



Informacja z działalności rzeczowej i finansowej Spółki za 2011 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
 - 4.3. Zbycie nieruchomości niezabudowanych przy ul. Skowrońskiego/Sybiraków
 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 2011 r.

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.

Spółka działa na podstawie: ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j.: Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.) oraz postanowień aktu założycielskiego z 14 czerwca 2000 r. Akt Notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późn. zm. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000182603. Do końca 2011 r. Spółka była członkiem Ogólnopolskiej Izby Towarzystw Budownictwa Społecznego.

1. Podstawy prawne działalności:

1.1. Przedmiot działania:

Podstawowym celem działalności Spółki wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i aktu założycielskiego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Cele te realizowane są poprzez: budowanie domów jednorodzinnych i wielorodzinnych, remonty kapitalne substancji mieszkaniowej i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie 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 przysyłanych 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 utworzony został z:

- wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł.;
- aportu rzeczowego w wysokości 2.159.000,00 zł. obejmującego:
 - a). nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 – 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 niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz na przedłużeniu ul. Cichej o pow. 1,8253 ha. objęta Kw. 54111.

1.3. 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. Burmistrz pełni również w niej funkcję zgromadzenia wspólników. Zgromadzenie Wspólników jest najwyższą władzą w Spółce.

Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne.

- w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością co roku muszą się odbyć zwyczajne zgromadzenia wspólników. Powinno to nastąpić w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego.
- zgromadzenie wspólników może też zostać zwołane w dowolnym innym czasie, o ile wymaga tego interes spółki Takie spotkanie nazywa się "nadzwyczajnym zgromadzeniem wspólników".

- **Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników** zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu 07 czerwca 2011 r. Najważniejsze podjęte uchwały to:
 - Nr 1/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z działalności rzeczowej za rok obrotowy 2010;
 - Nr 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Prudnickiego TBS z działalności finansowej Spółki za rok obrotowy 2010;
 - Nr 3/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z działalności za rok obrotowy 2010;
 - Nr 4 do Nr 6/2011 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej Prudnickiego TBS z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2010;
 - Nr 7/2011 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Prudnickiego TBS z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2010;
 - Nr 8/2011 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2010;
 - Nr 9/2011 w sprawie wyboru Rady Nadzorczej Spółki;
 - Nr 10/2011 w sprawie przyznania Nagrody Rocznej.
- **Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników** – zwołane zostało przez Zarząd Spółki dwa razy:
 - w dniu 18 sierpnia 2011 r. – Zgromadzenie uchwaliło uchwałę Nr 11/2011 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej
 - w dniu 14 października 2011 r. Zgromadzenie uchwaliło uchwały Nr 12/2011 w sprawie zbycia nieruchomości niezabudowanej; Nr 13/2011 do Nr 15/2011 w sprawie zbycia nieruchomości zabudowanej oraz Nr 16/2011 w sprawie zgody na ustanowienie hipoteki

1.4. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza jest organem nadzorczym i kontrolnym. Członkowie Rady reprezentują w niej jednostkę samorządu terytorialnego i 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. Zgodnie z aktem założycielskim w okresie objętym niniejszą informacją w Spółce działała 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 9/20 08 z 30.06.2008 r.

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

a po upływie 3-letniego okresu tj. od dnia 07 czerwca 2011 r. Uchwałą Nr 9/2011 w składzie:

