

- papowe, blaszane i ceramiczne;
- obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe.

Od właścicieli budynku zależy czy prace takie będą wykonywane, kiedy i z jakich środków.

Bardzo pozytywnym Zadawalającym zjawiskiem jest rosnąca świadomość wielu właścicieli dotycząca zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, która pozwala na bardziej rzeczową dyskusję o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że Pełnomocnik Gminy nigdy nie sprzeciwiał się podniesieniu wpłat na fundusz remontowy lub wykonaniu prac remontowych w budynkach, jeżeli działanie takie zmierzało do usunięcia zagrożenia.

Brak dokumentacji technicznej budynków to problem o którym piszemy w swoich sprawozdaniach każdego roku. Tylko nieliczne przekazane nam przez ZBK budynki posiadają dokumentację techniczną. Istnieje więc pilna potrzeba jej odtworzenia przez wykonanie tzw. inwentaryzacji budowlanej. Brak takiej dokumentacji bardzo utrudnia zarządzanie budynkiem i w wielu przypadkach naraża Wspólnoty na ponoszenie dodatkowych kosztów finansowych (*audyty energetyczne, świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, projekty instalacji itp.*). Zgodnie z ustawą o własności lokali do czasu zbycia ostatniego lokalu w budynku obowiązek ten ciąży na poprzednim właścicielu. W większości budynków jest to Gmina Prudnik.

Sredni szacunkowy koszt wykonania takiej dokumentacji to kwota 4-5 tysięcy złotych

Samowole budowlane właścicieli i najemców lokali oraz dewastacja części wspólnych nieruchomości: Samowole budowlane dotyczące wszelkich instalacji, bez wcześniejszych uzgodnień z administratorem budynku, administracją budowlaną, służbami konserwatorskimi mają wpływ na pogorszenie się bezpieczeństwa w budynkach i poszczególnych lokalach, oraz negatywnie wpływają na jego walory estetyczne. Samowolne przełączanie się do różnych przewodów, przekuwanie przewodów kominowych, samowolna przeróbka instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej to czynniki mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców budynku.

Duży problem występuje przy wymianie okien gdzie bardzo często wymienione okna nie nawiązują swoim wyglądem do pozostałych okien w budynku. W sytuacji gdy właściciel wystąpi do WM z wnioskiem o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych w swoim lokalu lub budynku Służby Techniczne zawsze udzielają mu szczegółowej pisemnej informacji dotyczącej zgodnego z prawem trybu postępowania.

Proces dewastacji części wspólnych nieruchomości szczególnie widoczny jest w budynkach, gdzie ilość lokali wykupionych przez byłych najemców 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. Rolą nas jako zarządcy/administradora budynku jest bardzo często łagodzenie tych konfliktów. Duży wpływ na te procesy to mieszkający w budynkach Wspólnot osoby z tzw. „marginesu” w szczególności osoby uzależnione. To oni byli sprawcami bardzo groźnych w swoich skutkach zdarzeń z pożarami włącznie. Zamieszkiwanie takich osób w budynkach wielorodzinnych stanowi bardzo poważne zagrożenie dla pozostałych mieszkańców. Zdaniem właścicieli budynku, dużym błędem jest tworzenie na siłę lokali socjalnych w budynkach WM i kwatowanie tam osób nadużywających alkoholu.

5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

- **Instalacja gazowa** – W wyniku przeprowadzanych regularnie obowiązkowych okresowych przeglądów instalacji gazowej / rocznych i 5-letnich / należy stwierdzić, że stan techniczny instalacji gazowej w naszym mieście uległ znacznej poprawie. Dzięki zapewnieniu środków finansowych przez Gminę oraz podjętym przez WM uchwałam w latach 2005-2010, znacznej poprawie uległo bezpieczeństwo związane z instalacjami gazowymi. Stan instalacji gazowej został przez Dział Techniczny Spółki „zdiagnozowany”. Aktualnie trwa proces „leczenia”. Na bieżąco usuwane są nieszczelności w częściach wspólnych, trwają prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowej w budynkach. Zwiększyła się również świadomość właścicieli dotycząca konieczności remontu tej instalacji. Są jednak tacy właściciele, którzy nie wypełniają zaleceń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działanie. W latach ubiegłych były przypadki, że instalacja gazowa w budynku była w złym stanie technicznym a właściciele nie podejmowali decyzji o jej remoncie. W takich przypadkach zmuszeni byliśmy i będziemy nadal zgłaszać do Zakładu Gazowniczego wnioski o wyłączenie dostawy gazu do budynku. Wszyscy powinniśmy zdawać sobie sprawę, że do momentu wymiany instalacji we wszystkich budynkach na spawaną lub lutowaną instalacje te będą stanowiły potencjalne zagrożenie.

- **W 2010 r. wykonano kompleksową wymianę instalacji gazowej w częściach wspólnych 10 budynków:** Damrota 5, Rynek 21, Piastowska 12, Piastowska 61, Kościuszki 2, Kr. Jadwigi 12, Kr. Jadwigi 16, Traugutta 3, Traugutta 41, Traugutta 34. Wymieniono pion w budynku A.Krajowej 22. Wykonywano również projekty nowej instalacji w budynkach, gdzie jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie.
 - **Instalacja wodno-kanalizacyjna oraz centralnego ogrzewania** – Stan techniczny instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania w większości budynków określić można jako zły. Ocenę taką możemy postawić analizując protokoły z przeglądu tej instalacji w częściach wspólnych budynków wykonanych w trakcie 5 letnich przeglądów:
 - *Instalacja wodna:* w większości starych budynków wybudowanych przed 1945 r. można jeszcze spotkać instalacje ołowianą wymagającą wymiany w najbliższych latach. Instalacja z rur ocynkowanych ma już ponad 50 lat. Liczne awarie tej instalacji oraz to jak wyglądają zdemontowane rury w środku pozwalają określić ich stan jako nie zadowalający.
- Źle zabezpieczone instalacje narażone są na zamarznięcie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat. Problem jednak istnieje – Zimy 2005/2006 oraz 2009/2010 były rekordowa jeżeli chodzi o ilość interwencji związanych z koniecznością odmrażania rur wodnych i kanalizacyjnych oraz wymiany rur popękanych z mrozu. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w około 60% winę za taki stan ponoszą sami lokatorzy budynków (nie zabezpieczone okienka piwniczne, nie zamykanie drzwi i okien na klatkach schodowych). Plagą w w/w okresie były zamarznięcia instalacji w mieszkaniach niezamieszkałych przez właścicieli lub najemców.*
- *Instalacja kanalizacyjna* – Liczne awarie tej instalacji oraz to jak wyglądają zdemontowane rury w środku pozwalają określić ich stan jako średni. Około 40% tej instalacji wymagać będzie jednak wymiany w najbliższych latach.
 - *Instalacja co* – Stan jej ocenić można jako średni. W perspektywie kilku lat WM poszczególnych budynków powinni podjąć decyzję o jej wymianie.
- **Elewacje, Dachy, Kominy, Okna, Drzwi, Malowanie klatek** – Remonty i zabezpieczenia dachów wykonywane są na bieżąco w miarę potrzeb. Podejmowane są również przez właścicieli uchwały o ich kompleksowym remoncie. Dużym większym problemem są zły stan techniczny wielu kominów. Wynika to w przeważającej mierze z ich wieku oraz złej eksploatacji (*palenie opałem złej jakości*). Wymiana drzwi, okien na klatkach schodowych oraz jej malowanie wykonywane jest za zgodą właścicieli oraz w sytuacji gdy inne ważne prace w budynku zostały wcześniej wykonane. Zdarza się jednak tak, że wbrew naszej opinii właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki w sytuacji gdy są inne ważniejsze prace w budynku.

W okresie zimy 2009/2010 z powodu ekstremalnych anomalii pogodowych zanotowano blisko 200 przypadków zalania lokali mieszkalnych (*z przeciekającego dachu, zamarzniętych rynien i przez ściany budynków*). Uszkodzonych zostało kilka samochodów, odnotowano również kilka przypadków uszkodzenia ciała na oblodzonych chodnikach. W okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano tak dużej ilości zdarzeń i szkód majątkowych dlatego wysokość składki za ubezpieczenie wzrosła o ponad 60% .

5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach WM:

- **Elewacje:**
 - **termomodernizacji 2 budynków z wykorzystaniem bezzwrotnej premii termomodernizacyjnej i remontowej z BGK i długoterminowego 20 letniego kredytu w PKO BP:**
 - * **Strzelecka 8-10-12** – kompleksowa termomodernizacja budynku za kwotę ponad 500.000,00 zł. (otrzymana premia termo ponad 59.000,00 zł.) – *ocieplenie ścian budynku, remont balkonów, ocieplenie stropodachu, ocieplenie stropu piwnic, obróbkę blacharskich, montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji, wykonanie opaski wokół budynku.*
 - * **Piastowska 6-62** – remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 170.000,00 zł. (otrzymana premia remontowa ponad 26.000,00 zł.) - *ocieplenie ścian budynku, remont balkonów, wymiana okienek piwnicznych i strychowych oraz obróbkę blacharskich.*
 - **Rynek 18 i Rynek 19** – *Termomodernizacja ścian i remont balkonów i logii – kredyt w banku Spółdzielczym w Prudniku.*
 - **Traugutta 16** – *ocieplono ścianę szczytową i odnowiono elewacje frontową budynku.*
 - **Pl. Szarych Szeregów 5 i Kochanowskiego 10** – *ocieplono 1 ścianę szczytową budynku*
 - **Kr. Jadwigi Nr 21 i Traugutta 13a** – *kompleksowy remont elewacji budynku.*
 - **Młyńskiej 7** – *remont ściany frontowej.*

- **Dachy, kominy obróbki blacharskie:**

- kompleksowy remont dachu w budynku Piastowska 55, Traugutta 19, Rynek 22, Rynek 26, Ratuszowa 16-18-20 oraz ½ dachu przy Kopernika 3.

- **Okna i drzwi** – wymieniono okna w częściach wspólnych 34 budynkach a w 3 wymiana była częściowa. Wymieniono drzwi wejściowe do 14 budynków (przód i tył). W 3 budynkach wymieniono drzwi do piwnic a w 6 budynkach przeprowadzono kosztowne prace renowacyjne starych drewnianych drzwi zabytkowych.

- **Malowanie klatek schodowych** – wymalowano klatki schodowe w 11 budynkach.

- **Instalacja elektryczna** - Kolejny po gazie temat, którego rozwiązanie pilnie czeka na swoją kolejkę. W chwili obecnej na bieżąco usuwane są drobne awarie instalacji w częściach wspólnych nieruchomości oraz wykonano remonty kompleksowe instalacji. W wielu budynkach stan instalacji elektrycznej jest bardzo zły. Twierdzić należy, że przeciążenia instalacji wynikają z faktu, że większości budynków zapotrzebowanie na energię jest większe niż możliwości istniejącej tam instalacji. Nagminnym zjawiskiem jest samowolna przeróbka instalacji, wstawianie bezpieczników przez lokatorów, wykonywanie prowizorycznych podłączeń i kradzież prądu. W 2010 r. kontynuowano przeprowadzanie 5 letniego przeglądu w kolejnych budynkach WM. Przeglądy te ze względu na swój szeroki zakres (*obowiązkowy przegląd instalacji elektrycznej*) dają nam możliwość faktycznej oceny budynku. W dotychczasowych przeglądach zwrócono uwagę na brak instalacji piorunochronowej w większości kontrolowanych budynków. Stan instalacji w częściach wspólnych budynków ocenić należy jak zadowalający. W 2010 r., w 7 budynkach wykonano kompleksową wymianę instalacji w częściach wspólnych, a częściową w 6 budynkach.

- **Przewody kominowe:** Stan wielu przewodów kominowych jest zły. Wynika to z wieku budynków (ponad 100lat) oraz nieprawidłowej ich eksploatacji. olejnym problemem jest brak w budynkach dostatecznej ilości przewodów mogących zaspokoić 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.

Spółka na każdym kroku i możliwymi sposobami prowadzi akcje informacyjną zmierzająca do poprawy bezpieczeństwa – Strona internetowa, Telewizja kablowa, ulotki dostarczone do każdego mieszkania, Zebrania właścicieli itp.

W tym miejscu należy podkreślić również fakt, że współpraca z wieloma WM układa się coraz lepiej rośnie świadomość właścicieli a wiele prac remontowo-budowlanych oraz ich finansowe zabezpieczenie można już planować. Są jednak WM, których właściciele w ogóle lub prawie 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 dziesiątki lub setki tysięcy złotych potrzebach remontowych. Zdaniem Towarzystwa tylko rozpisany na wiele lat harmonogram prac plus faktyczne zabezpieczenie znacznych środków finansowych ujętych w planach wieloletnich daje szansę na zatrzymanie zjawiska degradacji substancji mieszkaniowej.

Należy wspomnieć również o problemie **wykonawstwa** prac remontowo-budowlanych w budynkach WM. Wspólnoty Mieszkaniowe są w tej dobrej sytuacji ,że praktycznie większość prac nie wymaga prowadzenia pracochłonnego postępowania przetargowego w rozumieniu przepisów ustawy o zamówieniach publicznych. Dążymy do tego, aby prace zlecać przede wszystkim firmą miejscowym i zatrudniających naszych mieszkańców. Brak jest na naszym lokalnym rynku dostatecznej ilości solidnych i stosunkowo niedrogich firm mogących świadczyć usługi w szerokim 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 jest różny i w różnym zakresie trudności. Ze względów finansowych większość zleczanych prac ma charakter konserwacyjno – zabezpieczający oraz usuwanie awarii. Część drobnych prac konserwacyjnych jak naprawa zamka, samo zamykaczy, wymiana żarówek, kontaktów drobne prace stolarskie wykonuje zatrudniony w Spółce Konserwator. Usługi świadczone przez niego są bezpłatne (WM pokrywa tylko koszty materiałów).

Od wykonawców oczekujemy więc tego aby oprócz dużych robót wykonywali również te drobne np: zabezpieczenie ciekącej rynny, wymianę pękniętego kolanka czy przeczyszczenie kanalizacji. Ważnym elementem jest również przy tak dużych zasobach mieszkaniowych dyspozycyjność bez

względu na dzień tygodnia i jego porę. Na tak postawione oczekiwania – krąg wykonawców zawę-
ża się bardzo. Zmuszeni więc jesteśmy zlecać większość prac tym samym firmom.

Najlepiej układa się nam współpraca z firmami:

Pana Mariusza Gintera (gaz, woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie)

Pana Andrzeja Dudaczyka (woda, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie

Pana Zbigniewa Kwiatkowskiego – (gaz)

Pana Adama Bułki (prace dekararskie, zimowa akcja strącania śniegu i sopli)

Pana Kurta Komora (prace ogólnobudowlane)

Pana Mieczysława Lenarta (prace malarskie)

Pana Józefa Kutkiewicza (mistrz kominiarski)

Pana Pawła Kulczyckiego (naprawa domofonów, anten zbiorczych, montaż skrzynek pocztowych)
i one wykonują u nas i na rzecz Wspólnot większość prac.

Na szczególne podkreślenie zasługuje bardzo dobra współpraca z Zarządem Budynków Komunalnych w zakresie odpłatnych usług porządkowych oraz stałych dyżurów instalatorów świadczonych Wspólnotom.

• **Lokale Gminy Prudnik/ZBK w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych:** Z każdym rokiem widoczny jest spadek procentowego udziału Gminy Prudnik we współwłasności nieruchomości w poszczególnych WM. Dotyczy to przede wszystkim budynków o dobrym stanie technicznym i położonych w centrum miasta. Nadal jednak w blisko połowie nieruchomości udział Gminy Prudnik w wynosi ponad 50%. Ma to swoje odbicie w wysokości uchwalonych przez poszczególne Wspólnoty Wpłat na Fundusz Remontowy. Tam gdzie udział Gminy jest wysoki - wysokość FR jest niska i wynosi niewiele ponad 0,50 zł/m². Kwota taka wystarczająca może być dla budynków dużych i o dobrym stanie technicznym jest natomiast za niska w budynkach małych i o złym stanie technicznym. Z analizy wysokości rocznych odpisów na Fundusz Remontowy w poszczególnych Wspólnotach i zestawienia koniecznych do wykonania w budynkach prac remontowych w latach 2009 – 2012 widać, że kwoty te są wręcz symboliczne i stoją w dużej dysproporcji z tym co należy zrobić na budynku aby zatrzymać jego proces degradacji.

5.5. Najważniejsze informacje finansowe dotyczące Wspólnot Mieszkaniowych – ze względu na fakt prowadzenia dla każdej WM pełnej księgowości poniższe informacje finansowe będą wielkościami średnimi.

- 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. W związku z powyższym Spółka obsługuje łącznie 634 konta. Prowadząc dla każdej WM pełną księgowość pracownicy Działu Księgowości księgują miesięcznie kilka tysięcy faktur i wpłat.
- WM posiadające na koncie większe kwoty dokonują za zgodą ich Zarządów tzw. lokat terminowych. Na koniec 2010 r. lokaty takie założone miało 18 WM;
- Na koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólna właściciele wpłacają zaliczki w wysokości wynikającej z aktualnych potrzeb. Wysokość ich każdorazowo ustalana jest w podejmowanych uchwałach.
 - Średnia miesięczna wysokość zaliczki na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła w 2010 r. ok. 0,40 zł/m² powierzchni użytkowej lokali,
 - Średnie miesięczne wynagrodzenie pobierane przez Spółkę wyniosło w większości WM - 0,43 zł/m² p.uż.l.,
 - Średnia miesięczna wysokość wpłaty na Fundusz Remontowy wynosi ok. 0,80 zł/m² p.uż.l., (najwyższe 6,00 zł/m² a najniższe 0,40 zł. m² p.uż.l.),
- W 2010 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy - co miało wpływ na ponoszone przez poszczególne Wspólnoty koszty. **Większe prace remontowe mogły zostać wykonane dzięki podjęciu przez Wspólnoty decyzji o zaciągnięciu wieloletnich kredytów remontowych.** Oprócz wspomnianego już Banku PKO BP kredyty zaciągane były w Banku Spółdzielczym w Prudniku gdzie WM mają swoje konta (z okresem spłaty od 3 do 10 lat). Dotychczas WM zaciągnęły 58 kredytów na łączną **kwotę 2.029.146 zł.** (z czego w 2010 r. - 26 kredytów na kwotę 1.369.235,00 zł).

- W 2010 r. wszystkie WM z Konta Funduszu Remontowego na prace remontowe i obowiązkowe przeglądy techniczne wydały kwotę **3.296.383,38 zł.**
- Za okres 01.04.2010 – 31.03.2011 koszty ubezpieczenia wszystkich budynków WM wyniosły **109.166,00 zł.** w tym:
 - w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych – 31.815,00 zł. (przy wartości ubezpieczonych budynków - 318.185.816,40 zł).
 - od odpowiedzialności cywilnej - 77.351,00 zł.

5.5.1 Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali: Brak terminowego wnoszenia opłat przez poszczególnych właścicieli lokali uniemożliwia wykonywanie napraw i zabezpieczeń nieruchomości oraz powoduje powstanie zaległości, w szczególności do gminnych spółek – ZWiK, ZUK, ZEC, PTBS oraz do ZBK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej).

Rok 2010 to kolejny rok, w którym wzrasta ilość osób nie płacących regularnie należnych od nich opłat. Niepokojące jest zjawisko zwiększającego się zadłużenia właścicieli lokali użytkowych. W 2010 r. nie uległo zmniejszeniu zadłużenia Gminy Prudnik/ZBK do większości Wspólnot i wynosi średnio 3 miesięczny przypis.

Wg stanu na dzień 31.12.2010 r. zadłużonych było 660 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 742.228,90 zł. (na koniec 2009 wynosiło 715. 693,10 zł.) **z tego:**

1 miesięczny przypis: 117.705,52 zł (235 właścicieli)
 2 miesięczny przypis: 127.444,23 zł (133 właścicieli)
 3 miesięczny przypis: 96.025,00 zł (86 właścicieli)
 4 miesięczny przypis: 66.948,24 zł (54 właścicieli)
 powyżej 5 miesięcznego przypisu: 334,105,91 zł (152 właścicieli)

w tym:

- zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło 554.486,39 zł. tj. ok. 75 % ogólnego zadłużenia (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK wynosi 184.762,53 zł.),
- zadłużenie pozostałych właścicieli - 187.742,51 zł.

5.5.2. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów (dostawców mediów)
 Brak regularnych wpłat właścicieli powoduje, że WM nie są w stanie terminowo regulować swoich zobowiązań do dostawców i odbiorców tzw. mediów.

- **ZEC – 66.064,10 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2010 r. wynoszącym 307.685,70 zł.
- **ZUK – 73.160,65 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2010 r. wynoszącym 59.119,70 zł.
- **ZWiK – 274.416,78 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2010 r. wynoszącym 144.023,94 zł.
- **PTBS – 40.010,77 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2010 r. wynoszącym 71.124,13 zł.

Spółka stara się regularnie monitorować poszczególne Wspólnoty a właściciele posiadający zadłużenia powyżej 3 miesięcy otrzymują stosowne wezwania do zapłaty. Po bezskutecznym oczekiwaniu na spłatę zadłużenia kierowane są za zgodą Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych pozwy do Sądu o zapłatę. W 2010 r. skierowano pozwy przeciwko 16 właścicielom na kwotę blisko 70.000,00 zł. Wyrok sądu nakazujący zapłatę zadłużenia jest skutecznym instrumentem walki z dłużnikami. Jeżeli to nie pomoże będziemy za zgodą Zarządów WM kierować wnioski do Komornika.

Reasumując należy stwierdzić, że ilość wykonanych prac remontowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w 2010 r. była bardzo duża. Podobnie jak prace wykonane latach 2001-2009 r. zmieniły one wizerunek wielu budynków nie tylko widzianych z zewnątrz poprzez nowe elewacje. Wiele budynków stało się bezpiecznymi pod względem technicznym i przyszedł czas aby planować poprawę ich zewnętrznej estetyki. Decyzje zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych wymuszone przez zmiany w obowiązującym prawie w szczególności ustawy o gospodarce komunalnej przynoszą efekty. Z nieukrywaną dumą i satysfakcją należy skromnie stwierdzić, że jest w tym również udział codziennej trudnej i odpowiedzialnej pracy 15 pracowników Prudnickiego TBS.

*w każdej WM gmina Prudnik/ZBK liczony jest jak 1 właściciel.



Informacja z działalności finansowej Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 16/2009 z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe za 2010 r. dokonało wyboru biegłego rewidenta Pana Krzysztofa Potyrę z Nysy. Badanie sprawozdania w trakcie. Umowny termin zakończenia prac i przedstawienia opinii to 30 marca 2010 r. Spółka zgodnie z art. 64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości / tj.Dz. U.z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zmianami / 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. Prudnickie TBS Sp. z o.o. jako kredytobiorca 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 wraz z Raportem i Opinią Biegłego Rewidenta. Mając powyższe na uwadze niżej podane wielkości bilansowe mogą ulec niewielkim zmianom.

Do 31 grudnia 2006 r. Towarzystwo było zwolnione z mocy prawa z płacenia podatku dochodowego. Zmieniło się to od stycznia 2007 r. – ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych. Nowe przepisy Uchylające przedmiotowe zwolnienie miało istotny wpływ na wynik finansowy netto w latach 2007-2010.

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2010 r. :

- **Przychody - 2.206.865,10 zł.:**
 - Przychody ze sprzedaży (WM + domy jedn. + zasoby własne) 2.125.678,38 zł.
 - Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów) 70.740,39 zł.
 - Przychody finansowe (odsetki) 10.446,33 zł.

- **Koszty - 2.096.972,89 zł.:**
 - Koszty z działalności operacyjnej 2.034.971,57 zł.
 - Koszty finansowe (odsetki BGK) 62.001,30 zł.

- **Zysk (prognozowany):**
 - ZYSK BRUTTO – 109.892,21 zł.
 - PODATEK DOCHODOWY – 25.117,00 zł.
 - **ZYSK NETO – 84.775,21 zł.**

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2010 r.

- **Należności - 71.213,78 zł:**
 - z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy) 41.631,57 zł
 - z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT+ kor. pod. doch. za 2010 r.) 26.149,36 zł
 - inne (zobowiązania Viking + WM) 3.432,85 zł

- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 2.583.130,36 zł :**
 - zobowiązania długoterminowe: 1.712.387,74 zł - kredyt BGK
 - zobowiązania krótkoterminowe: 154.247,94 zł w tym:
 - * z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń 22.836,01 zł (podatek od osób fizycznych + ZUS)
 - * inne (kaucje) - 45.951,49 zł;
 - * z tyt. dostaw i usług - 26.166,48 zł
 - * kredyt (1rok) - 59.293.96 zł.
 - rozliczenia między okresowe - **716.494,68 zł:**
 - * umorzenie kredytu - 386.055,50 zł
 - * partycypacje - 330.439,18 zł

3. Środki pieniężne na rachunkach :

- Bank Spółdzielczy w Prudniku – **488.711,80 zł.**

4. Wynagrodzenie pracowników:

Wynagrodzenie w 2010 r. wyniosło: 552.798,92 w tym:

- Zarząd 97.000,00 zł. (w tym nagroda jubileuszowa)

- Średnia płaca zasadnicza brutto 15 pracowników: 2.873,92 zł
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Głównej Księgowej: 2.344,87 zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2010 r. wyniosło 19.656,00 zł.

Prudnik 2011-03-03

PREZES

mgr Mirosław Ciupkiewicz