładowy*). Powodem odbycia Zgromadzenia była konieczność wypełnienia zapisów wynikających z ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

• Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 2/2017 w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu.

- W dniu 14 grudnia 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki ze względu na potrzebę uzyskania zgody właściciela na sprzedaż dwóch nieruchomości zabudowanych położonych w Prudniku przy ul. Spokojnej. Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

• uchwały Nr 14/2017 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Prudniku przy ul. Spokojnej Nr 17.

• uchwały Nr 15/2017 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Prudniku przy ul. Spokojnej Nr 19.

2.4. 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 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 11/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r:

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

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

W 2017 r. Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń, na których omawiane były różne 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 Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Na zaproszenie Przewodniczącego Rady we wszystkich jej posiedzeniach uczestniczył Zarząd Spółki oraz Prokurent, zapewniając również techniczną i administracyjną jej obsługę (*uchwała Nr 10/2016 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej*).

Rada Nadzorcza podjęła łącznie 9 uchwał, z których najważniejszymi dla Spółki były:

- uchwała Nr 1/2017 z dnia 14 lutego 2017 r., w sprawie zgody na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego (*dot. zaciągnięcie w Banku Gospodarstwa Krajowego kredytu inwestycyjnego w wysokości do kwoty 1.000.000,00 zł. na sfinansowanie inwestycji przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku*).
- uchwała Nr 3/2017 z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie wyrażenia opinii do przedłożonego przez Zarząd sprawozdania z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za rok obrotowy 2016.
- uchwała Nr 6/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia do zawarcie porozumienia o rozwiązaniu umowy o pracę i zawarcia umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania (*dot. zawarcia porozumienia rozwiązującego z Mirosławem Czupkiewiczem - Prezesem Zarządu umowę o pracę oraz do zawarcia z nim umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania Spółką*).
- uchwała Nr 7/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie ustalenia uszczegółowienia celów zarządczych wraz z ustaleniem mierzalnych kryteriów ich realizacji i rozliczenia dla członków Zarządu Spółki (*dot. realizacji uchwały Nr 2/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia członków Zarządu z dnia 14 czerwca 2017 r.*).
- uchwała Nr 7/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie ustalenia uszczegółowienia celów zarządczych wraz z ustaleniem mierzalnych kryteriów ich realizacji i rozliczenia dla członków Zarządu Spółki.
- uchwała Nr 8/2017 z dnia 31 października 2017 r. w sprawie wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe za 2017 r.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło sprawozdanie z jej działalności za 2016 r., i udzieliło absolutorium wszystkim jej członkom.

2.5. Zarząd:

Zarząd prowadzi sprawy Towarzystwa i reprezentuje Towarzystwo. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Spółki kodeks spółek handlowych oraz zapisy aktu założycielskiego. Spółką od 2000 r. kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr Mirosław Czupkiewicz. Kadencja Zarządu trwa 5 lat, Na kolejną kadencję Zarząd powołany został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 6/2013 z dnia 05.06.2013 r, a jego mandat wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2017 r. Zarząd ustanowił Prokurenta w osobie Pani Wiesławy Mazur, zatrudnionej w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

Nowa ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, tzw. „ustawa kominowa” dała czas Spółkom na dostosowanie się do nowych przepisów do czerwca 2017 roku. Zmiany takie nastąpiły również w Spółce. Zgodnie z delegacją ustawodawczą Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 2/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. ustaliło zasady kształtowania wynagrodzenia jej Zarządu. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 7/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. ustaliła dla Zarządu szczegółowe cele zarządcze wraz z mierzalnymi kryteriami ich realizacji i rozliczenia. Konsekwencją w/w zmian z dniem 1 lipca 2017 r. Mirosław Czupkiewicz nie jest już zatrudniony w Spółce na umowę o pracę, lecz jako jej Prezes Zarządu kieruje Spółką na podstawie podpisanej z Radą Nadzorczą w dniu 30 czerwca 2017 r. umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania tzw. „Kontrakt menadżerski”.

3. Zasoby własne:

- Zasoby mieszkaniowe Spółki to 2 budynki przy ul. Armii Krajowej 8 i 10 w Prudniku składające się z 42 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.939,12 m². Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte.
 - Nr 8 - działka Nr 1830/336 o pow. 0,1374ha, Kw. - KW OP1P/00049384/6
 - Nr 10 - działka Nr 1829/336 o pow.0,0591 ha, Kw. - OP1P/ 00048084/6,
- 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 pracujące w trybie ciągłym kamery dają możliwość stałego internetowego podglądu online również przez mieszkańców budynku.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych na w/w budynki wyniosły:

- AK Nr 10 – 465.205,17 zł + odsetki: 676,41 zł = 465.882,58 zł.
- AK Nr 8 – 681.175,43 zł + odsetki 989,68 zł = 682.165,11 zł.

Razem: 1.148.047,69 zł. (w stosunku do 2016 r. spadek o 112.794,51 zł).

Spółka jest również właścicielem nieruchomości:

- zabudowanej położonej w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7 – szczegóły w pkt. 4.3.
- niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. A. Krajowej - działka Nr 1849/336 o pow.0,0091ha, Kw. OP1P/00054444/3 (nabytej w dniu 15.12. 2008 r. od Powiatu Prudnickiego w celu poprawy funkcjonalności nieruchomości AK Nr 8 i Nr 10)
- niezabudowanych położonych w Prudniku przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego:
 - Sybiraków działki Nr: 1697/131, 1699/131, 2027/127 o łącznej pow. 0,4166 ha. Kw. OP1P/00042344/5 (po podziale działki 1701/127)
 - Sybiraków działki Nr 1984/133, 1982/132 o łącznej pow. 0,1964 ha, Kw. OP1P/ 00049683/2
 - Skowrońskiego: działki 1966/132, 1964/133 o łącznej pow. 0,766 ha, Kw. OP1P/00049684/9

3.1. Czynsz najmu lokali mieszkalnych:

W zasobach mieszkaniowych Spółki do dnia 31-12-2017 r. stawka bazowa wynosiła **8,16 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:

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

W kalkulacji stawki bazowej czynszu obowiązującego w 2017 r. poszczególne koszty wynoszą:

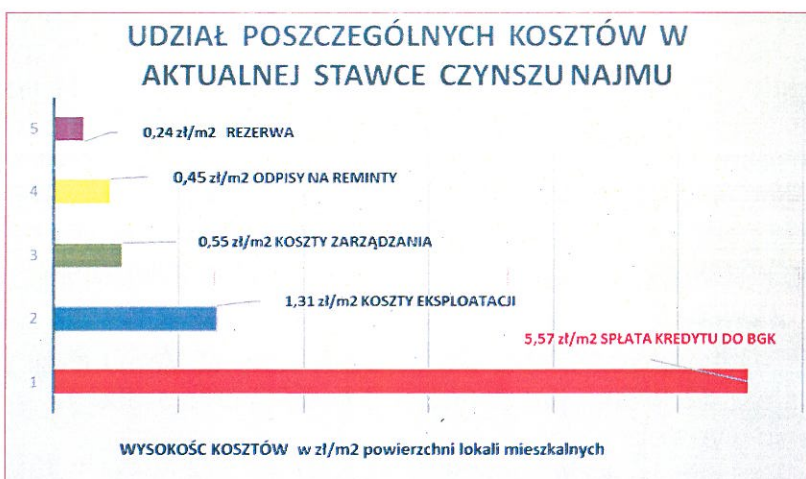
1,31 zł/m² - koszty eksploatacji, na które składają się w szczególności: *należne podatki, energia elektryczna, utrzymanie czystości, ubezpieczenie, obowiązkowe przeglądy, operaty szacunkowe, drobne remonty i naprawy itp.)*

5,57 zł/m² - **spłata kredytu wraz z odsetkami do BGK**

0,45 zł/m² - koszty zarządzania

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*)



Od momentu zasiedlenia budynków AK10: w 2005 i AK8: w 2006 r., do końca 2017 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 2017 r. wyniosły średnio 1,86 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 2017 r. wynosiły: 13.686,79 zł i maleją (na koniec lutego 2018 r. wyniosły 7.336,96 zł). Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.

