



druk nr 56

## **Informacja z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za 2010 r.**

### Spis Treści:

- I. Informacja z działalności rzeczowej.
  1. Podstawy prawne działalności:
    - 1.1. Przedmiot działania
    - 1.2. Struktura kapitałowa
    - 1.3. Zgromadzenie Wspólników
    - 1.4. Rada Nadzorcza
  2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:
    - 2.1. Schemat organizacyjny
    - 2.2. Zatrudnienie
    - 2.3. Wykształcenie
  3. Zasoby własne:
    - 3.1. Czynnosc najmu
    - 3.2. Eksploatacja
  4. Realizowane i planowane inwestycje
    - 4.1. Domy jednorodzinne
    - 4.2. Domy wielorodzinne
  5. Wspólnoty Mieszkaniowe:
    - 5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych
    - 5.2. Przeglądy techniczne
    - 5.3. Stan techniczny nieruchomości
    - 5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
    - 5.5. Najważniejsze informacje finansowe dotyczące Wspólnot Mieszkaniowych
      - 5.5.1. Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali
      - 5.5.2. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów
- II. Informacja z działalności finansowej.
  1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2010 r.
  2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2010 r.
  3. Środki pieniężne na rachunkach / 31.12.2010 r./
  4. Wynagrodzenie pracowników

### **Informacja z działalności rzeczowej za 2010 r.**

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwane w dalszej części sprawozdania „**Spółką**”, jest Spółką prawa handlowego. Założycielem i jedynym wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Towarzystwa jest miasto Prudnik a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej.

Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 15.09.2000 r. Kodeks Spółek Handlowych, ustawy z dnia 21.06.2001 r. oraz postanowieniach aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r. Akt Notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późn. zmianami. Spółka wpisane jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000182603, jest również członkiem Ogólnopolskiej Izby Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Warszawie.

#### **1. Podstawy prawne działalności:**

##### **1.1. Przedmiot działania:**

Podstawowym celem działalności Spółki wynikającym z ustawy i aktu założycielskiego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej poprzez budowanie, remonty kapitalne, adaptacje domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

Mi

- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na *budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli*
- *sprawować na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własność.*

### **1.2. Struktura kapitałowa:**

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

- Wkłady pieniężne w wysokości 483.000,00 zł.;
  - Aport rzeczowy w wysokości 2.159.000,00 zł. obejmujący:
    - a). Nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 – zabudowane 2 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz 5 garażami – KW 49384 i 48084.
    - b). Nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego objęte Kw. Nr 42344; 49683, 49684. o łącznej powierzchni 1,1386 ha.
    - c). Nieruchomość niezabudowana przy ul. gen. Andersa oraz Cichej o pow. 1,8253 ha. objęta Kw. 54111.
- Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej – działka Nr 1849/336 pow. 0,0091ha - KW 54444 (*szczegóły w pkt. 3.2*)

**1.3. Zgromadzenie Wspólników:** Zgromadzeniem Wspólników w Spółkach ze 100% udziałem Gminy jest Burmistrz Prudnika.

- **Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników** zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu 29.06.2009 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:
  - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok obrotowy 2009;
  - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu z działalności za rok 2009;
  - w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi z wykonania obowiązków za rok 2009.
  - w sprawie udzielenia absolutorium Radzie Nadzorczej za rok 2009
  - w sprawie podziału zysku za rok 2009 – Zgromadzenie postanowiło, że zysk bilansowy netto za rok 2009 w kwocie 176.089.33 zł. przeznaczają się w całości na cele wymienione w §5 aktu założycielskiego Spółki oraz przenosi się do utworzonego kapitału zapasowego.
- **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników** – zwołane zostało przez Zarząd Spółki dwa razy:
  - w dniu 17 maja 2010 r. – Zgromadzenie uchwaliło uchwałę w sprawie przyznania Prezesowi Zarządu nagrodę jubileuszową za 25 lat pracy:
  - w dniu 09 grudnia 2010 r. – Zgromadzenie uchwaliło 5 chwał:
    - \*w sprawie wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe za 2010 r.,
    - \*w sprawie zbycia nieruchomości zabudowanej
    - \*w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku

**1.4. Rada Nadzorcza:** Zgodnie z aktem założycielskim w Spółce działa 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym Uchwałą Nr 9/2008 z dnia 30.06.2008 r.:

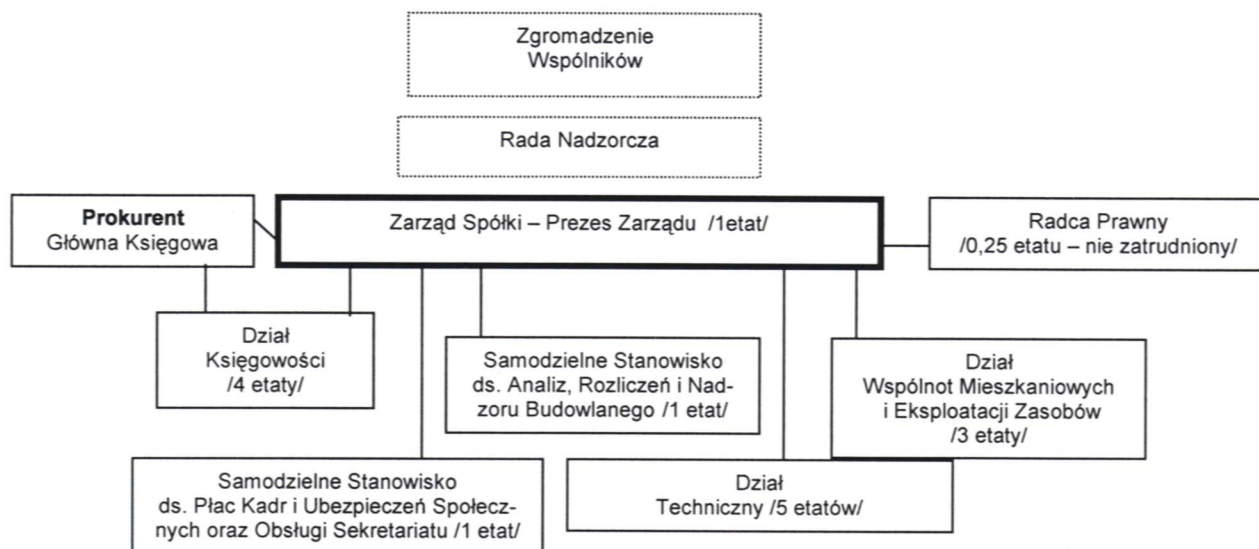
- Marek nstałato - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jarosław Kajca - Członek Rady Nadzorczej
- Leszek Krzysztofczyk - Członek Rady Nadzorczej

Członkowie Rady spełniają przesłanki wynikające z przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji. Rada w 2009 r. odbyła 5 posiedzeń, na których omawiane były wszelkie sprawy związane z funkcjonowaniem Spółki. Członkowie Rady na bieżąco informowani byli o sytuacji rzeczowej i finansowej Spółki. Rada zapoznawana była z projektami uchwał mającymi być przedmiotem obrad Zgromadzeniu Wspólników. Członkowie Rady uczestniczyli w Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 29.06.2010 r., na którym przyjęte zostało jej sprawozdanie, a członkom udzielono absolutorium.

## **2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:**

Prowadzona od 01 stycznia 2001 r. działalność gospodarcza Towarzystwa i jej dotychczasowy zakres wpływa na aktualną strukturę organizacyjną Towarzystwa i zatrudnione w nim osoby.

**2.1. Schemat organizacyjny:** Aktualnie obowiązujący schemat organizacyjny przyjęty został przez Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 2/2008 z dnia 04 lutego 2008 r.



**2.2. Zatrudnienie:** W okresie objętym sprawozdaniem w Spółce zatrudnionych było 15 pracowników w pełnym wymiarze godzin. Pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W 2010 r. 2 osoby skierowana z Powiatowego Urzędu Pracy odbywały w Spółce staże. Warunkiem skierowania stażysty było jego późniejsze zatrudnienia na okres minimum 3 miesiące.

### **2.3. Wykształcenie:**

- Wyższe – 3 osoby, Średnie – 11 osób, Zawodowe budowlane - 1 osoba;
- 3 pracowników posiada licencję zarządcy nieruchomości;
- 5 pracowników posiada uprawnienia budowlane;

Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje na kursach specjalistycznych – w szczególności obowiązkowe kursy i szkolenia dla zarządców nieruchomości. W wyniku zmieniającej się struktury własnościowej poprzez zmniejszającą się liczbę lokali gminnych pracownicy obciążani są dodatkową pracą. Ilość czasu koniecznego do poświęcenia każdej ze Wspólnot wzrasta z każdym rokiem. Wzrasta też ilość wykonywanych prac budowlanych, odbiorów i niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomościami analiz.

Większość czasu pracy pracownicy poświęcają Wspólnotom Mieszkaniowym (ze względu na specyfikę oraz wielkość tych zasobów). Sprawami Spółki zajmują się głównie Prezes Zarządu, Główna Księgowa oraz pracownik ds. Płac Kadr i Ubezpieczeń Społecznych oraz Obsługi Sekretariatu.

### **3. Zasoby własne:**

- Zasoby mieszkaniowe Spółki tworzą dwa budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 z 42 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1.927,42 m<sup>2</sup>. Wszystkie mieszkania są wynajęte. Zasoby użytkowe, to 5 garaży – o powierzchni 76,15 m<sup>2</sup> (położone jw.). Wszystkie garaże są wynajęte.
- W 2010 r. zasoby ubezpieczone były w pełnym zakresie – Spółka współpracowała z Kancelarią Brokerską Dariusza Ratajczaka z Opola.
- Na budynkach ustanowiona jest hipoteka kaucyjna na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego 0/Wrocław na kwotę:
  - AK.8 – do wysokości kwoty 1.610,000,00 zł.
  - AK.10 – do wysokości kwoty 2.073.000,00 zł.

**3.1. Czynsz najmu:** Od dnia 01 kwietnia 2009 r. w zasobach tych obowiązuje jedna stawka bazowa czynszu w wysokości **6,76 zł/m<sup>2</sup>**. (Uchwała Zgromadzenie Wspólników z dnia 26.11.2008 r.) – Skalkulowana stawka czynszu nie zawiera amortyzacji. Stawka bazowa czynszu wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach. Wysokość płaconego czynszu po uwzględnieniu współczynników zwiększających i zmniejszających jego wysokość (kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon) jest różna w poszczególnych lokalach:

- najwyższy – 6,84 zł/m<sup>2</sup>
- najniższy – 6,66 zł/m<sup>2</sup>

Nowa bazowa stawka czynszu najmu w wysokości **7,28 zł/m<sup>2</sup>** obowiązywać będzie od 01.04.2011 (Uchwała Nr 15/2010 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 09.12.2010 r.)

w tym:

2,91 zł/m<sup>2</sup> - koszt eksploatacji na które składają się w szczególności: koszty zarządzania, podatki, energia elektryczna, sprzątanie, ubezpieczenie i przeglądy budynków, operaty szacunkowe).

**5,25 zł/m<sup>2</sup> - spłata kredytu wraz z odsetkami do BGK**

0,40 zł/m<sup>2</sup> - koszty zarządzania

0,55 zł/m<sup>2</sup> - odpisy na bieżące i przyszłe remonty

0,16 zł/m<sup>2</sup> - rezerwa (przeznaczona na wzrost spłaty kredytu w wyniku kwartalnej indeksacji i innych opłat)

Płatność czynszu regularnie monitorowana jest przez BGK oraz Spółkę. Większość najemców opłaca czynsz i opłaty dodatkowe regularnie. Są jednak przypadki powstawania zaległości z różnych bardziej lub mniej uzasadnionych powodów. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2010 r. z tytułu czynszu i opłat dodatkowych wynosiły **8.816,88 zł** a na koniec lutego br 6.460,88 zł.

**3.2. Eksploatacja:** Bieżąca eksploatacja budynków nie przysparza większych trudności. Częstym jednak zjawiskiem są powtarzające się niewielkie pęknięcia i rysy na ścianach w mieszkaniach. Wynikają one z jakości wykonania regipsowych ścian działowych, położonych nowych tynków oraz bardzo dużego ruchu ciężkich samochodów ulicą Armii Krajowej. W okresie eksploatacji budynków ujawniały się drobne wady i usterki, które usuwane były i są przez wykonawcę na bieżąco. Największym problemem mieszkańców jest sam dojazd do budynku od strony podwórka a właściwie jego brak. Szczególnie trudno jest dojechać do budynku w okresie zimy oraz po opadach deszczu. W miarę możliwości staramy się złagodzić te skutki doraźnie utwardzając teren. Są to jednak działania tymczasowe i do czasu planowanej budowy przez Gminę drogi wewnętrznej ( *wjazd z ul. Traugutta* ) sytuacja nie ulegnie poprawie.

W celu poprawy funkcjonalności w/w nieruchomości za zgodą Zgromadzenia Wspólników w dniu 15 grudnia 2008 r. Spółka zakupiła od Starostwa nieruchomość niezabudowaną położoną w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej. Zakup tej nieruchomości oraz bezpłatne użyczenie części przyległego nieużytku pozwoliło na realizację w latach 2009/2010 inwestycji poprawiającej funkcjonalności podwórka obu budynków – koszt wykonanych prac wyniósł 55.593,38 zł. w tym:

- ogrodzenie 26.300,00 zł.

- utwardzenie placu parkingowego dla samochodów oraz zagospodarowanie podwórka ( *ławki, kosze na śmieci itp* ) 29.293,38 zł. Prace finansowane były ze środków własnych.

**4. Realizowane i planowane inwestycje:** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano wyłącznie inwestycje przy budowie domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. gen. Andersa.

**4.1. Domy Jednorodzinne:** Inwestycje realizowała na podstawie podpisanych umów prudnicka firma „Wiking Deweloper”. Prowadzenie inwestycji w przyjętej formule tj. ze środków finansowych przyszłego właściciela, oraz zapisy w umowie z wykonawcą, nie narażają Spółki na jakiegokolwiek ryzyko finansowe oraz pozwalają na osiągnięcie zamierzonych celów przy stosunkowo małych kosztach własnych.

• W 2009 r. wybudowano i przeniesiono własność pierwszych 4 domów jednorodzinnych w zakresie objętym umową z wykonawcą i przyszłymi właścicielami ( *stan surowy zamknięty* ) a w grudniu 2009 r. dokonano przeniesienia własności każdego z domów.

• W miesiącu listopadzie 2010 r. zakończono prace budowlane kolejnych 4 domów. Przeniesienie własności każdego z nich nastąpiło w m-cu grudniu 2010 r.

Spółka planowała, że do końca 2010 r. uda się nam wybudować wszystkie 10 domów, na które posiada pozwolenia budowlane. Z powodu braku zainteresowanych przystąpiono do realizacji ostatnich dwóch domów z terminem ich wybudowania do końca m-ca listopada 2011 r. Zakończy to I Etap inwestycyjny, co pozwoli Gminie Prudnik ująć budowę nawierzchni ul. gen. Andersa do planów inwestycyjnych.

II Etap to rok 2011/2012 i kolejne 10 domów. Rozpoczęliśmy prace nad koncepcją architektoniczno-budowlaną, w której proponujemy nowe zmienione nieco rozwiązania. Realizacja tych inwestycji w zaplanowany termin uzależniona będzie od zainteresowania tą formą budownictwa. Trwający kryzys gospodarczy, duże zawirowania na rynku nieruchomości oraz utrudnienia w otrzymaniu kredytów hipotecznych to przyczyna, która zmusiła Spółkę do weryfikacji wcześniejszych swoich planów i przesunięcia ich w czasie.

W tym miejscu należy podnieść fakt, że w okresie planowania inwestycji nie było żadnych oznak zbliżającego się kryzysu. Mieliśmy chętnych, było duże zainteresowanie. Spadek cen nieruchomości na rynku wtórnym duże zawirowania cen materiałów budowlanych, trudności w uzyskaniu korzystnego kredytu hipotecznego itp. spowodowało, że większość z zainteresowanych postanowiła czekać na ustabilizowanie się tej sytuacji. Dzięki wyżej wspomnianej formule wypracowanej i zaakceptowanej przez Burmistrza Prudnika i Komisję Budownictwa Rady Miejskiej oraz przyjętym zapisom w treści umowy z Wykonawcą prac budowlanych udało się Spółce uniknąć problemów. Wybudowanie 8 domów (tj. 4 bliźniaków) kontynuacja 2 kolejnych daje możliwość zainteresowanym bezpośredniego zapoznania się z ich wyglądem oraz rozwiązaniami architektonicznymi. Fakt ten powoduje, że coraz więcej osób pobiera materiały informacyjne i prowadzi rozmowy wyprzedzające ostateczne podpisanie kolejnych umów.

**4.2. Domy wielorodzinne:** Planowane przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjno budowlane polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie segmentowej zlokalizowane będzie przy ul. Skowrońskiego w Prudniku ( *przed budynkiem Policji* ). Rada Miejska w Prudniku uchwała Nr XXIX/381/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 r. wyraziła zgodę na zbycie na rzecz Towarzystwa poprzez wniesienie nieruchomości w formie aportu nieruchomości niezabudowanych o pow. ponad 2,5 hektara. Tam też zamierzaliśmy realizować w najbliższych latach inwestycje mieszkaniowe. Finansowane one miały być udziałem kredytu z BGK ( *do 70%* ) i środków własnych Spółki ( *do 30 % - w tym partycypacja ok. 15%* ).

- 1). **Podjęte działania:** Spółka w miesiącu wrześniu 2008 r. złożyła w Banku Gospodarstwa Krajowego O/Wrocław wniosek o kwalifikację do uzyskania Promesy udzielenia kredytu z planowanym terminem realizacji 2010/2011. Termin ten został ustalony zgodnie z procedurą wynikająca z Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 212, poz. 1556). Pismem z września 2009 r. BGK poinformował nas, że pomimo uzyskania 110,04 punktów nie zakwalifikowano go do uzyskania promesy z powodu cyt. „*wyczerpania limitu finansowania określonego na ten cel w planie finansowo-rzeczowym BGK na 2009 r.*”.
- 2). **Kolejny wniosek o kwalifikację do uzyskania Promesy udzielenia kredytu** złożyliśmy w BGK O/Wrocław w dniu 30 września 2009 r. W uzgodnieniu z Burmistrzem Prudnika we wniosku tym wprowadziliśmy zmiany pozwalające na uzyskanie możliwie największej ilości punktów biorąc pod uwagę możliwości finansowe Towarzystwa, Gminy oraz wszystkie późniejsze aspekty związane z późniejszą eksploatacją tych budynków. :
  - zwiększyliśmy nasz udział własny do 40,02% kosztów inwestycji;
  - zmniejszyliśmy kwotę wnioskowanego kredytu z BGK do 59,98%;
  - zadeklarowaliśmy, że wybudujemy budynek poniżej wskaźnika Wojewody Opolskiego tj. 4.288,00 zł/m<sup>2</sup> ).
  - nie zwiększyliśmy wskaźnika wysokości pierwszej spłaty pomimo, że można było za to otrzymać dużą ilość punktów. Już przy przyjętym przez nas wskaźniku 0,35 ( *za 10 pkt.* ) wysokości czynszu skalkulowana została na kwotę 9,81 zł/m<sup>2</sup>. Podniesienie tego wskaźnika odbija się na wysokości czynszu. Każde dodatkowe 10 pkt. to około 1,50 zł do czynszu. Jest to możliwe w dużych miastach. W Prudniku nikt zapłaci czynszu ponad 12,00 i więcej zł/m<sup>2</sup>.

Pismem z października 2010 r. BGK poinformował nas, że pomimo uzyskania 125,04 punktów nie zakwalifikowano go do uzyskania promesy z powodu cyt. „*wyczerpania limitu finansowania określonego na ten cel w planie finansowo-rzeczowym BGK na 2010 r.*” Powyższa decyzja podyktowana jest tym, że wszystkie TBS złożyły w 2009 r. wnioski na sumę blisko 2 miliardy złotych, z czego na kredyty przeznaczono tylko 200.000,00 zł. Złożenie w/w wniosków w 2008 i 2009 r. kończy funkcjonowanie kredytowania inwestycji wg zasad ustalonych wcześniej dla zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Pomimo wielokrotnych zapewnień Rządu do dnia dzisiejszego nie przyjęto nowych zasad finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego.

## 5. Wspólnoty Mieszkaniowe:

**5.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:** Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywanie 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.

**Dane** ilościowe - Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządza/administrowała **317** nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosi **164. 856,67** m<sup>2</sup>. Znajduje się w nich **3.026** lokali w tym **229** lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje 977 lokali w tym 58 użytkowych.

Podstawową działalnością w roku 2010 podobnie jak w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych zwanymi w dalszej części WM. Posiadamy popisaną z Zarządem każdej ze Wspólnot umowę cywilnoprawną, w której bardzo szczegółowo określony jest zakres usługi świadczonej przez Spółkę na rzecz Wspólnoty. A jest on bardzo szeroki, albowiem w prawie w 100% wykonujemy zadania przewidziane w obowiązujących przepisach dla Zarządów Wspólnot. Również cała dokumentacja techniczna i księgową znajduje się w siedzibie Towarzystwa.

**5.2. Przeglądy techniczne:** Zgodnie z zapisami umowy o administrowanie Spółka zobowiązana jest do zlecenia wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków. Dotyczą one okresowej 5-letniej kontroli w zakresie wszystkich kontroli przewidzianych art. 62. pkt. 1 ust.1 i 2 ustawy Prawo Budowlane oraz kresowej rocznej kontroli w zakresie kontroli przewidzianych art. 62.ust.1 lit a,b,c ustawy Prawo Budowlane tj. budowlanej, gazowej i kominiarskiej.

Na wykonanie przeglądów budynków każdego roku Spółka ogłasza zapytanie ofertowe w prasie wojewódzkiej oraz na stronie internetowej. Umowy podpisywane są z podmiotami oferującymi najkorzystniejszą cenę i gwarantujących należyte wykonanie usługi. Ze względu na duże koszty takich przeglądów finansowane są ona (za zgodą WM) z wpłat na Fundusz Femontowy. Najwięcej problemów mamy z wykonawstwem rocznych przeglądów stanu technicznego przewodów kominiarskich. Ze względu na brak konkurencji i oferentów nie są one wykonywane każdego roku na wszystkich budynkach. Wynika to generalnie z wąskiego grona osób uprawnionych do ich wykonywania (*Mistrz Kominiarski lub osoby posiadające wyższe wykształcenie budowlane z uprawnieniami z zakresu konstrukcji*).

Ustawodawca oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wprowadzają nowe coraz bardziej zaostrzone normy związane z bezpieczeństwem **budynków** oraz surowsze sankcje za nie wypełnianie obowiązków związanych z odpowiednim zabezpieczeniem obiektów. Mając powyższe na uwadze z analizy wykonywanych przeglądów wynika, że istnieje pilna potrzeba zaangażowania w najbliższych latach na poprawę stanu technicznego budynków ogromnych, bo liczonych w milionach złotych kwot. Zdając sobie sprawę z możliwości ich sfinansowania przez poszczególnych właścicieli istnieje pilna konieczność podjęcia decyzji o podniesieniu funduszy remontowych do poziomu minimum 1,00 -1,50 zł./m<sup>2</sup> pow. lokali. Tylko taka decyzja, poparta podjęciem stosownej uchwały daje szansę na stopniową poprawę stanu technicznego budynków. Ze swojej strony zmuszeni jesteśmy do coraz bardziej rygorystycznego podejścia do zagadnień związanych z bezpieczeństwem mieszkańców i podejmować decyzje o wyłączeniu gazu, zakazie palenia w piecach itp. W tym miejscu należy podkreślić dobrą współpracę z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w powiecie prudnickim, który oprócz zdecydowanej postawy w sprawach bezpieczeństwa udziela nam cennych uwag i wskazówek.

**5.3. Stan techniczny nieruchomości:** Wieloletnie zaniedbania, braki dostatecznych środków finansowych na bieżącą konserwację i naprawy części wspólnych nieruchomości doprowadził do sytuacji, w której stan techniczny ok. 60% nieruchomości lub ich elementów jest w nie najlepszym stanie technicznym. Na podstawie przeprowadzanych przeglądów stanów technicznych budynków należy stwierdzić, że prac remontowych, remontowo-zabezpieczających i konserwacyjnych mających istotny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców wymagają:

- Instalacje:
  - gazowe w częściach wspólnych;
  - elektryczne częściach wspólnych;
  - wodno-kanalizacyjne / ołowianki /;
- Kominy w częściach wystających ponad dachy oraz poszczególne przewody, w których masowo stwierdza się nieszczelności.
- Schody oraz okna na klatkach schodowych, schody i korytarze piwniczne.
- Drzwi wejściowe do budynków, piwnic, strychu.
- Dachy: