



Informacja Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o. o wynikach ekonomiczno-finansowych za 2021 r.

Spis Treści:

- 1. Informacja rzeczowa mająca wpływ na wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki w 2021 r.**
 - 1.1. Przedmiot działalności
 - 1.2. Struktura kapitałowa
 - 1.3. Struktura organizacyjna i zatrudnienie
 - 1.4. Organy Spółki
 - 1.5. Majątek Spółki
 - 1.6. Polityka czynszowa w mieszkaniowych zasobach własnych
 - 1.7. Wspólnoty Mieszkaniowe - Administrowanie/zarządzanie budynkami
- 2. Informacja Zarządu o wynikach ekonomiczno-finansowych za rok obrotowy 2021**
 - 2.1. Przychody, koszty i zysk
 - 2.2. Stan należności i zobowiązań na koniec na koniec roku obrotowego
 - 2.3. Środki pieniężne na rachunkach
 - 2.4. Wynagrodzenie pracowników
 - 2.5. Wynagrodzenie Zarządu
 - 2.6. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej
 - 2.7. Analiza sytuacji finansowej Spółki:
- 3. Informacja dodatkowa:**
 - 3.1. Inwestycje
 - 3.1.1. Złożone wnioski

1. Informacja rzeczowa mająca bezpośredni wpływ na wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki w 2021 r.

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną w dalszej części „Spółką”. Założycielem i jedynym jej wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Spółki jest miasto Prudnik, a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej. Adres Spółki: 48-200 Prudnik ul. Mickiewicza 7 Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. 2021 poz. 2224);
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2022 poz. 172);
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1467, 1488.)
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. 2021 poz. 679).
- postanowień aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r. (Akt Notarialny Rep. A Nr 3701/2000 z późniejszymi zmianami)

oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników, w szczególności Zarządzenia Nr 230/2020 Burmistrza Prudnika z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie wprowadzenia zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Prudnik.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000182603. Posiada nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 755-17-65-883 oraz jest wpisana do Rejestru Gospodarki Narodowej pod numerem REGON: 531795250.

1.1. Przedmiot działalności:

Przedmiotem działalności Spółki wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i jej aktu założycielskiego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Cele te Spółka może realizować w szczególności poprzez:

- budowanie domów wielorodzinnych, jednorodzinnych, remonty kapitalne substancji mieszkaniowej i ich eksploatacja na zasadach najmu;
- przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
- sprawowanie na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jego własność;

Dodatkowo Spółka może również prowadzić działalność pomocniczą związaną z utrzymaniem porządku w budynkach oraz usługową związaną z zagospodarowaniem terenów zieleni.

1.2. Struktura kapitałowa:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.951.000,00 zł i dzieli się na 5.902 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy tworzą:

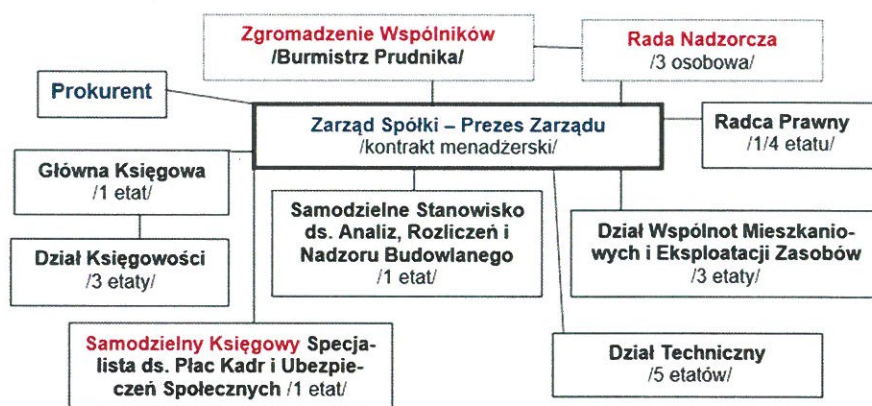
- Wkłady pieniężne w wysokości 487.000,00 zł. co stanowi 974 udziały objętych w całości przez Gminę Prudnik;
- Aport rzeczowy w wysokości 2.464.000,00 zł. co stanowi 4.928 udziałów objętych w całości przez Gminę Prudnik na które składają się:

- a) nieruchomości zabudowane położone w Prudniku przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10, zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (Kw. OP1P/000 49384/6 i Kw. OP1P/ 00048084/6);
- b) nieruchomości niezabudowane położone w Prudniku przy ul. Sybiraków i ul. Skowrońskiego o łącznej powierzchni 1,1386 ha (Kw.OP1P/00042344/5, OP1P/00049683 /2, OP1P/00049684/9);
- c) nieruchomość niezabudowane położone w Prudniku przy ul. gen. Andersa oraz przy ul. Spokojnej powierzchni 1,8253 ha. (Kw. OP1P/00054111/0);
- d) nieruchomość niezabudowana położona w Prudniku przy ul. Samuela Frankla o powierzchni 0,1891 ha (Kw. OP1P/00062851/8);
- e) nieruchomość lokalowej - mieszkanie Nr 7 położone w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24 o powierzchni 57,34 m² (KW OP1P/00062640).

Kapitał zakładowy Spółki w 2021 uległ zmianie z kwoty 2.642.000,00 zł do kwoty 2.951.000,00 zł. W konsekwencji zmianie uległa ilość udziałów z 5.284 do 5.902. Wartość nominalna każdego udziału nie uległa zmianie i wynosi 500,00 zł. Zmiana wysokości kapitału zakładowego wynikała z przekazania Spółce przez Gminę Prudnik nieruchomości opisanych wyżej w pkt. d) i e) – (aport rzeczowy).

1.3. Struktura organizacyjna i zatrudnienie:

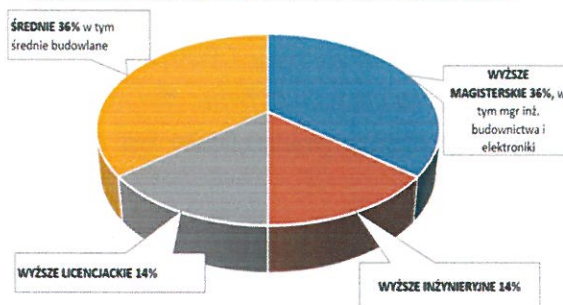
Obowiązująca w Spółce struktura organizacyjna wynika z rodzaju i zakresu prowadzonej działalności, co było podstawą do stworzenia Schematu Organizacyjnego i zatrudnienia pracowników. Obowiązujący w Spółce schemat organizacyjny przyjęty został przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 04-02-2008 r. Pomimo upływu lat pozostaje on niezmienny a Zarząd Spółki nie planuje dokonywania w nim zmian w najbliższym czasie.



W Spółce, z wyłączeniem Działu Księgowości, bezpośredni nadzór nad Działami i Samodzielnymi Stanowiskami sprawuje Prezes Zarządu będący jednocześnie zgodnie z zapisami aktu założycielskiego Dyrektorem Przedsiębiorstwa.

Na koniec 2021 r. zatrudnienie w Spółce na umowę o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy wynosiło trzynaście osób. Na umowę zlecenie zatrudniona była jedna osoba - wykonywanie usługi sprzątnięcia pomieszczeń biurowych Spółki oraz części wspólnych budynku przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku.

WYKSZTAŁCENIE ZATRUDNIONYCH PRACOWNIKÓW - stan na dzień 31-12-2021 r.



Od dnia 01 lipca 2017 r. osoba powołana na stanowisko Prezesa Zarządu zatrudniona jest na podstawie umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania – tzw. „Kontrakt Menadżerski”. Aktualna umowa zawarta została z Prezesem Zarządu Spółki w dniu 29 czerwca 2018 r.

1.4. **Organy Spółki:**

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 niej funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą. Obecnie funkcję Burmistrza sprawuje mgr inż. Grzegorz Zawiślak.

Rada Nadzorcza: W Spółce działała trzyosobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym na trzyletnią łączną kadencję uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 10/2020 z dnia 30-06-2020 r. Rada jest organem nadzorczym i kontrolnym. Członkowie Rady są powoływani spośród osób, które złożyły egzamin przed Komisją Ministerstwa Skarbu Państwa. Rada wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach w zakresie określonym przepisami kodeksu spółek handlowych i aktu założycielskiego oraz Regulaminem Rady. Na dzień 31-12-2021 r. Radę Nadzorczą tworzą:

- 1) Leszek Krzyszłowczyk - Przewodniczący
- 2) Romualda Kwiatek - Wiceprzewodnicząca
- 3) Jan Zapala - Członek

Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 czerwca 2021 r. przyjęło przedstawione przez Radę Nadzorczą Sprawozdania z działalności za 2020 r. i udzieliło absolutorium wszystkim jej członkom.

Zarząd: W spółce powołany został jednoosobowy Zarząd do kompetencji, którego należą wszystkie sprawy, których kodeks spółek handlowych oraz zapisy aktu założycielskiego nie zastrzegają dla innych organów Spółki. Od 2000 r. Spółką kieruje jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr Mirosław Czupkiewicz. Kadencja Zarządu trwa 5 lat.

Na obecną pięcioletnią kadencję Zarząd powołany został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r. Mirosław Czupkiewicz nie jest zatrudniony w Spółce na umowę o pracę, lecz jako Prezes Zarządu kieruje Spółką na podstawie podpisanej z Radą Nadzorczą umowy z dnia 29 czerwca 2018 r. o świadczenie usług w zakresie zarządzania tzw. „Kontrakt menadżerski”. Od 2005 r. funkcję Prokurenta powołanego przez Zarząd pełni Pani Wiesława Mazur, zatrudniona w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

W 2021 r. Prezes Zarządu nie wykorzystał żadnego z przysługujących mu 26 dni przerwy w świadczeniu usługi zarządzania Spółką.

1.5. **Majątek Spółki:**

Majątek Spółki tworzą zasoby mieszkaniowe, zasoby użytkowe (biura, garaże) oraz nieruchomości zabudowane i niezabudowane.

Zasoby mieszkaniowe: Własność spółki stanowią nieruchomości zabudowane i niezabudowane:

- dwa budynki położone przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, w których znajduje się 42 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.939,12 m²:
 - AK Nr 8 - działka Nr 1830/336 o pow. 0,1374ha, Kw. - KW OP1P/00049384/6
 - AK Nr 10 - działka Nr 1829/336 o pow.0,0591 ha, Kw. - OP1P/ 00048084/6



- budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 w Prudniku, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 462,10 m².
 - działki Nr 893/370, 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha - Kw. OP1P/00043203/2
 - lokal mieszkalny mieszkanie Nr 7 położony w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24 o powierzchni 57,34 m² (udział wynoszący 3% w nieruchomości wspólnej)
- Wszystkie mieszkania w zasobach Spółki były w 2021 r. wynajęte.



Zasoby użytkowe:

- lokal użytkowy położony w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 o powierzchni biurowej 271,87 m² oraz pomieszczeń dodatkowych w części piwnicznej o powierzchni 119,09 m² wykorzystywany przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej (biura Spółki)
- pięć garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (położone na zapleczu budynków AK 8/10)
- jeden garaż o powierzchni 17,16 m² (położony na zapleczu budynku Mickiewicza 7 i wykorzystywany przez Spółkę)

Nieruchomości niezabudowane:

- nieruchomość niezabudowana powożona w Prudniku przy ul. Samuela Frankła o powierzchni 0,1891 ha (Kw. OP1P/00062851/8);
- nieruchomość niezabudowana położona w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej 8-10 działka Nr 1849/336 o pow. 0,0091 ha, Kw. OP1P/00054444/3 (poprawa funkcjonalności nieruchomości AK Nr 8 i Nr 10);
- nieruchomości niezabudowanych położone w Prudniku przy ul. Skowrońskiego: działki 1966/132, 1964/133 o łącznej pow. 0,766 ha, Kw. OP1P/00049684/9 (zabudowane chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego).

1.6. Polityka czynszowa w mieszkaniowych zasobach własnych:

Polityka czynszowa Spółki jest zgodna z zapisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę (§35 ust.1 ustawy).

Wysokość stawki czynszu najmu ustala Zgromadzenie Wspólników.

Kalkulując stawki wysokości czynszu najmu Zarząd Spółki zawsze bierze pod uwagę faktycznie ponoszone koszty w okresie poprzedzającym planowaną zmianę, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązujących cen i stawek podatkowych. Na wysokość kalkulacji stawki czynszu najmu najistotniejszy wpływ mają:

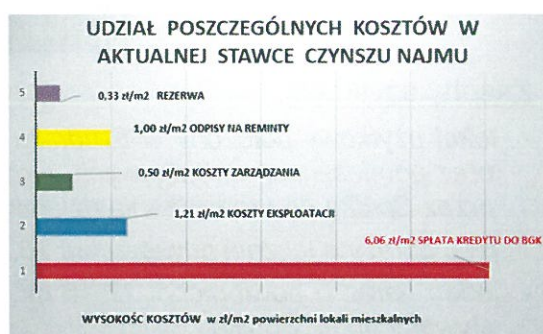
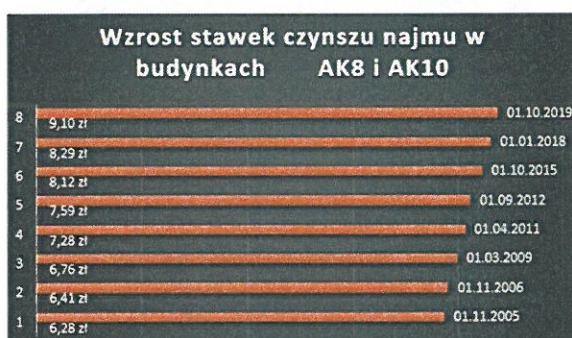
- spłata kredytów zaciągniętego w BGK o/Wrocław na remont tych zasobów

- koszty eksploatacji budynków
- koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami
- odpisy na remonty
- rezerwa (na poczet przyszłych wzrostów kosztów, w szczególności ustawowego kwartalnego wzrostu wysokości spłacanych kredytów i stawki 3 miesięcznego WIBOR)

- **Budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10:**

Lokale mieszkalne w tych budynkach wybudowane zostały przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. Zgodnie z art. 28 ust. 2 pkt.1 ustawy o niektórych formach..., czynsz najmu skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uchwałą Nr 17/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, uległa zmianie wysokość czynszu. Od dnia 01 października 2019 r. stawka bazowa wynosi **9,10 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wyliczona ona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach. Maksymalna stawka czynszu dla tych zasobów nie mogła być wyższa niż 15,60 zł/m²

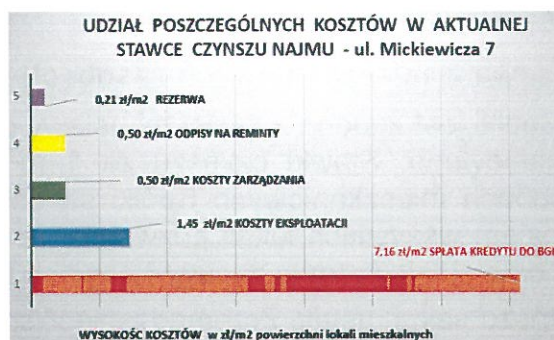
Od momentu zasiedlenia budynków AK 10 w roku 2005 i AK 8 w roku 2006 r. stawka czynszu najmu ulegała kilkakrotnej zmianie:



- **Budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7:**

Budynek zasiedlony od dnia 01 sierpnia 2018 r. Uchwałą Nr 18/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 czerwca 2019 r. ustalona została stawka czynszu najmu w wysokości 10,81 zł/m².

Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów nie mogła być wyższa w momencie podejmowania uchwały niż 16,32 zł/m² tj. w wysokości 5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.



- **Lokal mieszkalny Nr 7 położony przy ul. Skowrońskiego 24 w Prudniku**

Uchwałą Nr 6/2021 NZW z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu najmu w lokalu mieszkalnym Nr 7 położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24. wysokość czynszu najmu w

lokalu Nr 7 ustalona została w wysokości 10,00 zł/m² jego powierzchni użytkowej. Ustawa w przypadku takich lokali nie ogranicza wysokości czynszu najmu.

- **Czynsz najmu lokali użytkowych/garaże**

Z tytułu wynajmu pięciu garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² najemcy płacą Spółce miesięczny czynsz w wysokości: 872,07 zł.

W 2021 r. w budynkach stanowiących własność Spółki nie odnotowano żadnych zdarzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie się bezpiecznej eksploatacji zasobów Spółki.

Od 1 października 2022 r. wysokość stawki czynszu najmu wynosić będzie:

- budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10: Stawka bazowa **10,45 zł/m²** pow. lokalu (wzrost o 15%)
- budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7: **15,80 zł/m²** pow. lokalu (wzrost o 46%)
przy wzroście wysokości spłaty kredytu o 365% (3M WIBOR z 1,72% do założonej w kalkulacji czynszu 8%),
- lokal mieszkalny przy ul. Skowrońskiego 24: **15,00 zł/m²** pow. lokalu (wzrost o 50%)

1.7. Wspólnoty Mieszkaniowe - Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

Podstawową działalnością Spółki w 2021 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 3 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 formalnoprawna, techniczna oraz finansowo-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

- Dane ilościowe:

Na dzień 31-12-2021 r. Spółka zarządzała/administrowała 326 nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia tych nieruchomości wynosiła 167.280,15 m² i znajdowało się w nich 3.048 lokali w tym:

- 2.796 lokali mieszkalnych
- 252 lokali użytkowych.



W 2021 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 Wspólnoty. Wartość wszystkich prac remontowych wykonanych w budynkach Wspólnot wyniosła **3.562.596,32 zł** (w tym koszt obowiązkowych przeglądów technicznych rocznych i 5-letnich). Finansowane one były z konta FR Wspólnot Mieszkaniowych oraz zaciągniętych przez nie kredytów bankowych. Drobniejsze prace remontowe wykonywane były ze środków własnych. 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 Wspólnoty mają swoje konta (z okresem spłaty od 3 do 20 lat). Wpływa to na szybkość podejmowanych decyzji kredytowych, która jest stosunkowo krótka. Na podkreślenie zasługuje bardzo dobra współpraca z tym bankiem nie tylko na płaszczyźnie obsługi rachunków WM.

W 2021 r. Wspólnoty zaciągnęły 27 kredytów na łączną kwotę 1.084.000,00 zł (w 2020 r. było to 15 kredytów na łączną kwotę: 1.527.479,13 zł):

- Najniższa kwota kredytu: 11.000,00 zł.
- Najwyższa kwota kredytu: 290.000,00 zł.

Udział Gminy Prudnik w w/w kredytach wyniósł: 168.980,00 zł.

Aktualnie Wspólnoty mają jeszcze do spłaty:

- 116 kredytów w Banku Spółdzielczym w Prudniku na kwotę 5.137.341,24 zł.
- 21 kredytów w Banku PKO na kwotę 1.932.016,38 zł
- 2 kredyty w Banku BNP Paribas na kwotę 610.976,24 zł (przyznano premie termomodernizacyjne BGK na łączną kwotę 118.716,66 zł,
- 1 pożyczka Fundacji Rozwoju Śląska na kwotę 70.000,04 zł (do spłaty pozostało jeszcze: 61.666,74 zł).

Część prac konserwacyjnych, w szczególności: naprawy stolarskie oraz elektryczne wykonuje zatrudniony w Spółce konserwator. Usługi świadczone przez Konserwatora są bezpłatne (WM pokrywa tylko koszty materiałów).

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, ZUK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej) oraz do Gminy Prudnik. W porównaniu do roku 2020, w roku 2021 ilość właścicieli niepłacących regularnie za swój lokal zwiększyła się o 8 właścicieli, lecz kwota zadłużenia zmniejszyła się o 84.971.88 zł.

ROK	ILOŚĆ ZADŁUŻONYCH WŁAŚCICIELI LOKALI	WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA	ZADŁUŻENIE GMINY PRUDNIK /ZUK/
2021	1.620	871.343,83 zł.	40.648,54 zł. <i>WM winne są ZUK kwotę: 30.253,39 zł. z tytułu świadczonych im usług</i>

Brak regularnych wpłat właścicieli powoduje, że Wspólnoty 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 – do 3 lokali) pozwy do Sądu o zapłatę.

W 2021 r. skierowano 13 pozwołów do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę 100.796,51 zł. Złożono również 4 wnioski egzekucyjne do Komornika na kwotę 18.714,16 zł. Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzony został wniosek o egzekucję z zadłużonej nieruchomości. W 2021 r. nie przeprowadzono żadnej licytacji i sprzedaży przez Komornika zadłużonego lokalu.

Najwyższe zobowiązania WM na dzień 31-12-2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LP.	KONTRAHENT	MIESIĘCZNE NALICZENIE /zł/	ZADŁUŻENIE /zł/
1.	PTBS Prudnik	89.106,98	21.210,38
2.	ZWiK Prudnik	201.278,02	66.390,22
3.	ZUK Prudnik	105.679,19	30.253,39
4.	ZEC Prudnik	316.980,49	53.394,13
5.	Gmina Prudnik	133.377,77	0,00

COVID19: W związku z epidemią Covid19, w 2021 nie były zamknięte nasze biura. Kontakt z naszymi klientami odbywał się na bieżąco a pracownicy Spółki byli dostępni we wszystkich sprawach również telefonicznie, za pośrednictwem poczty elektronicznej lub listownie. Korespondencję można było również wrzucać do zamontowanej przy wejściu do naszej siedziby skrzynki pocztowej. Dostępne były środki do odkażania rąk oraz dla każdego pracownika maseczki. Nie prowadzono pracy zdalnej. Pracownicy, których praca wymagała wyjścia w teren zobowiązani byli do przestrzegania obowiązującego reżimu sanitarnego. W sytuacjach awarii po wcześniejszym sprawdzeniu, czy mieszkańcy nie przebywają na kwarantannie następowało wejście do mieszkania.

Covid19 miał istotny wpływ na przeprowadzenie Rocznych Zebrań Właścicieli nieruchomości tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. Zebrania przeprowadzono w dopuszczonym zmienionymi przepisami prawa trybie. WM. Ustawą z dnia 31 marca br. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem (Dz.U z 2020 poz. 568 i 695) zwaną „Tarczą antykryzysową” dokonane zostały zmiany w ustawie o własności lokali. Dopuszczały one możliwość przeprowadzenia zebrania zamiast stacjonarnie, w formie zbierania głosów od właścicieli.

Taka forma wymagała dużego nakładu pracy oraz zwiększenia kosztów własnych Spółki, albowiem, każdy właściciel otrzymał papierową wersję wszystkich materiałów jak na Zebraniu, w szczególności sprawozdanie finansowe swojej Wspólnoty Mieszkaniowej, projekty uchwał oraz indywidualną kartę do głosowania. Można było głosować nad poszczególnymi uchwałami przesyłając skan karty pocztą elektroniczną, zdjęcie karty – SMS lub dostarczyć podpisane karty do skrzynki pocztowej umieszczonej przy drzwiach wejściowych do siedziby Spółki. W formie tej przeprowadzono zebrania prawie we wszystkich WM. W większości Wspólnot Mieszkaniowych podjęte zostały wszystkie uchwały. Dużą pomoc w przeprowadzeniu tej akcji uzyskaliśmy od osób bezrobotnych, które odbywały w tym czasie w Spółce służbę.

2. Informacja Zarządu o wynikach ekonomiczno-finansowych za rok obrotowy 2021

Spółka zgodnie z art.64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości nie ma obowiązku badania i ogłaszania rocznego sprawozdania finansowego. Obowiązek taki wynika z zawartych przez Spółkę umów kredytowych na przedsięwzięcia Inwestycyjno-budowlane zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego O/Wrocław. Spółka ma obowiązek przedstawiania Bankowi wymagane umową kwartalne informacje i dokumenty niezbędne do oceny jej sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej oraz umożliwiające kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu w tym rocznego sprawozdania finansowego.

Ze względu na bardzo dobrą wieloletnią współpracę, terminową spłatę zobowiązań kredytowych, składanych wymaganych dokumentów i sprawozdań. BGK na wniosek Spółki wyraził zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu dwuletniego na trzyletni. Ostatnie badanie sprawozdania finansowego za 2020 r. przeprowadzone zostało przez uprawnionego Biegłego Rewidenta Pana Andrzeja Dudzińskiego z Agencji Biegłych Rewidentów „Badex” z Opola. Za rok obrotowy 2021 nie przepro-

wadzono badania sprawozdania finansowego, lecz decyzją Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2021 r. zlecony został Biegłemu Rewidentowi przegląd ksiąg rachunkowych.

2.1. Przychody Koszty i Zysk:

• Przychody:	1.545.707,72 zł
- przychody ze sprzedaży (<i>WM oraz zasoby własne</i>):	1.527.828,74 zł
- pozostałe przychody operacyjne	17.878,98 zł
• Koszty:	1.490.581,47 zł
- koszty z działalności operacyjnej	1.486.693,13 zł
- koszty finansowe (<i>odsetki BGK</i>)	3.888,34 zł
• Zysk:	
- zysk brutto:	55.126,25 zł
- podatek dochodowy:	7.634,00 zł
- ZYSK NETTO:	47.492,25 zł

2.2. Stan należności i zobowiązań na koniec na koniec roku obrotowego:

• Należności:	72.218,22 zł
- z tytułu dostaw i usług (<i>WM + najemcy</i>):	47.883,51 zł
- z tytułu podatków i ubezpieczeń (<i>VAT</i>):	24.334,71 zł
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:	2.421.726,62 zł
w tym:	
- zobowiązania długoterminowe:	1.151.438,91 zł (<i>kredyt BGK</i>)
- zobowiązania krótkoterminowe:	354.823,64 zł
- rezerwy na świadczenia emerytalne	104.800,00 zł.
w tym:	
* z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń:	33.900,60 zł (<i>podatek + ZUS</i>)
* inne :	70.183,86 zł (<i>kaucje</i>)
* z tyt. dostaw i usług:	73.083,61 zł
* kredyt: (<i>do spłaty w ciągu jednego rok</i>)	177.655,57 zł
- rozliczenia między okresowe:	810.664,07 zł:
w tym:	
* 335.750,08 zł (<i>umorzenie kredytu</i>)	
* 474.913,99 zł (<i>partycypacje</i>)	

2.3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec roku:

Spółka posiada jeden rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Prudniku o numerze: 078905 00002000000266190001, na którym na koniec 2021 r. zgromadzone były środki w wysokości: 507.725,27 zł.

2.3. Wynagrodzenie pracowników:

Wynagrodzenie pracowników wyniosło brutto:	807.868,10 zł
w tym:	
* nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto:	27.030,00 zł.
* umowy zlecenie:	15.611,70 zł (<i>sprzątanie pom. biurowych</i>)
- odprawa emerytalna:	3.450,00 zł
- kontrakt menedżerski Prezesa Zarządu:	130.334,20 zł

Średnia płaca zasadnicza brutto osób zatrudnionych na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin wyniosła 4.385,02 zł (*bez wynagrodzenia Zarządu*).

2.4. Wynagrodzenie Zarządu:

W 2021 r. wysokość wynagrodzenia stałego Zarządu wyniosło: 118.902,00 zł.

Wysokość wynagrodzenia zmiennego zostanie przyznana Zarządowi przez Radę Nadzorczą po złożeniu Sprawozdania z wykonania szczegółowych celów zarządczych ustalonych mu na 2021 r. przez radę uchwałą Nr 1/2021 z dnia 03 marca 2021 r w okresie 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

2.5. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:

Wysokość wynagrodzenia Rady Nadzorczej ustalona była Uchwałą Nr 8/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej a od dnia 1 sierpnia 2021 r. Uchwałą Nr 16/2021 z dnia 30 lipca 2021 r. Aktualne wynagrodzenie Rady Nadzorczej ustalane jest w wysokości iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2019 r. Wysokość otrzymywanego wynagrodzenie przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej uzależnione jest od pełnionej w niej funkcji. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2021 r. wyniosło w 2021 r: 45.550,17 zł.

2.6. Analiza sytuacji finansowej Spółki:

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym niniejszą informacją była dobra, o czym świadczą między innymi wskaźniki płynności finansowej. Wynik działalności gospodarczej to zysk netto w wysokości: 47.492,25 zł. Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość sumy bilansowej wynosi 7.192.832,85 zł., i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2020 r. zwiększyła się o kwotę 150.109,09 zł tj. o 2,13%.

- w aktywach:
 - zwiększyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę: 324.002,76 zł. tj. o 5,48%;
 - zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych o 191.893,67 zł. tj. o 23,90%
 - zmniejszyła się wartość należności krótkoterminowych o: 30.133,68 zł. tj. o 29,44%
 - zmniejszył się stan inwestycji krótkoterminowych o 161.914,21 zł. tj. o 24,18%
 - w pasywach:
 - zmniejszył się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 206.383,16 zł. tj. o 7,85%.
 - zmniejszyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 23.327,43 zł. tj. o 6,16%
- ✓ W roku obrotowym 2021 ani po jego zakończeniu nie toczyły się i nie toczą postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.
- ✓ W roku obrotowym 2021 ani po jego zakończeniu Spółka nie udzielała poręczeń i gwarancji.
- ✓ Spółka nie posiada oddziałów.
- ✓ W roku obrotowym nie nabywała udziałów własnych, nie wystąpiły w niej również ważne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

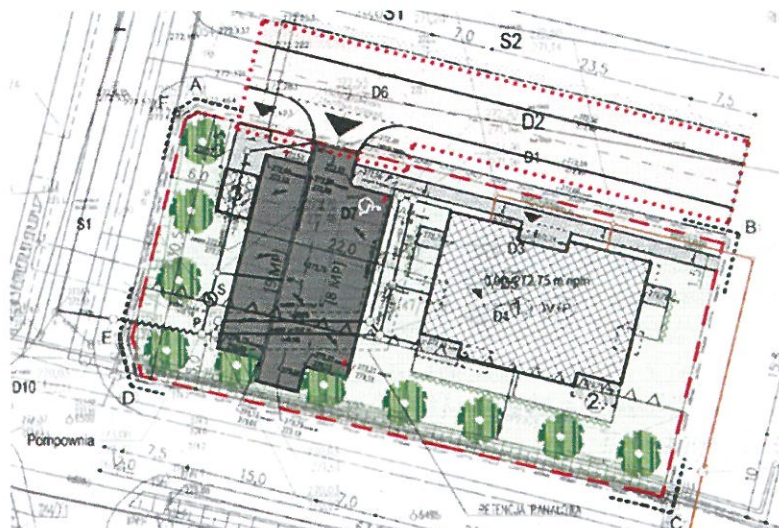
Zdaniem Zarządu Spółki działalność jednostki jest dochodowa. Spółka na bieżąco realizuje swoje zobowiązania i utrzymuje bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na zachowanie płynności. Spółka rozwija się i zamierza w przyszłości realizować nowe inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest dobra i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności. Poza ryzykiem kredytowym nie zidentyfikowano innych ryzyk.

Zgromadzenie Wspólników Spółki na posiedzeniu w dniu 27 czerwca 2022 r.:

- uchwałą Nr 1/2022 zatwierdzone zostało sprawozdanie finansowe zarządu za rok obrotowy 2021;
- uchwałą Nr 2/2022 Zgromadzenie Wspólników dokonało podziału zysku za rok obrotowy 2021 a zys bilansowy netto w wysokości: 47.492,25 zł przeznaczony został w całości na kapitał zapasowy.
- uchwałą Nr 3/2022 zatwierdzone zostało sprawozdanie Zarządu z działalności za rok obrotowy 2021;
- uchwałą Nr 4/2022 udzielone zostało absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2021.

3. Informacja dodatkowa - Inwestycje:

W 2021 r. Spółka prowadziła czynności związane z planowaną realizacją inwestycja pod nazwą "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego jednoklatkowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w Prudniku przy ul. Samuela Frankla, na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 2147/2138, obręb ewidencyjny Prudnik".





Zakończono prace projektowe i uzyskano pozwolenie budowlane (Decyzja Nr 446 z dnia 01-09-2021 r.

- Planowana ilość mieszkań: 16 (po cztery mieszkania dwu i trzy pokojowe na każdej z kondygnacji)
- Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 025,18 m²
- Planowana powierzchnia zabudowy 379,00 m²
- Planowana wysokość: H:<15 m
- Planowana technologia wykonania
 - dach: papa - dach płaski (spadek ok 2-3%)
 - ogrzewanie: „co” i „cw” – sieć miejska
 - Winda od poziomu piwnicy
- Piwnica:
 - pomieszczenia techniczne
 - komórki lokatorskie o łącznej powierzchni: 99,27 m²

3.1. Złożone zostały wnioski:

➤ **Finansowanie zwrotne BGK (kredyt):**

- Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego złożony został przez Spółkę w siedzibie BGK)Wrocław dniu 23 września 2021 r. (*edycja jesień 2021*).

- Wnioskowana kwota kredytu: 1.988 244 zł przy szacunkowych kosztach: 6.151.080,00 zł. (6.000 zł/m² – na tym etapie Spółka posiadała tylko szacunkowe koszty inwestycji sporządzone przez projektanta).

- Pismem z dnia 26 grudnia 2021 r. Wnioskodawca poinformowany został, że Wniosek Nr 4/XI/2021 uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej i został zakwalifikowany do kolejnego etapu (umieszczony na liście opublikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej banku). Spółka została wezwana do przekazania bankowi w terminie do dnia 28 lutego 2022 r. dodatkowych dokumentów między innymi:

- *biznesplan przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;*
- *informacja na temat planowanej wysokości i struktury czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego;*
- *dokumenty potwierdzających sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy;*
- *dokumentację projektową, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki;*
- *operat szacunkowy finansowanej nieruchomości wraz z oświadczeniem rzeczoznawcy, sporządzonego w celu zabezpieczenia wiarygodności Banku*

Spółka dokonała w uzgodnieniu z BGK kilku korekt Wniosku z września 2021 r. Korekty Wniosku wynikały głównie z konieczności uzupełnienia dokumentów żądanych przez bank, aktualizacji kosztorysów inwestorskich (*stan na koniec IV kwartału 2021 r.*) oraz zmiany interpretacji BGK w zakresie dotyczącym kosztów kwalifikowanych i stawek VAT

na poszczególne roboty budowlane. Według ostatecznie zweryfikowanego w miesiącu maju br. Wniosku:

- Wnioskowana kwota finansowania zwrotnego – kredyt z BGK wynosi: **2.106.000,00 zł.**
- Planowany koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego objętego finansowaniem zwrotnym wynosi: 7.648.342,00 zł. (7.460,49zł/m² pow. lokalu)

Spółka posiada już pozytywną decyzję kredytową z BGK.

➤ **Fundusz dopłat BGK:**

Przygotowany przez Zarząd Spółki Wniosek o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez BGK rządowego programu budownictwa komunalnego złożyła Gmina Prudnik w dniu 22 grudnia 2021 r. Wnioskowana kwota wsparcia: 1.925.972,17 zł. przy planowanych kosztach inwestycji: 6 740 488,71 zł. (max 25% + % udział wartości działki).

Pismem z dnia 26 stycznia 2022 r. Wnioskodawca wezwany został do uzupełnienia Wniosku. Wniosek został uzupełniony o wymagane dokumenty i przesłany do BGK w dniu 22 lutego 2022 r. Mając przecenione kosztorysy inwestorskie wg. stanu na koniec IV kwartału 2021 r. oraz nowa wartość działki dokonano zmiany wnioskowanej kwoty wsparcia. Wyniosła ona 28,57% planowanych kosztów inwestycji tj. 7.048.134,82 zł. Nowa wnioskowana kwota wsparcia **2.013.396,50 zł.** Wniosek Gminy rozpatrzony pozytywnie. Zgodnie z uzgodnieniami wypłata środków wsparcia ustalona została do końca I kwartału 2023 r. Gmina podpisała z BGK stosowną umowę.

➤ **Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa:**

Wniosek o udzielenie wsparcia finansowego złożyła Gmina Prudnik w dniu 20 grudnia 2021 r. Przygotowany przez Spółkę, poprzedzony został podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Prudniku Nr LIV/905/2021 w sprawie w sprawie zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w istniejącej spółce pod firmą: Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Prudniku ul. Mickiewicza 7.

- wnioskowana kwota: wsparcia: **674.048,87 zł.** (max do 10% kosztów inwestycji) przy planowanych kosztach inwestycji: 6.740.488,71 zł
- wniosek rozpatrzony pozytywnie. Gmina otrzymała już na konto pieniądze z w/w wsparcia. Przekazanie ich Spółce w formie aportu powiększającego jej kapitału zakładowego (aport pieniężny) planowane jest do końca września br.

Rada Miejska w Prudniku w dni 26 maja 2022 r. podjęła uchwałę Nr LXII/1123/2022 z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, co do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (zmienionej uchwałą Nr LXIII/1045/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r).

Aktualnie trwają przygotowania do ogłoszenia naboru osób chętnych do najmu mieszkań. Zarząd Spółki przygotował i przesłał do Urzędu projekty:

- Zarządzenia Burmistrza Prudnika w sprawie w sprawie ustalenia wzoru wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu oraz powołania składu Komisji celu dokonania oceny złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu (zawierający w załączniku treść Wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu),

- Ogłoszenia o naborze na najem mieszkania

- Informacji dodatkowej do Wniosku.

oraz projekt umowy pomiędzy Gmina Prudnik a Spółka dotyczący realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Nabór przeprowadzi Gmina Prudnik. Po dokonaniu naboru i przedłożeniu Spółce listy osób do zawarcia umowy najmu, Spółka podpisze z nimi umowy partycypacji (30% planowanych kosztów inwestycji). Po wpłacie kwot partycypacji ogłoszony zostanie przetarg na wyłonienie wykonawcy prac budowlanych. Po wyłonieniu wykonawcy i zawarciu umowy kredytowej z BGK zostanie rozpoczęta inwestycja. Planowany termin jej zakończenia to połowa 2024 r.

Aktualna analiza SWOT projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego.

Technika analityczna SWOT polega na posegregowaniu posiadanych informacji o danej sprawie na cztery grupy (cztery kategorie czynników strategicznych):

- S** (Strengths) – *mocne strony: wszystko to co stanowi atut, przewagę, zaletę analizowanego projektu*
- W** (Weaknesses) – *słabe strony: wszystko to co stanowi słabość, barierę, wadę analizowanego projektu*
- O** (Opportunities) – *szanse, wszystko to co stwarza dla analizowanego projektu szansę korzystnej zmiany,*
- T** (Threats) – *zagrożenia: wszystko to co stwarza dla analizowanego projektu niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej.*

Założenia:

- mocne i słabe strony traktujemy jako czynniki wewnętrzne,
- szanse i zagrożenia jako czynniki zewnętrzne,

[S] Mocne strony projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego:

- Popyt na mieszkania na lokalnym rynku nieruchomości:
 - osoby oczekujące na przydział mieszkania w zasobach Spółki (*już złożone Wnioski*)
 - osoby oczekujące na zmianę mieszkania na większe z powodu powiększenia się stanu rodziny (aktualnie wynajmują mieszkania w zasobach Spółki)
- Nowe budownictwo mieszkaniowe, ciekawa architektura, przyjęte nowoczesne rozwiązania techniczobudowlane: duże balkony, winda, miejsca parkingowe i komórki lokatorskie, małe ogródki dla mieszkań położonych na parterze budynku.
- Ilość mieszkań jakie powstaną przy realizacji projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (*16 sztuk*) powoduje zmniejszenie ryzyka związanego z brakiem osób zainteresowanych najmem mieszkań w tym budynku.
- Lokalizacja:
 - spokojna dzielnica w stosunkowo niedalekiej odległości od centrum miasta grancząca z dużym osiedlem mieszkaniowym:
 - duża sieć dróg dojazdowych
 - w bliskiej odległości sieć sklepów, szkoła, żłobek, przedszkole, basen z halą sportową, place zabaw i boiska sportowe, kościół.
 - brak anonimowości, szansa na nawiązanie przez przyszłych najemców dobrych relacji sąsiedzkich.
- Bezpieczeństwo wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa Komendy Powiatowej Policji w Prudniku.
- Możliwość wykupienia od Spółki mieszkania już po 15 latach najmu.

[W] Słabe strony projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego:

- Stosunkowo niewielka działka budowlana, na której realizowana będzie planowana inwestycja. W szczególności jej szerokość ograniczona wykonanym przed laty zjazdem ogranicza wydzielenie większych ogródków dla mieszkań położonych na parterze budynku.

- Bezpośrednie położenie przy powiatowej drodze publicznej ul. Skowrońskiego i gminnej ul. Frankla.

[O] Szanse realizacji projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego:

- Spółka realizowała już wcześniej inwestycje budowlane we współpracy z BGK, w tym ze wsparciem kredytowym rządowy program wsparcia budownictwa społecznego (*finansowanie zwrotne*). Dobra wieloletnia współpraca z BGK O/Wrocław.
- Gmina otrzymała zapewnienie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat i RZFRIM w łącznej kwocie 2.660.445,37 zł, co stanowi 35% szacunkowych kosztów planowanej inwestycji.
- Dobra współpraca z Gminą Prudnik oraz gminnymi spółkami ZEC i ZWiK.

[T] Zagrożenia projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego:

- Dwucyfrowa inflacja oraz lawinowy i niespotykany od wielu lat wysoki wzrost stóp procentowych powodują znaczny wzrost szacowanych kosztów spłaty kredytu. Wyższa spłata kredytu przekłada się na konieczność wyższej kalkulacji czynszu najmu. Wojna w Ukrainie dodatkowo potęguje ten proces. Wg prognoz istnieje duże prawdopodobieństwo dalszego wzrostu stóp procentowych w bieżącym i kolejnych latach.
- Wysoka jak na prudnickie warunki partycypacja w maksymalnie dopuszczalnej wysokości 30% kosztów inwestycji. Trudności dostępu do kredytów w celu pozyskanie pieniędzy na wpłatę wymaganej partycypację. Obawa czy wskazane przez Gminę w wyniku naboru osoby będą dysponowali tak wysoka kwota na wpłatę partycypacji.
- Brak możliwości wyliczenia nawet przybliżonej kwoty za jaką po 15 latach będzie można wykupić mieszkanie (*zawarte w ustawie wskaźniki odwołują się do danych GUS w dniu złożenia Wniosku o wykup*).
- Bardzo duży wzrost cen materiałów i usług – z tendencją wzrostową.
- Konieczność wpisania do umowy z Wykonawcą klauzuli dotyczącej możliwości zmiany ceny realizowanego zamówienia z powodu uzasadnionego wzrostu cen materiałów i usług.
- Postępowanie przetargowe dotyczące wyboru Wykonawcy prac budowlanych – ryzyko, że zaoferowana kwota przez osoby biorące w nim udział będzie wyższa niż kwota jaką Spółka może przeznaczyć na realizację inwestycji.
- Wysoki czynsz najmu (*Zarząd szacuje, że należy liczyć się z poziomem czynszu w wysokości ok. 20 zł/m² powierzchni i lokalu*).

Pomimo w/w trudności oraz uzasadnionych obaw dotyczących planowanej inwestycji Zarząd Spółki zrobił i będzie robił wszystko, aby inwestycja została zrealizowana.

Prudnik 2022-08-05

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirbostaw Szupkiewicz