Od dnia 01-01-2018 r. obowiązuje w zasobach Spółki nowa wyższa stawka bazowa czynszu najmu, która wynosi 8,29 zł/m² - wzrost o 0,13 zł/m² (Uchwała Nr 13/2017 Zgromadzenia Wspólników z 30-06-2017 r):

- najwyższy czynsz - 8,33 zł/m²
- najniższy czynsz - 8,21 zł/m²

3.1.1 Czynsz najmu lokali użytkowych

Z tytułu wynajmu 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² najemcy płacą Spółce czynsz najmu w wysokości 707,63 zł. Większość najemców garaży regularnie opłaca czynsz najmu. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiły 1.135,58 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. Odnotowujemy również miejscowe zawilgocenia w niektórych mieszkaniach parterowych, szczególnie tych położonych bezpośrednio od ul. A.Krajowej. Kilkakrotnie odnotowaliśmy również dewastację ogrodzenia nieruchomości. Nasze wnioski składane do Policji dotyczące ścigania i ukarania każdorazowo były umarzane ze względu na nie wykrycie sprawcy. Najbardziej uciążliwym dla naszych mieszkańców jest zły stan techniczny dojazdu do budynku od strony ul. Traugutta.

4. Realizowane i planowane inwestycje:

4.1. Domy Jednorodzinne: W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano i zakończono inwestycje przy budowie domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Spokojnej w Prudniku, realizowane były ze środków finansowych przyszłego właściciela. Wszystkie domy wybudowane zostały przez prudnicką firmę „Wiking Developer”, której w tym miejscu pragnę serdecznie podziękować, za kilka lat bardzo dobrej współpracy.

- W 2011 r. zakończył się I Etap inwestycyjny budowy 10 domów przy ulicy gen. Andersa w Prudniku (wszystkie domy zostały sprzedane).

- W 2017 r. kontynuowano i zakończono rozpoczęty w maju 2011 r., II Etap inwestycyjny przy ul. Spokojnej w Prudniku. Wybudowano i sprzedano 10 domów (*w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty*).

Dalsze plany inwestycyjne Spółki związane z budownictwem jednorodzinym uzależnione będą od zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście oraz od tego czy Spółka otrzyma od właściciela - Gmina Prudnik, tereny pod takie budownictwo. Zdaniem Spółki zasadnym byłoby kontynuowanie inwestycji po drugiej stronie ul. Spokojnej w Prudniku. Wymaga to jednak zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym terenie. Stosowny wniosek został złożony przez Zarząd Spółki w Urzędzie Miejskim w Prudniku.

4.2. Domy wielorodzinne:

W 2017 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z nowym budownictwem wielorodzinnym.

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 i podpiwniczony budynek położony na działkach Nr 893/370, 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha. przeznaczony zostanie na:

- Część parterowa: utworzenie nowej siedziby Spółki (*pom. gospodarcze w część piwnicznej*) Cel: *poprawa warunków obsługi klientów i pracy pracowników Spółki oraz możliwości jej dalszego rozwoju*
- Część na I - II piętrze: lokale mieszkalne: 8 szt. (*w części piwnicznej pomieszczenia techniczne i 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.

- Spółka nie posiadając dostatecznych środków własnych, w celu realizacji tej inwestycji i jej finansowego montażu, złożyła w dniu 24.02.2016 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 do 904,000,00 zł.

- W dniu 9 czerwca 2017 r. otrzymaliśmy z BGK decyzję kredytową udzielającą Spółce kredytu do w/w kwoty. Decyzja ta pozwoliła na przeprowadzenie procedury przetargowej na wybór wykonawcy prac:

- 12-07-2017 r. ogłoszenie o przetargu zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych
- 31-08-2017 r. Komisja przetargowa dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty firmy: Przedsiębiorstwo Robót Remontowo-Budowlanych „RYMAR” R.Szejna, M.Biała Spółka Jawna", 47-225 Kędzierzyn-Koźle: kwota 1.877.434,02 zł.
- 8 -09-2017 r. zawarta została umowa Wykonawcą
- 14 -09-2017 r. przekazano plac budowy Wykonawcy

W dniu 22 listopada 2017 r. Spółka podpisała z BGK umowę kredytową na realizację w/w przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Planowany termin zakończenia prac budowlanych to 30 czerwca 2018 r., a zasiedlenia - lipiec 2018 r. Prace remontowo budowlane trwają.

- Łączny koszt całej inwestycji wyniesie 2.557.059,38 zł (*brutto*) w tym: 1
 - poniesione koszty do czasu rozpoczęcia inwestycji: 679.625,36 zł (w tym wartość zakupionego gruntu z budynkiem: 634.000,00 zł. + nadzór i opłaty za przyłącza: 14.750,40 zł).
 - wynagrodzenie wykonawcy prac budowlanych: 1.877.434,02 zł.
- Koszty brutto przypadające na:
 - Część komercyjną: 961.109,56 zł (*nie objęta finansowaniem BGK*)
 - Część mieszkalną: 1.595.951,85 zł

- Źródła finansowania:

- zakup nieruchomości: 100% środki własne
- prac remontowych:
 - część parterowa/komercyjna: 100% środki własne
 - część mieszkalna: środki własne + środki zewnętrzne (904.000,00 zł preferencyjny kredyt BGK) – + 10% partycypacja przyszłych najemców: 160 609,93 zł.

Najemcami wszystkich lokali będą rodziny z dziećmi. Część lokali wynajęta będzie w wyniku zamiany lokali z zasobów Spółki i Gminy Prudnik. Spółka podpisała umowy partycypacji ze wszystkimi przyszłymi najemcami mieszkań w tym budynku. Planowana wysokość czynszu najmu: 9,82 zł/m².

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 2027/127 o pow. 0,1506 ha, Kw. OP1P/00042344/5 (po podziale działki 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 nowego chodnika. Tereny zielone są regularnie koszone.

5. Wspólnoty Mieszkaniowe.

5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Zarządzanie, to również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Podstawową działalnością Spółki w 2017 r, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych – dalej „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 ta formalno-prawna, techniczna oraz finansowo-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

5.1.2 Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka zarządzała/administrowała 320 nieruchomościami WM (w stosunku do 2016 r. wzrost o 2 Wspólnoty). Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła 167.278,99 m²/pow. użytkowej lokali i znajdowało się w nich 3.067 lokali w tym 250 lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 785 lokali (w tym 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 wy-

konywania 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. Niestety, w ostatnim okresie doświadczyliśmy wiele przypadków niesolidnego i nieterminowego wykonywania przeglądów za, które wyłączną winę ponoszą ich wykonawcy. Konsekwencją takich działań było wypowiedzenie umowy i konieczność pilnego poszukiwania innej firmy lub osób gotowych na wykonanie zaległych przeglądów. Ze względu na wagę wykonywanych przeglądów dla bezpieczeństwa mieszkańców Spółka rozważa zmianę naboru firm i postawienie na te już sprawdzone. Stosunkowo duże koszty wykonania poszczególnych przeglądów spowodowały, że 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 dla każdej WM Planu Remontów 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 ponad 1,00 -2,00 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. Jest jednak WM gdzie wysokość ta wynosi tylko 0,35 zł/m² i w takich budynku nie ma mowy o prowadzeniu jakichkolwiek prac remontowych. Najwyższa wpłata na FR wynosi 5,00 zł/m² (*spłata 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 doprowadziły do sytuacji, że w zasobach administrowanych przez Spółkę jest jeszcze wiele budynków w nie najlepszym stanie technicznym, które wymagają systematycznych i dużych nakładów finansowych. Mając powyższe na uwadze, poniższy opis potrzeb nie różni 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*
w poszczególnych mieszkaniach: *odpowiedzialny właściciel lokalu*
 - elektryczne - *jw.*
 - wodno-kanalizacyjne - *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, do piwnic i na strych
- 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 były Pełnomocnik Gminy Prudnik Pan Zdzisław Pikuła (*Dyrektor ZBK*) pomimo powszechnie znanych trudno-

ści 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. Jest to nadal kontynuowane przez nowe kierownictwo

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 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 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 społecznych 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. W 2017 r. wystąpiliśmy do Policji z 10 wnioskami o ściganie i ukaranie sprawców. W czterech przypadkach sprawcy zostali ustaleni i osądzeni przez sąd. W pozostałych przypadkach sprawy zostały umarzone ze względu na nie wykrycie sprawców.

Kolejnym problemem jest nie przestrzeganie przez 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. Przeprowadzane czynności kontrolne wykazu-

ją, że na ogromnej ilości strychów panuje 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 „walką z wiatrakami”. Nie możemy również bez zgody właścicieli dokonać usunięcia zgromadzonego w tych częściach mienia. W 2017 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej dokonała dwóch kontroli w zakresie przestrzegania przepisów przeciw-pożarowych w częściach wspólnych budynku (*WM Grottgera i WM Kopernika*).

5.4. Najważniejsze prace wykonane w budynkach Wspólnot Mieszkańczych:

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. Na bieżąco usuwane są stwierdzone nieszczelności w częściach wspólnych. W miarę potrzeb i podejmowanych przez właścicieli decyzji zlecane są prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowych w częściach wspólnych. Zwiększyła się też świadomość właścicieli dotycząca konieczności remontu tej instalacji w swoich lokalach. Są jednak właściciele, którzy nie wypełniają założeń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działanie. W 2017 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. Ogromnym zagrożeniem są butle gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butlowego, gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa. Niestety, z różnych względów niektórzy mieszkańcy świadomie naruszają ten zakaz.

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

- Remont i wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych – w 6 budynkach za kwotę 57.886,00 zł. (*w roku 2016: 6 budynków za kwotę 81.691,00 zł*)
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 4 projekty za kwotę 18.750,00 zł (*w 2016 r. : 4 projektów za kwotę 13.500,00 zł*).

Razem w 2017 r. wydano: 127.397,00 zł.

W 2017 r. Starosta Prudnicki wydał dla 7 WM decyzję o pozwoleniu na budowę instalacji gazowej w częściach wspólnych nieruchomości.

5.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna.

Ze względu na okres eksploatacji i materiały z jakich była ona wykonana w przeszłości stan techniczny wspólnej instalacji wodnej i kanalizacyjnej można określić w większości budynków jako zadowalający. Wymiana tych instalacji na nową wykonywana jest głównie w przypadku stwierdzenia ich awarii. Staramy się wtedy aby w miarę możliwości finansowych WM oraz za zgodą poszczególnych właścicieli wymianie podlegały całe piony. Remont lub wymianę wspólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej utrudnia również fakt, że przebiega ona głównie 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 wodna 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. 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):

- Wymiana i remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej - wykonano w 13 budynkach za łączną kwotę 60.760,00 zł. (w 2016 r. w 27 budynkach za łączną kwotę 79.765,00 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 pilniejszych 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” 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 sztuk):

W 2017 r. **podłączono 1 budynek do sieci ciepłej ZEC** oraz wykonano wewnętrzną instalację w częściach wspólnych (do skrzynek rozdzielających przy każdym lokalu) koszt: 35.000,00 zł. (w 2016 r. 2 budynki za kwotę 15.890 zł).

5.4.4. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacje zbiorcze TV:

Instalacja elektryczna: To kolejny temat, którego rozwiązanie staje się sprawą pilną. Wzrost poziomu życia ludzi, dostępność nowoczesnych urządzeń jak pralki, zmywarki, kuchnie elektryczne, czajniki elektryczne, bojler grzewcze, komputery, telewizory, sprzęt audio itp. powoduje, że projektowana i wykonana przed wieloma laty instalacja nie jest w stanie wytrzymać ponadnormatywnych obciążeń. Zapotrzebowanie na energię jest większe niż możliwości zabudowanej instalacji. Z tych to powodów coraz częściej dochodzi do jej awarii. Awarie usuwane są na bieżąco, a tam gdzie istnieje taka pilna potrzeba wykonywana jest jej kompleksowa wymiana. W wielu budynkach stan instalacji elektrycznej jest bardzo zły. Częstym i bardzo niebezpiecznym zjawiskiem jest samowolna przeróbka instalacji elektrycznej przez mieszkańców budynków (watowanie bezpieczników, wykonywanie prowizorycznych podłączeń). Często 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 kompleksowy instalacji elektrycznej z WLZ w częściach wspólnych oraz częściowy (piwnica, strych) w 21 budynkach WM kwota: 359.570,71 zł. (w 2016: 7 budynków koszt: 139.877,00 zł)

- Zbiorcza instalacja RTV – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: 1 budynek koszt 5.200,00 zł. (w 2016 r. 1 budynek koszt: 1.600,00 zł)
- Instalacja domofonowa i wideodomofonowa: 15 budynkach WM, koszt: 34.103,53 zł. (w 2016 r. 18 budynków koszt 37.842 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. Dużym 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):

- 27 budynków WM: koszt 802.295,00 zł. (w 2016 r. 15 budynków WM koszt 623.110,00 zł)
- **Izolacja pionowa ścian, opaski wokół budynku:** Zasadność wykonania tych prac, to eliminacja wilgoci ścian. Wykonanie opasek ma na celu odprowadzenie wód opadowych od ścian budynku. Często wykonywane są przy okazji izolacji pionowej podziemnej części ścian budynku: 5 budynków WM kwota 97.750,00 zł (w 2016 r. 4 budynki WM kwota 30.600,00 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 - 2 budynki WM kwota 4.908,33 zł (w 2016 r. 5 budynków WM: kwota 11.532,00 zł)
 - okienka strychowe - 4 budynki WM: kwota 11.324,21 zł (w 2016 r. 5 budynków WM kwota 16.583,00 zł)
 - okna na klatkach schodowych - 9 budynków WM kwota 21.994,23 zł (w 2016 r. 11 budynków WM kwota 42.6841,00 zł)

RAZEM: 38.226,77 zł.

- **Stolarka drzwiowa:**

- renowacja drzwi wejściowych - 1 budynek WM kwota 7.043,71 zł. (w 2016 r. 3 budynki WM kwota 312.302,00 zł)
- wymiana drzwi wejściowych (*front + tył*) - 4 budynki WM kwota 21.762,59 zł. (w 2016 r. 5 budynków WM kwota 22.473,00 zł)
- drzwi do piwnicy - 1 budynek WM kwota 3.683 zł. (w 2016 r. 3 budynki WM kwota 3.683,00 zł)

RAZEM: 30.509,46 zł.

- **Prace malarskie:** Zwieńczeniem wcześniej wykonanych prac w budynku są prace malarskie części wspólnych nieruchomości.

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

- 8 budynków WM - koszt 230.000,00 zł. (w 2016 r. 8 budynków WM kwota: 142.560,00 zł).

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

Dane ilościowe i kosztowe: 8 budynków kwota 359.600,00 zł (w 2016 r. 7 budynków WM kwota 492.100,00 zł.)

Źródło finansowania wykonanych w 2017 r. w/w robót: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowe kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Prudniku. WM nie korzystały z rządowego programu termomodernizacji i remontów budynków i ze środków UE.

W 2017 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy, co miało bezpośredni wpływ na wysokość kosztów ponoszonych z tego tytułu 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 20 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 2017 r. WM zaciągnęły 16 kredytów na łączną kwotę: 983.500,00 zł (w 2016 r. 18 kredytów na łączną kwotę: 1.118.000,00 zł, w tym 1 kredyt w PKO BP na kwotę 106.000,00 zł).
 - Najniższa kwota kredytu: 10.000,00 zł.
 - Najwyższa kwota kredytu: 150.000,00 zł.

Udział Gminy Prudnik w w/w kredytach wyniósł 161.938,00 zł.

- Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2017 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła 3.083.249,12 zł. (w 2016 r.: 2.179.500,50 zł). 10
- Łącznie w latach: 2007 - 2017 r. WM zaciągnęły 185 kredytów remontowych na łączną kwotę 9.291.105,00 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 119 kredytów na kwotę 6.243.451,14 w tym: w Banku Spółdzielczym w Prudniku - 3.561.810,23 zł. i Bank PKO BP S.A. 0/Opole - 2.681.640,91 zł.

Podsumowanie:

Powyższe dane rzeczowe i finansowe dotyczące prac wykonanych w budynkach WM, dotyczą tylko tych, których zakres wynosił ponad 1.000,00 zł. Oprócz nich w 2017 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 spalinowych oraz dymowych i wtłaczania ich do budynku. Ponadto niewłaściwie działająca wentylacja nie odprowadza gazów (produktów spalania), które mogą się wydostawać z wadliwie działających urządzeń grzewczych. Najniebezpieczniejszym z nich jest tlenek węgla powodujący bardzo groźne zatrucia, nawet śmiertelne. W 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. Pracownicy Spółki na bieżąco informują mieszkańców o w/w zagrożeniach. Dodatkowo informacje takie umieszczane są przez Zarząd Spółki w mediach społecznościowych, prezentowane w audycjach Radia Opole oraz spotkaniach organizowanych przez samorządy i organizacje społeczne.

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 cieknącej rynny, wymianę pękniętego kolanka czy przeczyszczanie kanalizacji. Ważnym elementem jest również przy tak dużych zasobach mieszkaniowych dyspozycyjność bez względu na dzień tygodnia i jego porę. Na tak postawione oczekiwania - krąg wykonawców bardzo się zawęża. Jesteśmy więc zmuszeni do zlecania większości prac tym samym firmom.

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

- Mariusz Ginter i Andrzej Dudaczyk, Piotr Sztonyk (*woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie*)
- Mariusz Ginter, Piotr Sztonyk (*gaz*)
- Adam Bułka (*prace dekarskie, 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, Bartosz Kowal, Dariusz i Czesław Szyk, Dariusz Szwedo (*instalacje elektryczne*) oraz Jarosław Głąb – (*nadzór nad instalacjami elektrycznymi*)
- Firma „Rudwan”, Merkury, 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. Gmina Prudnik posiada udziały w 236 administrowanych przez Spółkę nieruchomościach WM (tj. w 56,19% wszystkich WM) w tym:

- w 68 WM udział jest większy niż 50%
- w 4 WM udział jest równy 50%

W/w wielkości mają wpływ w kształtowaniu się wysokości wpłat na Fundusz Remontowy poszczególnych WM.

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 640 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 „lokata terminowych”. Na koniec 2017 r. lokaty takie założone były dla 45 WM na kwotę 1.363.100,00 zł. (w 2016 r. 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 2017 r. ok. 0,60 - 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokali,
 - Średnie miesięczne wynagrodzenie z tytułu administrowania przez Spółkę zasobami WM wyniosło od stycznia 2017 r. w większości WM - 0,47 zł/ 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, ZEC, PTBS oraz do Gminy Prudnik i ZBK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej). Rok 2017 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 zadłużenia 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 2017 r. zadłużonych było 1.701 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 1.111.479,55 zł, w tym zadłużenie do WM Gminy Prudnik/ ZBK wynosiło 386.165,73 zł. (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK w grudniu 2017 r. wynosiło 188.877,76 zł).

Rok	Ilość zadłużonych właścicieli lokali	Wysokość zadłużenia właścicieli lokali	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZBK/
31-12-2017	1.701	1.111.479,55 zł.	386.165,73 zł* WM są winne 25.403,41 zł. z tytułu świadczonych im usług

* Zadłużenie uwzględnia rozliczenie mediów za 2017 r. tj. zimna woda + „co” w budynkach WM bez podzielników

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 2017 r. skierowano 10 pozwów do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę 48.067,72 zł (w 2016 r. złożono 26 pozwów na kwotę 132.485,04 zł)
- W 2017 r. złożono 9 wniosków egzekucyjnych do Komornika na kwotę 61.873,26 zł. (w 2016 r. złożono 13 wniosków 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 Edward Kuczyński. Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzony został wniosek o egzekucję z zadłużonej nieruchomości. Doszło do licytacji i sprzedaży przez Komornika jednego lokalu użytkowego (WM Batorego). Nie udało się sprzedać lokalu mieszkalnego z powodu braku chętnych do jego nabycia w drodze licytacji.

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	Miesięczne naliczenie 31.12.2017 r.	Zadłużenie na dzień 31.12.2017 zł./31.12.2016 zł.
1.	Prudnickie TBS	78.521,71 zł.	19.878,35 zł./15.453,36 zł.
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	157.095,82 zł.	42.137,27 zł./60.303,46 zł.
3.	Zakład Usług Komunalnych	0,00 zł.	0,00 zł./108,00 zł.
4.	Zarząd Budynków Komunalnych	48.408,62 zł.	25.403,41 zł./34.126,93 zł.
5.	Gmina Prudnik	59.096,00 zł.	0,00 zł./882,00 zł.
6.	Zakład Energetyki Ciepłej	245.864,80 zł.	26.507,89 zł./31.787,88 zł.

Reasumując należy stwierdzić, że dzięki prowadzonej od lat przez Spółkę 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 2018-03-14

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz



Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku z działalności finansowej Spółki za 2017 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 rok 2017 r. Spółka przeprowadza badania sprawozdania finansowego. Badanie prowadzone jest przez wybraną przez Radę Nadzorczą firmę Audytorską tj. Agencję Biegłych Rewidentów „Badex” z Opola.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2017 r.:

• Przychody:	1.675.248,53 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne)	1.501.570,98 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów + odszkodowanie)	163.492,91 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	10.184,64 zł.
• Koszty :	1.499.819,91 zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.478.874,02 zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	20.945,89 zł.
• Zysk:	
- ZYSK BRUTTO :	175.428,62 zł.
- PODATEK DOCHODOWY :	36.905,00 zł.
- ZYSK NETTO :	138.523,62 zł.

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2017 r.

• Należności:	77.379,05 zł:
- z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy)	38.953,17 zł.
- z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT)	38.425,88 zł.
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:	2.611.415,11 zł.:
- zobowiązania długoterminowe:	1.035.253,18 zł. - kredyt BGK
- zobowiązania krótkoterminowe:	752.448,67 zł.
w tym:	
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń:	51.648,95 zł. (podatek od osób fizycznych +ZUS)
* inne :	47.742,40 zł. (kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	533,181,80 zł.
* kredyt: (1rok)	112.794,51 zł.
* z tytułu wynagrodzeń:	7.081,01 zł.
- rozliczenia między okresowe:	823.713,26 zł.
* umorzenie kredytu:	354.042,96 zł.
* partycypacje:	469.670,30 zł.

3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku: 947.618,78 zł (w tym lokaty terminowe: 700.000,00 zł)

4. Wynagrodzenie pracowników w 2017 r:

- wynagrodzenie wyniosło brutto: 589.233,99 zł. (w tym nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto: 35.000 zł. oraz odprawy emerytalne 2 pracowników 10.824,99 zł. umowy zlecenie – przeglądy budowlane oraz gazowe 14.819,00 zł)
- Średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.246,74 zł (wraz z kontraktem menadżerskim Prezesa Zarządu)
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Prezesa Zarządu i Główniej Księgowej 2.716,82 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2016 r. wyniosło 24.096,18 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 138.523,62 zł**. Zarząd Spółki wnioskować będzie do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie zysku na podwyższenie kapitału zapasowego. Na dzień 31.12.2017 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.649.893,78 tys. zł, w stosunku do stanu z dnia 31.12.2016 r. zwiększyła się ona o kwotę 87.361,63 zł tj. o 11.23%.

w aktywach:

- zwiększyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 347.830,12 zł. tj. o 6,92 %.
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 323.361,38 zł. tj. o 34,03%.
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 14.114,32 tj. 22,31% .
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych o 108.540,47 zł. tj. o 12,94%.

w pasywach:

- zwiększyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 532.668,82 zł. tj. o 25.63%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 502.574,02 zł. tj. o 201,13%

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 2017 r. :

Lp.	Klub	Kwota
1.	MKS „SMYK” Prudnik – koszykówka - Sponsor Strategiczny	2. 800,00 zł
2.	UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej - Sponsor Strategiczny	1. 000,00 zł
3.	Prudnicki Bieg – zakup nagród	406,50 zł
4.	Memoriał Stanisława Szozdy	4.794,31 zł
5.	Turniej Piłki Nożnej CUP Orlik	479,43 zł
6.	Orlik Prudnik	200,00 zł
	RAZEM :	9.680,24 zł

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

Lp.	Instytucja	kwota
1.	Liceum Ogólnokształcące Nr 1	200,00 zł
2.	Wsparcie finansowe –wyjazd chóru III wiek	300,00 zł
3.	Koło Wędkarskie	200,00 zł
4.	Biblioteka Publiczna	300,00 zł
5.	Straż Pożarna	300,00 zł
	RAZEM:	1.300,00 zł

Łącznie na w/w cele wydano w 2017 r. kwotę: 10.980,24 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.

Niniejsza informacja została sporządzona na dzień 13 marca 2018 r. w związku z tym iż trwają prace związane z badaniem sprawozdania finansowego niektóre jej pozycje mogą w ostatecznej wersji nieznacznie się różnić.

Prudnik 2018-03-14

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz