

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

Bardzo pozytywnym zjawiskiem jest rosnąca świadomość wielu właścicieli dotycząca zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, która pozwala na bardziej rzeczową dyskusję z nimi o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że wbrew wielu głosom Pełnomocnik Gminy (Pan Zdzisław Pikuła – Dyr. ZBK) nie sprzeciwiał się podniesieniu wpłat na fundusz remontowy lub wykonaniu nawet kosztownych prac remontowych w budynkach, jeżeli działanie takie zmierzało do usunięcia jakiegokolwiek zagrożenia, dla zdrowia lub życia mieszkańców.

**Brak budowlanej dokumentacji technicznej budynków** to problem, o którym piszemy w swoich sprawozdaniach każdego roku. Tylko nieliczne budynki Wspólnot przejęte od poprzedniego właściciela (Gmina Prudnik/ZBK) posiadają jakąkolwiek dokumentację techniczną (*oprócz ksiąg obiektu budowlanego budynków*). Prudnik nie jest odosobniony w tej materii, a problem dotyczy w szczególności budynków starych, których w zasobach WM jest ponad 70%. Brak takiej dokumentacji utrudnia zarządzanie budynkiem i w wielu przypadkach naraża Wspólnoty na ponoszenie dodatkowych kosztów finansowych (*audyty energetyczne, świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, projekty instalacji itp.*). Odtworzenie takiej dokumentacji budowlanej jest bardzo kosztowne i pracochłonne. Dlatego uważamy, że każdy budynek nie posiadający oryginalnej dokumentacji technicznej powinien mieć wykonaną tzw. „inwentaryzację budowlaną”.

*Średni szacunkowy koszt wykonania takiej inwentaryzacji to kwota 4-5 tysięcy złotych za budynek.*

Zgodnie z ustawą o własności lokali do czasu zbycia ostatniego lokalu w budynku obowiązek ten ciąży na poprzednim właścicielu. W większości nieruchomości obowiązek ten należy do Gminy Prudnik/ZBK/. W sprawie tej dużo jest również rozbieżności dotyczącej w szczególności sposobu i zakresu spełnienia zapisów ustawy.

### **Samowole budowlane właścicieli i najemców lokali oraz dewastacja części wspólnych nieruchomości:**

Samowole budowlane dotyczące części i instalacji wspólnych nieruchomości 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 kominowych, naruszanie struktury kominów, samowolna przeróbka instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej to czynniki mające ogromny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców remontowanego lokalu jak również całego budynku.

Duży problem występuje przy wymianie okien, które nie nawiązują swoim wyglądem do pozostałych okien w budynku. Służby Techniczne Spółki w przypadku złożenia przez właściciela wniosku o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych w swoim lokalu lub budynku 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 jest niewielka. Nowi właściciele bardziej dbają o swoją własność próbując wielokrotnie wymusić takie zachowanie na pozostałych mieszkańcach. Z tego tytułu dochodzi bardzo często do ostrych konfliktów sąsiedzkich z interwencją Policji włącznie. Naszą rolą, jako zarządcy/administradora budynku jest bardzo często łagodzenie tych konfliktów, próby mediacji, a w skrajnych przypadkach nawet perswazji. Duży wpływ na te procesy mają mieszkający w budynkach Wspólnot 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, dużym błędem jest tworzenie na siłę lokali socjalnych w budynkach WM i kwaterowanie tam osób nadużywających alkoholu. Często w ostatnich latach i groźnym zjawiskiem jest dewastacja nowo wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych. „Grafitii” na nowo pomalowanych ścianach klatek scho-



dowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i klatkowych czujników ruchu to tylko nieliczne przykłady dewastacji wspólnego mienia.

Nie przestrzeganie przez wszystkich właścicieli i mieszkańców budynków przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2002 r., Nr 147, poz. 1229) to kolejny wielki problem. Przeprowadzone czynności kontrolne wykazały, że na ogromnej ilości strychów panuje ogromny bałagan. Składowane są tam stare meble, szafy pełne łatwopalnych rzeczy oraz wiele innych łatwopalnych przedmiotów. Łatwopalne rzeczy, w szczególności szafy wystawiane są również na klatkach schodowych oraz w korytarzach i w piwnicach. Oprócz faktu, że stanowią one potencjalne źródło ognia to mogą one również utrudniać przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia. Właściciele otrzymują od nas stosowne wezwania i nakazy. Do momentu, kiedy takie zachowanie będzie powszechnie tolerowaną praktyką i nie spotka się z potępieniem, nasze działania będą przysłowiowa „bitwą z wiatrakami”.

#### **5.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:**

- **Instalacja gazowa** – W wyniku przeprowadzanych regularnie obowiązkowych okresowych przeglądów instalacji gazowej (*rocznych i 5-letnich*) możemy stwierdzić, że stan techniczny instalacji gazowej w naszym mieście uległ znacznej poprawie. Dzięki zapewnieniu środków finansowych przez Gminę oraz podjętym przez WM uchwałom w latach 2005-2011, znacznej poprawie uległo bezpieczeństwo związane z instalacjami gazowymi. Stan instalacji gazowej został przez Dział Techniczny Spółki „zdiagnozowany”. Aktualnie trwa proces „leczenia”. Na bieżąco usuwane były i są nieszczelności w częściach wspólnych, trwają prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowej w częściach wspólnych. 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 działania. Jeżeli instalacja gazowa w budynku jest w złym stanie technicznym a właściciele nie podejmują decyzji o jej remoncie zmuszeni jesteśmy zgłaszać takie fakty do Zakładu Gazowniczego z wnioskiem o wyłączenie dostawy gazu do lokalu lub budynku. Do momentu wymiany instalacji we wszystkich budynkach na spawaną lub lutowaną instalacje te zawsze będą stanowić potencjalne zagrożenie. Sprawna instalacja gazowa to nie wszystko. Ważny jest również sposób obchodzenia się z nią i jej bieżącą eksploatacją. Plaga i ogromnym zagrożeniem są natomiast bule gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butylowego gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa.
  - **Instalacja wodno-kanalizacyjna** – Stan techniczny instalacji wodno-kanalizacyjnej 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. Zima 2010/2011 była stosunkowo łaskawa dla nas jeżeli chodzi o konieczność odmrażania rur wodnych i kanalizacyjnych oraz wymiany rur popękanych. Odnotowano kilka takich przypadków. O tym, że problem istnieje przekonaaliśmy się w tym roku. Styczeń-luty 2012 r. był rekordowy jeżeli chodzi o ilość interwencji. Łącznie interweniowaliśmy ponad 70 razy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w większości z nich to ewidentna wina zaniedbania i brak troski o wspólne dobro (*nie zabezpieczone okienka piwniczne, nie zamykanie drzwi i okien na klatkach schodowych brak ogrzewania mieszkań itp.* ). Plagą w w/w okresie były zamarznięcia instalacji w mieszkaniach niezamieszkałych przez właścicieli lub najemców – to przyczyna blisko 70% wszystkich interwencji.
  - *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 centralnego ogrzewania* – Stan jej ocenić można jako średni. W perspektywie kilku lat Wspólnoty poszczególnych budynków powinni podjąć decyzję o jej wymianie. Prace te odsuwane są jednak w czasie z powodu pilności innych prac. Do wymian części pionów dochodzi wyłącznie w sytuacjach awaryjnych.
- **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. Dużo większym problemem jest 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 na bieżąco w



coraz większej ilości budynków. Decyzje takie podejmują właściciele w sytuacji gdy inne ważne prace w budynku zostały już wcześniej wykonane, lub ich stan jest bardzo zły. 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.

Ważną sprawą związaną z bezpieczeństwem jest zapewnienie prawidłowej wentylacji mieszkań. Nasze mieszkania w pogoni za oszczędnościami ciepła, komfortem akustycznym i estetycznym wyposażamy w coraz bardziej szczelne okna i drzwi nowej generacji. Zbyt szczelne okna nie zapewniają odpowiedniej ilości świeżego powietrza, a grzewcze urządzenia gazowe powodują zasysanie go przez kanały wentylacyjne powodując powstanie „ciągu wstecznego”. Odwrócenie ciągu może być bardzo niebezpieczne. Często chodzi w takim przypadku do zasysania spalin wydostających się z przewodów spalinowych oraz dymowych i wtłaczania ich do budynku. Ponadto niewłaściwie działająca wentylacja nie odprowadza gazów (*produktów spalania*), które mogą się wydostawać z wadliwie działających urządzeń grzewczych. Najniebezpieczniejszym z nich jest tlenek węgla powodujący bardzo groźne zatrucia, nawet śmiertelne. W 2011 roku odnotowaliśmy zasobach WM kilka przypadków zatrucia tlenkiem węgla wymagających interwencji Straży Pożarnej i pogotowia. Na szczęście żaden z nich nie był śmiertelny.

### **5.5. Najważniejsze prace wykonane na budynkach WM w 2011 r. – dane ilościowe:**

#### **Gaz:**

- Kompleksowa wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych - 12 budynków.
- Projekty nowej instalacji gazowej w budynkach, gdzie jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 6 projektów

#### **Wod-Kan.**

- Wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej – 22 budynki

#### **Stolarskie:**

- Wymiana drzwi wejściowych (*front lub tył*), renowacja zabytkowych drzwi, remonty - 21 budynków
- wymiana okien na klatkach schodowych - 11 budynków
- wymiana okienek piwnicznych – 5 budynków, w tym w 2 poddanych termomodernizacji
- wymiana okienek strychowych – 4 budynki, w tym w 1 budynek poddany termomodernizacji

#### **Malarskie:**

- kompleksowe malowanie klatek schodowych – 11 budynków
- częściowe malowanie klatek schodowych – 2 budynki

#### **Elektryczne:**

**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, wawowanie bezpieczników przez lokatorów, wykonywanie prowizorycznych podłączeń i kradzież prądu. W 2011 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.

- instalacje domofonowe – 9 budynków
- wymiana kompleksowa instalacja elektryczna (*włz + oświetleniowa cz. wspólnych*) – 4 budynki
- wymiana częściowa instalacji elektrycznej – 4 budynki
- remont instalacji odgromowej – 1 budynek

#### **Budowlane:**

##### **• Elewacje:**

**TERMOMODERNIZACJA** z wykorzystaniem bezzwrotnej premii termomodernizacyjnej i remontowej z BGK.

- W 2011 roku poddano termomodernizacji 5 budynków. W 4 przypadkach Źródło finansowania: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowy 20 letni kredyt inwestycyjny w PKO BP:

Pace rozpoczęte i wykonane w 2011 roku:

- \* **Piastowska 54-56:** remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 205.000,00 zł. (otrzymana premia remontowa ponad **32.938,00 zł.**) - *ocieplenie ścian budynku, remont balkonów, wymiana okienek piwnicznych i strychowych oraz obróbek blacharskich.*



- \* **Kościuszki 25:** remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 285.000,00 zł. (otrzymana premia termomodernizacyjna ponad **30.750,00 zł.**) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie stropu dachu, i piwnic, remont balkonów z wymianą balustrad, wymiana okienek piwnicznych i strychowych oraz obróbek blacharskich.*

Pace rozpoczęte i częściowo wykonane w 2011 roku:

- \* **Rynek 15-16-17:** remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 463.000,00 zł. (przyznana premia termomodernizacyjna ponad **30.300,00 zł.**) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie części stropu dachu, remont balkonów z wymianą balustrad, oraz obróbek blacharskich*
- \* **Batorego 15-17-19-21-23:** remont budynku z jego termomodernizacją za kwotę 533.000,00 zł. (przyznana premia termomodernizacyjna ponad **53.502,00 zł.**) - *ocieplenie ścian budynku, ocieplenie stropodachu, remont balkonów z wymianą balustrad, oraz wymiana obróbek blacharskich.*

Prace nie zostały zakończone wyłącznie z winy Wykonawcy tj. Fimy „Termoexpert” S.A. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu. Z powodu poprawy warunków atmosferycznych trwają prace zmierzające do zakończenia w/w inwestycji w terminie do końca kwietnia br.

Z wielką radością i satysfakcją należy odnotować fakt, że 2011 rok był okresem kolejnych termomodernizacji budynków WM. Zapoczątkowana w 2010 r. kompleksowa termomodernizacja 3 budynków jest kontynuowana. W 2012 roku kolejne Wspólnoty przymierzają się do podjęcia podobnych decyzji. A, że warto niech posłuży przykład Wspólnoty Strzelecka 8-10-12 w Prudniku. W stosunkowo łagodnym pod względem temperatur 2011 roku koszty ogrzewania budynku były o blisko 24.000,00 zł. niższe niż w nie poddanym ociepleniu „bliźniaczym” budynku przy tej samej ulicy. Dodatkowym atutem to walory estetyczne i komfort cieplny w mieszkaniach „szczytowych”, położonych na parterach i ostatnich kondygnacjach (*nie tylko w zimie ale i w letnie upały*).

Pozostałe elewacje – z ociepleniem wybranych ścian budynku i bez niej (*tylko nowe tynki*) – 5 budynków.

#### • **Przewody kominowe:**

Stan wielu przewodów kominowych jest zły. Wynika to z wieku budynków (ponad 100 lat ) oraz nieprawidłowej ich eksploatacji. Kolejnym 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.

- dokonano kompleksowego remontu dachów 11 budynków (*w tym kominy, rynny i rury spustowe*).

- dodatkowo wyremontowano kominy w 2 budynkach

#### • **Wykonano izolacje pionowe w 2 budynkach**

Podane powyższej dane dotyczą prac, o większym lub dużym zakresie. Oprócz nich wykonanych zostało w budynkach kilkaset drobniejszych prac konserwacyjnych, remontowo budowlanych i zabezpieczających.

**Spółka na każdym kroku i możliwymi sposobami prowadzi akcje informacyjną zmierzającą do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców** – Strona internetowa, Telewizja Kablowa, akcje ulotowe, 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 z pewnym wyprzedzeniem. 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 Spółki tylko rozpisany na wiele lat harmonogram prac remontowych plus faktyczne zabezpieczenie znacznych środków finansowych ujętych w planach wieloletnich daje szansę na zatrzymanie zjawiska degradacji substancji mieszkaniowej.

Ważnym i godnym podkreślenia jest również problem **wykonawstwa prac remontowo-budowlanych** w budynkach WM. Wspólnoty Mieszkaniowe są w tej dobrej sytuacji ,że praktycznie większość prac nie wymaga prowadzenia czasochłonnego postępowania przetargowego w rozumieniu przepisów ustawy o zamówieniach publicznych. Dążymy do tego, aby prace zlecać przede wszystkim firmom miejscowym dającym pracę naszym mieszkańcom. Brak jest jednak na naszym lokalnym rynku dostatecznej ilości solidnych i stosunkowo niedrogich firm mogących świadczyć usługi w interesującym nas zakresie. Współpracujący z nami wykonawcy to w dużej mierze firmy jedno dwu lub kilkuosobowe. 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 trud-



ności. Ze względów finansowych większość zleczanych prac ma charakter konserwacyjno-zabezpieczający oraz usuwanie awarii.

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 zawęża 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 dekarские, 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.

**Część tych prac konserwacyjnych jak naprawa zamka, samo zamykaczy, wymiana żarówek, kontaktów drobne prace stolarskie, elektryczne itp. wykonuje zatrudniony w Spółce konserwator. Usługi świadczone przez niego są bezpłatne (WM pokrywa tylko koszty materiałów).**

**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 nie więcej niż 1 zł/m<sup>2</sup>. Kwota taka wystarczająca może być dla budynków dużych i o dobrym stanie technicznym, jest jednak za niska w budynkach małych i o złym stanie technicznym.

### **Najważniejsze informacje finansowe dotyczące Wspólnot Mieszkaniowych**

Obsługę WM prowadzimy przy wykorzystaniu programu informatycznego firmy „PROBIT” z Wrocławia.

- Każda WM posiada 2 odrębne rachunki w banku Spółdzielczym w Prudniku, w tym rachunek Funduszu Remontowego. Spółka obsługuje więc łącznie 634 konta. Dla każdej z nich prowadzona jest pełna księgowość, co oznacza, że pracownicy Działu Księgowości księgują miesięcznie po kilka tysięcy faktur i wpłat.
- WM posiadające na koncie większe kwoty dokonują za zgodą ich Zarządów tzw. lokat terminowych. Na koniec 2011 r. lokaty takie założone miało 16 WM (*obecnie już 56*).
- 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 koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła w 2011 r. ok. 0,50 - 0,60 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - Średnie miesięczne wynagrodzenie pobierane przez Spółkę wyniosło w większości WM - 0,43 zł/m<sup>2</sup> p.uż.l.
  - Średnia miesięczna wysokość wpłaty na Fundusz Remontowy wynosi ok. 0,80 zł/m<sup>2</sup> p.uż.l., (*najwyższe 6,00 zł/m<sup>2</sup> a najniższe 0,40 zł. m<sup>2</sup> p.uż.l.*),

W 2011 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 82 kredyty na łączną kwotę 5.475.381,00 zł. **z czego w 2011 r. - 23 kredyty na kwotę 2.077.000,00 zł.**

- W 2011 r. wszystkie WM z Konta Funduszu Remontowego na prace remontowe i obowiązkowe przeglądy techniczne wydały kwotę **3.284.450,99 zł.** (*w 2010 r. - 3.296.383,38 zł.*)



- Za okres 01.04.2011 – 31.03.2012 koszty ubezpieczenia wszystkich budynków WM wyniosą **157.429,00 zł.** w tym:
  - w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych – 35.819,00 zł. ( przy szacunkowej wartości ubezpieczonych budynków - 358.191.001,00 zł ).
  - od odpowiedzialności cywilnej - 121.610,00 zł.

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

Rok 2011 to kolejny rok, w którym wzrasta ilość osób nie płaćących regularnie należnych od nich opłat. Niepokojące jest zjawisko zwiększającego się zadłużenia właścicieli lokali użytkowych. Z zadowoleniem odnotowaliśmy, że w 2011 r. uległo zmniejszeniu zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do większości WM i wynosi aktualnie nie więcej niż średni 2 miesięczny przypis. Należy podkreślić, że w budynkach WM, które zaciągnęły kredyty inwestycyjne płatności te regulowane są na bieżąco.

**Wg stanu na dzień 31.12.2011 r. zadłużonych było 1.168 właścicieli\* a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 711.604,08 zł.** (na koniec 2010 wynosiła 742.228,90 zł.) z tego:

1 miesięczny przypis: **155.333,77 zł.** (798 właścicieli) - na koniec 2010 r. 117.705,52 zł (235 właścicieli)

2 miesięczny przypis: 90.163,00 zł. (134 właścicieli) - na koniec 2010 r. 127.444,23 zł (133 właścicieli)

3 miesięczny przypis: 38.070,21 zł. (49 właścicieli) - na koniec 2010 r. 96.025,00 zł (86 właścicieli)

powyżej 5 m-cy: 372.258,71 zł. (142 właścicieli) - na koniec 2010 r. 334.105,91 zł (152 właścicieli)

w tym zadłużenie Gminy Prudnik/ZBK do WM wynosiło ok. 372.000,00 zł. tj. ok. 53% ogólnego zadłużenia (miesięczne naliczenie dla Gminy Prudnik/ZBK wynosi 186.346,20 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 najwyższych z nich to zobowiązania do:

- **ZEC – 51.669,00 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2011 r. wynoszącym 261.323,00 zł.
- **ZUK – 32.732,00 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2011 r. wynoszącym 62.821,00 zł.
- **ZWiK – 203.447,00 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2011 r. wynoszącym 127.704,00 zł.
- **PTBS – 18.097,00 zł.** - przy przypisie za m-c grudzień 2011 r. wynoszącym 73.249,00 zł.

Spółka 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 pozwy do Sądu o zapłatę. W 2011 r. skierowano pozwy przeciwko 16 właścicielom na kwotę blisko 57.066,00 zł. Sąd wydał 16 wyroków nakazujących zapłatę zadłużenia. Jeżeli to nie pomaga i zobowiązanie nie jest spłacone lub brak jest reakcji ze strony dłużnika to za zgodą Zarządów WM kierujemy wnioski do Komornika. W 2011 r. skierowano 13 takich wniosków.

Reasumując należy stwierdzić, że ilość wykonanych prac remontowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w 2011 r. była bardzo duża. Podobnie jak prace wykonane latach 2001-2010 r. zmieniły i zmieniają 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 ustawie o gospodarce komunalnej przynoszą coraz większe efekty. Z nieukrywaną dumą i satysfakcją należy stwierdzić, że jest w tym również duży udział codziennej trudnej i odpowiedzialnej pracy 15 pracowników Prudnickiego TBS.

\*w każdej WM, w której gmina Prudnik/ZBK posiada udziały liczona jest jak 1 właściciel.





## Informacja z działalności finansowej Spółki

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. Dotychczas Spółka przeprowadzała badanie sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta. Ze względu na bardzo dobrą współpracę z BGK terminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz składanie w/w dokumentów BGK na wnioski Spółki wyraził w dniu 30 września 2011 r. zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu corocznego na trzy letni. Powyższe uzyskało akceptację Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zobowiązała jednocześnie Zarząd Spółki do zlecenia osobie uprawnionej analizę sprawozdania finansowego i rozliczeń podatkowych oraz przedstawienie Radzie takiej informacji.

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 2007-2011.

### 1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2011 r. :

- **Przychody – 2.343.166,36 zł.:**
  - Przychody ze sprzedaży ( WM + domy jedn. + zasoby własne ) 2.230.800,43 zł.
  - Pozostałe przychody operacyjne (sprzedaż gruntów - domy jedn.) 93.311,90 zł.
  - Przychody finansowe (odsetki bankowe) 19.054,03 zł.
  
- **Koszty – 2.253.355,19 zł.:**
  - Koszty z działalności operacyjnej 2.193.473,01 zł.
  - Koszty finansowe (odsetki BGK) 59.882,18 zł.
  
- **Zysk (prognozowany):**
  - ZYSK BRUTTO – 89.811,17 zł.
  - PODATEK DOCHODOWY – 25.257,00 zł. (zaliczka rozliczona zostanie do końca marca br.)
  - **ZYSK NETO – 64.554,17zł.** (należy pomniejszyć o stratę z lat ubiegłych -15.172,86 zł.)

### 2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2011 r.

- **Należności – 118.254,67 zł:**
  - z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy) 103.296,92 zł
  - z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT) 15.004,27 zł
  - inne (zobowiązania WM) 25,91zł
  
- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 2.526.971,59 zł :**
  - zobowiązania długoterminowe: 1.645.486,60 zł - kredyt BGK
  - zobowiązania krótkoterminowe: 172.346,94 zł w tym:
    - \* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń 22.791,48 zł (podatek od osób fizycznych + ZUS)
    - \* inne (kaucje) – 46.113,85 zł;
    - \* z tyt. dostaw i usług – 26.446,16 zł
    - \* kredyt (1rok) – 63.106,55 zł
    - \* zaliczki domy- 13.888,90zł
    - rozliczenia między okresowe -709.156,05zł:
    - \* umorzenie kredytu – 381.482,28 zł
    - \* partycypacje – 327.673,77zł

### 3. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku – **601.927,73 zł.** w tym lokata terminowa 450.000,00 zł.

#### **4. Wynagrodzenie pracowników:**

- Wynagrodzenie pracowników Spółki w 2011 r. wyniosło: 578.114,92 zł. (w tym nagrody jubileuszowe 9.725,00 zł.)
- Wynagrodzenie Zarządu w 2011 r. wyniosło: 81.730,60 zł.
- Średnia płaca zasadnicza brutto za 2011 r. wyniosła: 2.897,48 zł
- Średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Główniej Księgowej: 2.444,33 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2011 r. wyniosło 20.286,00 zł.

#### **Analiza sytuacji jednostki:**

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym informacją była dobra, o czym świadczą między innymi wskaźniki płynności finansowej.

Wynik działalności gospodarczej to zysk brutto 89.811,17 zł. (*zaliczka na podatek dochodowy zapłacona w kwocie 25.257,00 zł. i rozliczona zostanie do dnia 31.03.2012 r.*). Część zysku w wysokości 15.172,86 zł. przeznaczona zostanie na pokrycie straty z lat ubiegłych powstałej na skutek błędnego wykazania w sprawozdaniu finansowym za 2009 r. kwoty kosztów zakupu sprzedanych gruntów wysokości 13.711,23 zł (*powinno być 137.103,30 zł*). Spowodowało to zaniżenie kosztów o kwotę 123.392,07 zł., a tym samym zawyżenie wyniku finansowego roku 2009. Korektę zapisano w księgach roku 2010, wykazując ją w bilansie jako stratę z lat ubiegłych.

Na dzień 31.12.2011 r. wartość sumy bilansowej wynosi 6.034.037,45 tys. zł, w stosunku do stanu z dnia 31.12.2010 r. i zwiększyła się ona o kwotę 8.394,43 zł tj. o 0,14%.

#### **w aktywach:**

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 201.598,26 zł. tj. o 3,83 %.
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 209.992,69 zł. tj. o 27,07%.
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 47.113,32 zł tj. 39,82% .
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych (*środki pieniężne*) o 113.215,93 zł tj o 18.80%.

#### **w pasywach:**

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 56.158,77 zł. tj. 2,22%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 18.099 zł tj. 10,50%

Zestawienie wskaźników analitycznych - wskaźniki w których wykorzystywany jest miernik zysk netto oraz te na które wpływ ma podatek dochodowy (*należności, zobowiązania z tyt. podatków*) mogą po rozliczeniu podatku dochodowego ulec niewielkiej korekcie. Pomimo spadku zyskowności, działalność jednostki jest dochodowa. Spółka posiada wysoką płynność finansową, spadł również ogólny stan zadłużenia. Spółka rozwija się prowadzi i zamierza prowadzić nowe inwestycje. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest pozytywna i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności.

Prudnik 2012-03-12

**PREZES**  
*mgr Mirosław Czupkiewicz*