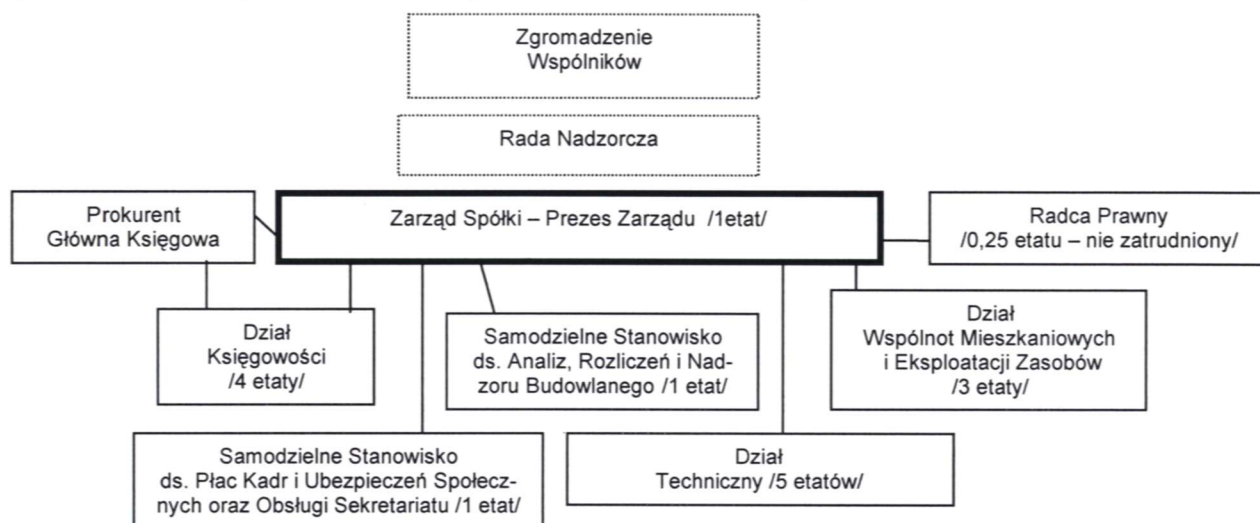
- Mariola Krajewska - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jarosław Kajca - Członek Rady Nadzorczej
- Leszek Krzysztofczyk - Członek Rady Nadzorczej

Wszyscy członkowie Rady spełniają przesłanki wynikające z przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji. Rada Nadzorcza w 2011 r. odbyła 4 posiedzenia, 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 07.06.2011 r. na którym przyjęte zostało sprawozdanie z jej działalności za 2010 r., a wszystkim członkom udzielone zostało absolutorium.

2. Struktura organizacyjna, zatrudnienie:

Prowadzona od 01 stycznia 2001 r. działalność gospodarcza Towarzystwa i jej dotychczasowy zakres przedmiotowy miał wpływ i wpływa na strukturę organizacyjną Spółki i zatrudnione w niej 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 2011 r. w Spółce w pełnym wymiarze godzin zatrudnionych było maksymalnie 15 pracowników. W trakcie roku doszło do zmniejszenia się zatrudnienia albowiem w miesiącu listopadzie zginął w wypadku samochodowym pracownik Działu Technicznego*, a w grudniu zwolnił się pracownik Działu Wspólnot Mieszkaniowych i Eksploatacji Zasobów (*licencjonowany zarządca nieruchomości*).** Po przeprowadzonym naborze wakaty zostały uzupełnione w styczniu i lutym 2012 r.

Pracownicy posiadają merytoryczne przygotowanie oraz duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. W 2011 r. w Spółce dwie osoby skierowane z Powiatowego Urzędu Pracy odbywały staże. Warunkiem skierowania absolwenta do odbycia stażu była deklaracja jego późniejszego zatrudnienia na okres minimum 3 miesięcy. Wysoko cenimy sobie możliwości odbywania stażu w naszej Spółce przez młodych absolwentów szkół. Ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania Rocznych Zebrań Wspólnot Mieszkaniowych. Dążymy do tego, aby przez okres stażu mieli oni możliwość jak najbardziej wszechstronnego poznania pracy w naszej Spółce, nauczyli się wykonywać proste czynności biurowe oraz poznali prace w zespole.

2.3. Wykształcenie:

- Wyższe magisterskie – 2 osoby,
- Wyższe – 1 osoba
- Średnie – 11 osób,
- Zawodowe budowlane - 1 osoba*
- 3 pracowników posiadało licencję zarządcy nieruchomości**
- 4 pracowników posiada uprawnienia budowlane;

Pracownicy podnosili swoje kwalifikacje na studiach wyższych (2 osoby), podyplomowych (1 osoba) oraz na kursach i szkoleniach specjalistycznych – w szczególności obowiązkowe kursy i szkolenia dla zarządców nieruchomości.

Większość czasu pracy pracownicy Spółki ze względu na specyfikę oraz wielkość zasobów poświęcają Wspólnotom Mieszkaniowym. Z każdym rokiem zmieniają się proporcje struktury własno-

ściowej w poszczególnych nieruchomościach (*zmniejsza się liczba lokali gminnych*) oraz wzrasta ilość wykonywanych prac budowlanych, odbiorów i analiz niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomościami - **szczegóły pkt.5**

3. Zasoby własne:

- Zasoby mieszkaniowe Spółki tworzą dwa budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 składające się z 42 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.927,42 m². Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte. Zasoby użytkowe to 5 garaży – o powierzchni 76,15 m² (*położone jw.*). Wszystkie garaże są wynajęte. najemcami poza jednym przypadkiem są mieszkańcy zasobów Spółki.
- Cały teren nieruchomości jest zagospodarowany i ogrodzony. Posiada również wydzielone miejsce do parkowania samochodów.
- W 2011 r. zasoby mieszkaniowe Spółki ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie UNIQA S.A wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale Jurajski Dom Brokerski S.A. z Częstochowy O/Opole (*z cesją umów ubezpieczenia na BGK O/Wrocław*).
- Na dzień 31 grudnia 2011 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych dwóch wieloletnich kredytów inwestycyjnych wyniosły:
 - AK Nr 8 – 985.146,00 zł.
 - AK Nr 10 – 718.523,26 zł.
- Z w/w tytułu na nieruchomościach tych ustanowione jest zabezpieczenie w formie hipoteki kaucyjnej na rzecz BGK:
 - AK Nr 8 – do wysokości kwoty 1.610.000,00 zł.
 - AK Nr 10 – do wysokości kwoty 2.073.000,00 zł.
- Spółka jest również właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej – działka Nr 1849/336 pow. 0,0091ha - KW 5444 (*nabytej w dniu 15.12. 2008 r. od Powiatu Prudnickiego w celu poprawy funkcjonalności nieruchomości AK Nr 8 i Nr 10*).

3.1. Czynniki najmu: Obowiązująca w zasobach mieszkaniowych Spółki do 31 marca 2011 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 6,76 zł/m². Od 01.04.2011 r. obowiązuje nowa stawka bazowa czynszu w wysokości **7,28 zł/m²** (*Uchwała Nr 15/2010 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 09.12.2010 r.*). 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 zróżnicowana w poszczególnych lokalach i wynosi:

- AK Nr 10: najwyższy czynsz wynosi – **7,37 zł/m²** najniższy czynsz wynosi - **7,17 zł/m²**
- AK Nr 8: najniższy czynsz wynosi – **7,35 zł/m²** najniższy czynsz wynosi - **7,21 zł/m²**

W kalkulacji nowej stawki bazowej czynszu poszczególne koszty wynoszą:

0,92 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.)*

5,25 zł/m² - **splata kredytu wraz z odsetkami do BGK** (*aktualnie wynosi ona 5,38 zł/m²*)

0,40 zł/m² - koszty zarządzania

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

0,16 zł/m² - **rezerwa** (*przeznaczona na indeksowany wzrost kwoty spłacanego BGK kredytu i ewentualny wzrost innych opłat w okresie obowiązywania stawki czynszu*)

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 2011 r. wynosiły 11.175, 83 zł. (*na koniec lutego br. po rozliczeniu mediów były niższe i wynosiły 7.961,82*).

Na podkreślenie należy podnieść fakt, że budynki stanowiące własność Spółki ze względu na ich termomodernizację i przyjęte rozwiązania techniczne mają jeden z najniższych kosztów centralnego ogrzewania. Wniosły one w 2011 r.: AK Br 8 – 1,66 zł/m² a AK Nr 10 – 1,41 zł/m² (*przy średniej stawce dla budynków WM wynoszącej ok. 2,80 zł/m²*)

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 jakości wykonania w trakcie remontu nowych tynków, regipsowych ścian działowych oraz bardzo dużego ruchu ciężkich samochodów ulicą Armii Kra-

owej. Spółka wielokrotnie pisała wnioski i monity do GDDKiA o/Opole w sprawie poprawy stanu technicznego nawierzchni i urządzeń znajdujących się w pasie drogi.

W 2011 roku w trakcie eksploatacji budynków ujawniały się również drobne wady i usterki, które usuwane były na bieżąco przez wykonawcę w ramach 5-letniej gwarancji. W związku z upływem 5-letniego okresu gwarancji budynku AK Nr 8 doszło w dniu 21.10.2011 r. do jego przeglądu gwarancyjnego. Z przeglądu dokonanego przy udziale przedstawiciela wykonawcy spisany został protokół zawierający opis stwierdzonych nieprawidłowości. Spółka w dniu 26.10.2011 r. wezwała wykonawcę do ich usunięcia. Pismem z dnia 07.12.2011 r. Spółka poinformowana została przez Syndyka o ogłoszeniu upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego i Instalacyjnego „Chmielewski” z siedzibą w Głubczycach. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze zobowiązania rzeczowe wobec Spółki zmieniły się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne. Spółka dokonała na kwotę 14.278,00 zł. wyceny kosztów jakie będzie musiał ponieść na usunięcie stwierdzonych wad i usterek w lokalach mieszkalnych, częściach wspólnych budynku oraz garażach. W styczniu 2011 r. Spółka dokonała zgłoszenia w/w wierzytelności w Sądzie Gospodarczym w Opolu V Wydział Gospodarczy Sekcja Upadłościowa.

Największym i najbardziej uciążliwym dla mieszkańców problemem jest nadal dojazd do budynku od strony ul. Traugutta. Szczególnie dotyczy to okresu zimy, wiosennych roztopów oraz po opadach deszczu. W miarę możliwości Spółka stara się złagodzić te skutki doraźnie utwardzając wyrównując dojazd do swoich budynków. Są to jednak działania tymczasowe i do czasu planowanej budowy przez Gminę drogi wewnętrznej z wjazdem z ul. Traugutta sytuacja ta nie ulegnie poprawie.

4. Realizowane i planowane inwestycje:

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano inwestycje przy budowie Domów Jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. gen. Andersa oraz na przedłużeniu ul. Cichej.

4.1. Domy Jednorodzinne: Inwestycje realizowane były na podstawie podpisanych umów przez prудnicką firmą „Wiking Deweloper”. Prowadzenie inwestycji w przyjętej formule tj. ze środków finansowych przyszłego właściciela, oraz zapisy w umowie z wykonawcą, nie narażają Spółki w tak trudnym dla prowadzenia inwestycji okresie, na jakiegokolwiek ryzyko finansowe oraz pozwalają na osiągnięcie zamierzonych celów przy stosunkowo małych kosztach własnych.

- W dniu 19 października 2011 r. przenosząc na nabywcę własność ostatniego domu przy ul. gen. Andersa w Prudniku (w zakresie objętym umową tj. w stanie surowym zamkniętym) Spółka zakończyła realizowany od października 2008 r. **I Etap inwestycyjny** budowy przy tej ulicy 10 domów. Spółka w 2011 r. równolegle z budową domów wykonała inwestycje im towarzyszące, w szczególności budowę sieci wodnej i kanalizacyjnej. W związku z faktem, że inwestycje te wyprzedzały Plan Inwestycyjny ZWiK Prudnik, Spółka w zawartej z nim umowie zobowiązała się do wykonania w/w sieci ze środków własnych. Wybrany przez Spółkę wykonawcą prac za kwotę 100.000,00 zł. był ZWiK Prudnik, któremu Spółka odpłatnie przekaze w kolejnych latach wybudowane sieci.
- Po zakończeniu procesu projektowego i uzyskaniu pozwoleń budowlanych Spółka w maju 2011 r. rozpoczęty został kolejny **II Etap inwestycyjny** na przedłużeniu ul. Cichej w Prudniku. W 2011 r. wybudowano 4 domy (w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty) i rozpoczęto budowę kolejnych dwóch. Nowe domy to kolejne ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne i materiałowe. W grudniu 2011 r. przeniesiono na nabywców własność dwóch domów. W październiku 2011 r. odpisano umowę przedwstępną z kolejnym nabywcą z terminem przeniesienia własności domu do końca kwietnia 2012 r. Trwają rozmowy z kolejnymi zainteresowanymi nabywcami. Podobnie jak w latach 2010 i 2011 Spółka w 2012 r. wybuduje ze środków własnych sieć wodną i kanalizacyjną dla inwestycji realizowanych w II Etapie. Podpisano również stosowne umowy z dostawcami energii elektrycznej i gazowej na budowę przez nich sieci.

Mając powyższe na uwadze uważamy, że formuła wypracowana przed laty przez Zarząd Spółki i zaakceptowana przez Burmistrza Prudnika i Komisję Budownictwa Rady Miejskiej na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2008 r. sprawdziła się i należy ją kontynuować w kolejnych latach. Spółka opracowała już wstępną koncepcję zagospodarowania nowych terenów (III Etap) i pracuje nad koncepcją architektoniczną kolejnych domów jednorodzinnych i budownictwa wielorodzinnego.

Realizacja III i kolejnych Etapów inwestycyjnych uzależniona jest od wcześniejszych decyzji w tej sprawie Gminy Prudnik (Burmistrza) jako właściciela Spółki i dalszego zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście.

Informacja finansowa dotycząca zrealizowanych inwestycji - **szczegóły Dział II.**

4.2. Domy wielorodzinne:

W 2011 roku Spółka nie realizowała inwestycji związanych z budownictwem wielorodzinnym. Poniżej przedstawiamy wyjaśnienie przyczyn ich braku.

Informacja o planach inwestycyjnych Spółki na lata 2012-2020 umieszczona została w załączniku do niniejszej informacji.

Wszelkie planowane przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane polegające na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Prudniku uzależnione były przede wszystkim od uzyskania źródła ich finansowania. Wobec ograniczonych środków własnych takim źródłem przez wiele lat był Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. To dzięki niemu TBS-y mogły budować i budowały domy wielorodzinne na wynajem. Obsługę kredytową inwestycji Prowadził Bank Gospodarstwa Krajowego.

O preferencyjny kredyt inwestycyjny z KFM Spółka starała się kilkakrotnie. W BGK złożyliśmy sześć (6) wniosków z czego dwa (2) uzyskały kwalifikację i udzielono Spółce kredyty na kapitalny remont budynków przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku. Po likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w 2008 i 2009 roku odbyły się ostatnie kwalifikacje wniosków o kredy. Złożone przez Spółkę dwa ostatnie wnioski zawierały opracowaną koncepcję architektoniczno-budowlaną, lokalizację w rejonie ul. Skowrońskiego (pomiędzy siedzibą Policji a kościołem). Również Rada Miejska w Prudniku w celu realizacji tych inwestycji uchwałą Nr XXIX/381/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 r. wyraziła zgodę na zbycie na rzecz Spółki nieruchomości niezabudowanych o powierzchni około 2,5 hektara (poprzez wniesienie nieruchomości w formie aportu).

Nasze wnioski nie uzyskały kwalifikacji z powodu cyt. „wyczerpania limitu finansowania określonego na ten cel w planie finansowo-rzeczowym BGK.”. Całą sytuację społecznego budownictwa mieszkaniowego niech zobrazuje fakt, że tylko w samym 2009 r. TBS-y złożyły wnioski inwestycyjne na sumę blisko 2 miliardy złotych, a na kredyty przeznaczono tylko 200.000,00 zł.

Od 2010 roku zakończyło się definitywnie preferencyjne kredytowanie inwestycji wg zasad ustalonych wcześniej dla zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W dniu 4 marca 2011 r. Sejm RP przyjął uchwalony przez Radę Ministrów w dniu 30 listopada 2010 r. dokument pt: „**Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku**”, będący próbą określenia podstawowych zasad polityki wsparcia budownictwa mieszkaniowego. W dokumencie tym, jako jeden z podstawowych celów polityki mieszkaniowej państwa wskazano „wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnościowym”.

Podstawowym założeniem projektowanej regulacji jest określenie sposobów realizacji powyższego celu i zmniejszenia deficytu lokali mieszkalnych na rynku, szczególnie w odniesieniu do gospodarstw domowych o średnich dochodach. Takim „złotym” środkiem wobec wygaszenia z końcem 2012 r. programu „Rodzina na swoim” mają być **Spoleczne Grupy Mieszkaniowe (SGM)**.

W największym uproszczeniu Koncepcja Społecznych Grup Mieszkaniowych jako nowy model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ma łączyć na przestrzeni wielu lat najem lokalu z docelowym uzyskaniem własności mieszkania.

- Inwestor SGM oraz przyszły najemca zawierają na początku przedwstępną umowę najmu, która zawiera m.in. postanowienia o wpłacie partycypacji w kosztach budowy lokalu (występuje w TBS-ach);
- Następnie zawierana jest umowa najmu;
- W dalszej perspektywie najemca lokalu mieszkalnego, po spłacie całkowitych kosztów budowy zajmowanego lokalu staje się jego właścicielem;
- Po wyodrębnieniu na własność wszystkich lokali SGM przestaje istnieć, a powstaje na jej miejsce wspólnota mieszkaniowa – kwestie związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych są uregulowane w ustawie o własności lokali.

Plany inwestycyjne Spółki związane z budownictwem wielorodzinnym na lata 2012-2015

Pomimo braku wsparcia preferencyjnymi kredytami, oraz rozwiązań prawnych będących rozwinięciem programu Społecznych Grup Mieszkaniowych Spółka planuje w 2013 roku rozpocząć inwestycje związane z budową pierwszego wielorodzinnego budynku mieszkalnego w rejonie ulicy Skowrońskiego (pomiędzy kościołem a Policją).

Założenia projektowo-architektoniczne:

- jedno lub dwu klatkowy budynek mieszkalny trzy lub cztero kondygnacyjny częściowo podpiwniczony o wysokości nie wyższej niż 12 m (zapisy miejscowego planu);
- składający się z ok. 12 mieszkań;
- struktura mieszkań:
 - kawalerki - o pow. ok. 30m²
 - 2 pokojowe z aneksem kuchennym - o pow. ok. 40-50 m²

- 2 pokojowe - o pow. ok. 50 m² - 3 pokojowe - o pow. ok. 60-65 m²

- w poziomie piwnic – pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie

Zagospodarowanie terenu:

- sfera komunikacji wewnętrznej - drogi i chodniki, miejsca postojowe - nie mniej niż ilość mieszkań, teren zielony, mała architektura

Szacowane koszty 12 mieszkań – ok. 700 m² to kwota blisko 2.000.000,00 zł.

- kompletne wykończenie mieszkania - z *biały montaż, kuchenka elektryczna z piekarnikiem, panele na podłogach i kafelki w pomieszczeniach sanitarnych*

$$2.800,00 \text{ zł/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 1.960.000,00 \text{ zł.}$$

Ostateczne szacunkowe koszty inwestycji znane będą po wykonaniu projektu technicznego i kosztorysu inwestorskiego, **a faktyczne – po rozstrzygnięciu przetargu na wybór wykonawcy prac.**

Źródła finansowania inwestycji:

- wpłatą partycypacji – w wysokości od 10% do 20% kosztów budowy mieszkania

- środki własne Spółki:

- z bieżącej działalności Spółki oraz zysków z lat biegłych (*miedzy innymi ze sprzedaży domów jednorodzinnych*) zgromadzonych na lokacie terminowej – około 800.000,00 zł.
- ze sprzedaży nieruchomości niezabudowanych położonych w Prudniku przy ul. Swrońskiego/Sybiraków (*Czerwona Torebka*) – 750.000,00 zł. netto
- **Razem: 1.550.000,00 zł. – brakująca kwota 410.000,00 zł.**
- Przy założeniu, że 100% mieszkań zostanie wynajętych i najemcy wpłacą partycypacje w wysokości 20% to uzyskana z tego tytułu kwota wyniesie 392.000,00 zł.

4.3. Zbycie nieruchomości niezabudowanych przy ul. Skowrońskiego/Sybiraków

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 12/2011 z dnia 14 października 2011 r. wyraziło Spółce zgodę na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych położonej w Prudniku przy ul. Skowrońskiego i Sybiraków.

W dniu 26 października 2011 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza Rafała Szmala w Czeladzi Prudnickie TBS i „Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Poznaniu podpisali przedwstępną umowę sprzedaży, w której Spółka zobowiązała się sprzedać Spółce „Dwunasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” Spółka komandytowo-akcyjna n/w nieruchomości niezabudowane położone w Prudniku przy ul. Skowrońskiego i Sybiraków obejmujące działki o łącznej powierzchni 0,5129 ha za kwotę brutto 922.500,00 zł. (dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych 00/100). Kwota netto po odliczeniu 23% podatku VAT wynosi 750.000,00 zł.

Działki:

a) 1964/133, 1965/133, 1983/133 o powierzchni 0,2679 ha., mapa Nr 6 - obręb Prudnik, dla których Sąd Rejonowy w Prudniku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczysta Nr OP1P/0004968/2;

b) 1966/132, 1967/132, 1981/132 o powierzchni 0,245 ha., mapa Nr 6 - obręb Prudnik, dla których Sąd Rejonowy w Prudniku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczysta Nr OP1P/00049684/9.

W/w kwota brutto jest wyższa o ponad 20% niż łączna wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 23 sierpnia 2011 r.

Przyrzeczona umowa sprzedaży (*warunkowa umowa sprzedaży*) zostanie zawarta w terminie 14 dni po łącznym spełnieniu warunków opisanych w §4 ust. II aktu notarialnego nie później niż do dnia 31 maja 2012 r. Umowa przenosząca na „Dwunasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” Spółka komandytowo-akcyjna własność w/w nieruchomości zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia doręczenia notariuszowi przez Gminę Prudnik oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu tych nieruchomości, lub upływie ustawowego terminu do wykonania tego prawa przez Gminę Prudnik. Zapłata całej kwoty 922.500,00 zł. brutto nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności na warunkach opisanych w §5 aktu notarialnego.

Na kupionej od Spółki nieruchomości wybudowany zostanie w terminie do dnia 26.10.2013 r. parterowy wolnostojący pawilon handlowy o pow. około 730 m² składający się z 12 niezależnych lokali handlowych z dostępem do każdego z nich odrębnym wejściem (*koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik do aktu notarialnego*) – **szczegóły www.czerwonatorebka.pl**

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 w 2011 roku, podobnie jak w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych zwanymi w dalszej części WM. Posiadamy opisane z Zarządem każdej ze WM lub jej pełnomocnikiem (*małe WM – do 7 lokali*) umowy cywilnoprawne, w których bardzo szczegółowo określony został zakres usług świadczonych przez Spółkę. A jest on bardzo szeroki, albowiem w blisko 100% wykonujemy zadania przewidziane w obowiązujących przepisach dla Zarządów Wspólnot. Również dokumentacja techniczna i księgową znajduje się w siedzibie Spółki.

Dane ilościowe: Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka zarządza/administrowała **317** nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła blisko **165.000,00** m². Znajdowało się w nich ponad **3.000** lokali w tym **229** lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZBK nadal pozostaje co trzeci lokal mieszkalny i co czwarty lokal użytkowy.

5.2. Przeglądy techniczne: Do obowiązków Spółki wynikających z podpisanych umów jest zlecenie wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków. Dotyczą one okresowej 5-letniej kontroli w zakresie przewidzianym 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 tj. budowlanej, gazowej i kominarskiej.

Ustawodawca oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wprowadzają nowe coraz to bardziej zaostrzone normy związane z bezpieczeństwem budynków oraz surowsze sankcje za ich nie wypełnianie. W 2011 r. Inspektorzy Powiatowego Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie prudnickim kilkakrotnie przeprowadzali kontrole związane z bezpieczeństwem administrowanych budynków, prowadzeniem dokumentacji budowlanej oraz wypełnianiem zaleceń pokontrolnych wynikających z wykonanych przeglądów.

Na wykonanie przeglądów Spółka każdego roku ogłasza zapytanie ofertowe w prasie wojewódzkiej, lokalnej oraz na swojej stronie internetowej. Umowy podpisywane są z podmiotami mającymi uprawnienia do ich wykonania, oferującymi najkorzystniejszą cenę i gwarantującymi należyte wykonanie tej usługi. Ze względu na duże koszty, przeglądy finansowane są z wpłat dokonywanych przez właścicieli na konto Funduszu Remontowego (*za zgodą WM wyrażonej w stosownej uchwale*). Koszty wykonania przeglądów w 2011 r. wyniosły prawie 230.000,00 zł.

- roczny budowlany: 11.092,00 zł.

- roczny gazowy: 34.094,00 zł.

- roczny kominarski: 88.640,00 zł.

- 5-letni: 96.752,00 zł. (*wszystkie branże+elektryk i instalator z wejściem do mieszkań - dotyczy 100 WM*).

Najwięcej problemów mamy z rocznymi przeglądami stanu technicznego przewodów kominowych tzw. przegląd kominarski. Powodami takiego stanu rzeczy jest tzw. „solidarność korporacyjna”, brak konkurencji i składanych nam ofert. Wynika to generalnie z wąskiego grona osób uprawnionych do ich wykonywania (*Mistrz Kominarski lub osoby posiadające wyższe wykształcenie budowlane z uprawnieniami z zakresu konstrukcji*).

Z analizy wykonywanych przeglądów wynika, że w wielu budynkach istnieje pilna potrzeba zaangażowania w najbliższych latach ogromnych, bo liczonych w milionach złotych kwot. Zdając sobie sprawę z możliwości ich sfinansowania przez poszczególnych właścicieli podejmowane są decyzje o podniesieniu wpłat na fundusz remontowy do coraz wyższych poziomów. Dzisiaj już FR wynoszący 1,00 -1,50 zł./m² staje się normą. Tylko takie decyzje, poparte podejmowaniem stosownych uchwał dają szansę na stopniową poprawę stanu technicznego budynków.

W 2011 r. całe zasoby WM ubezpieczone były w pełnym zakresie w firmie Ubezpieczeniowej UNIQA S.A wyłonionej po przeprowadzeniu postępowania ofertowego przy udziale Jurajski Dom Brokerski S.A. z Częstochowy O/Opole.

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 nie jest w najlepszym stanie technicznym. Dlatego poniższy opis nie będzie się zbytnio różnił od danych przedstawionych w 2010 r.

Na podstawie przeprowadzanych przeglądów stanów technicznych budynków możemy stwierdzić, że prace remontowych, remontowo-zabezpieczających i konserwacyjnych mających istotny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców wymagają: