



## Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki w 2022 r.

### Spis Treści:

- I. Informacja z działalności rzeczowej Spółki w 2022 r.**
  1. Przedmiot działalności
  2. Struktura kapitałowa
  3. Struktura organizacyjna i zatrudnienie
    - 3.1. Schemat Organizacyjny
    - 3.2. Zatrudnienie
    - 3.3. Wykształcanie pracowników
  4. Organy Spółki
    - 4.1. Zgromadzenie Wspólników
    - 4.2. Rada Nadzorcza
    - 4.3. Zarząd
      - 4.3.1. Wynagrodzenie stałe, cele zarządcze, wynagrodzenie zmienne
      - 4.3.2. Przerwy w świadczeniu usługi
      - 4.3.3. Uchwały i Zarządzenia Zarządu
  5. Majątek Spółki:
    - 5.1. Zasoby mieszkaniowe
    - 5.2. Zasoby użytkowe
    - 5.3. Nieruchomości niezabudowane
    - 5.4. Polityka czynszowa w mieszkaniowym zasobie własnym
      - 5.4.1. Budynek przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10
      - 5.4.2. Budynek przy ul. Mickiewicza 7
      - 5.4.3. Lokal mieszkalny Nr 7 położony przy ul. Skowrońskiego 24 w Prudniku
      - 5.4.4. Czynsz najmu lokali użytkowych/garaże
    - 5.5. Eksploatacja
  6. Inwestycje
  7. Wspólnoty Mieszkaniowe:
    - 7.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM
      - 7.1.1. Dane ilościowe
      - 7.1.2. Podstawowe informacje
    - 7.2. Przeglądy techniczne
    - 7.3. Stan techniczny nieruchomości
      - 7.3.1. Dokumentacja techniczna
    - 7.4. Najważniejsze prace wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
      - 7.4.1. Instalacja gazowa
      - 7.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna
      - 7.4.3. Instalacja centralnego ogrzewania
      - 7.4.4. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacja zbiorcza TV, monitoring
      - 7.4.5. Dachy, Kominy, izolacja pionowa i opaski wokół budynku oraz remonty elementów konstrukcji (stropy, ściany)
      - 7.4.6. Remonty elewacji (docieplenie, tynki, balkony)
      - 7.4.7. Okna, drzwi, malowanie klatek
      - 7.4.8. Finansowanie inwestycji
    - 7.5. Gospodarka śmieciowa
    - 7.6. Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali
      - 7.6.1. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów.

## II. Informacja z działalności finansowej za 2022 r.

### 8. Informacja o wynikach ekonomiczno-finansowych w 2022 r.

- 8.1. Przychody Koszty i Zysk za rok obrotowy 2022
    - 8.1.1. Sprawozdanie finansowe:
      - Bilans
      - Rachunek Zysków i Strat
  - 8.2. Stan należności i zobowiązań na koniec roku obrotowego 2022
  - 8.3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec roku obrotowego 2022
  - 8.4. Wynagrodzenie pracowników
  - 8.5. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej
  - 8.6. Analiza sytuacji finansowej Spółki
  - 8.7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
  - 8.8. Poręczenia i gwarancje
  - 8.9. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa
- 

Przedkładając Państwu Informację o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki w 2022 r. nie można pominąć informacji związanej z jej działalnością, która ma istotny wpływ na ich kształtowanie.

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

Spółka działa, w szczególności na podstawie:

- ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek (KSH),
- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Mieszkaniowego,
- postanowień aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r.,

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

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

### 1. Przedmiot działalności

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

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



## 2. Struktura kapitałowa

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.625.500,00 zł. i dzieli się na 7.251 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł.

Kapitał zakładowy tworzą:

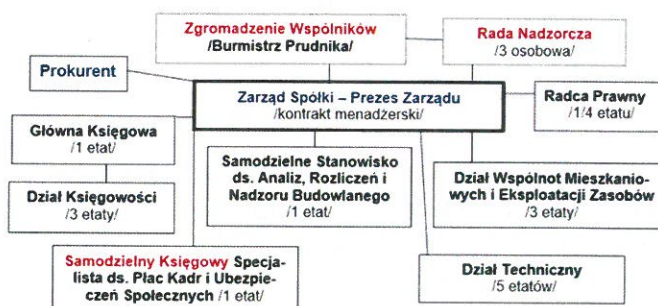
- Wkłady pieniężne w wysokości 1.161.500,00 zł., co stanowi 2.323 udziały objętych w całości przez Gminę Prudnik;
- Aport rzeczowy w wysokości 2.464.000,00 zł., co stanowi 4.928 udziałów objętych w całości przez Gminę Prudnik

Kapitał zakładowy Spółki w okresie obejmującym niniejszą informację uległ zwiększeniu z kwoty 2.951.000,00 zł. do kwoty 3.625.500,00 zł. W konsekwencji zmianie uległa ilość udziałów z 5.902 do 7.251 udziałów. Wartość nominalna każdego udziału nie uległa zmianie i wynosi 500,00 zł. Zmiana wysokości kapitału zakładowego wynikała z przekazania Spółce przez Gminę Prudnik wkładu pieniężnego w wysokości 674.500 zł (aport pieniężny).

## 3. Struktura organizacyjna i zatrudnienie

Obowiązująca w Spółce struktura organizacyjna wynika z rodzaju i zakresu prowadzonej działalności, i stanowi podstawą Schematu Organizacyjnego i zatrudnienia pracowników.

### **3.1. Schemat organizacyjny Spółki:**



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

### **3.2. Zatrudnienie:**

W Spółce na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin na koniec 2022 r. zatrudnionych było trzynaście (13) osób. Dodatkowo na umowę zlecenie zatrudniona była jedna osoba (1) w celu wykonywania usługi sprzątnięcia pomieszczeń biurowych Spółki oraz części wspólnych budynku przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku.

W związku z nabywaniem przez kolejnych pracowników uprawnień emerytalnych, następuje w Spółce od kilku lat naturalna zmiana „pokoleniowa”. Wymaga to od Zarządu Spółki i pracowników o dłuższym stażu pracy zapewnienia szczególnego i zwiększonego nadzoru nad wykonywaną przez nich pracą. Od wielu lat dzięki dobrej współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy w Prudniku w Spółce odbywają staże osoby bezrobotne.

### **3.3. Wykształcenie pracowników:**

Wykształcenie pracowników zatrudnionych w Spółce na umowę o pracę stan na koniec 2022 r. (bez Prezesa Zarządu):

- wyższe magisterskie: 4 pracowników
- wyższe techniczne (w tym magisterskie i inżynierskie): 4 pracowników
- wyższe licencjackie: 2 pracowników
- średnie: 3 pracowników (w tym 1 średnie budowlane).

Prezes Zarządu Spółki posiada wykształcenie wyższe magisterskie.

#### **4. Organy Spółki**

##### **4.1. Zgromadzenie Wspólników:**

Gmina Prudnik jest 100% właścicielem Spółki i zgodnie z prawem bezpośredni nadzór i kontrolę sprawuje nad nią jednoosobowo organ wykonawczy władzy samorządowej, którym jest Burmistrz Prudnika. Pełni on w niej funkcję Zgromadzenia Wspólników będącego jej najwyższą władzą.

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu 27-06-2022 r. Zgromadzenie podjęło 12 uchwał. Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza uzyskali absolutorium wykonania z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2021.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu 30-09-2022 r. Podjęta została na nim Uchwała Nr 13/2022 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (wkład pieniężny na pokrycie kapitału zakładowego Spółki w kwocie: 674.500,00 zł).

##### **4.2. Rada Nadzorcza:**

W Spółce uchwałą Zgromadzenia Wspólników Nr 10/ 2020 z dnia 30-06-2020 r., powołana została na łączną trzyletnią kadencję Rada Nadzorcza będąca jej organem nadzorczym i kontrolnym. Tworzą ją:

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

##### **4.3. Zarząd:**

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy, których Kodeks spółek handlowych oraz zapisy Aktu założycielskiego nie zastrzegają dla innych organów Spółki. Od 2000 r. Spółką kieruje jednoosobowo Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą na kolejną kadencję. Funkcję Prezesa Zarządu pełni Mirosław Czupkiewicz a kadencja Zarządu trwa 5 lat. Mirosław Czupkiewicz nie jest zatrudniony w Spółce na umowę o pracę, lecz na podstawie podpisanej z Radą Nadzorczą umowy z dnia 29 czerwca 2018 r. o świadczenie usług w zakresie zarządzania tzw. „Kontrakt menadżerski”. Od 2005 r. funkcję Prokurenta pełni Pani Wiesława Mazur zatrudniona w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

##### **4.3.1. Wynagrodzenie stałe, cele zarządcze, wynagrodzenie zmienne:**

Ustawa z dnia 09-06-2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, tzw. „ustawa kominowa” wprowadziła zmiany dotyczące sposobu zarządzania Spółką. Zgodnie z delegacją ustawodawczą Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 2/2017 z dnia 14-06-2017 r. ustaliło zasady kształtowania wynagrodzenia jej Zarządu.

- Wynagrodzenie stałe:

Wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu ustalone zostało w umowie z dnia 29-06-2018 r. o świadczenie usług w zakresie zarządzania „Kontrakt menadżerski” zmienionej Anekssem Nr 1 z dnia 28-09-2021 r. Wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu od dnia 01-10-2021 r. wynosi: 11.009,45 zł. miesięcznie tj. 2,5 krotności przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2016 r.

- Cele zarządcze:

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 1/2022 z dnia 14-03-2022 r. ustaliła dla członków Zarządu Spółki uszczegółowione cele zarządcze w 2022 r. oraz mierzalne kryteria ich realizacji i rozliczenia. Zarząd Spółki działając zgodnie z §8 ust. 9 Kontraktu menadżerskiego złożył Radzie Nadzorczej w dniu 29-08- 2022 r. Sprawozdania z realizacji przez niego celów za-



zarządczych za 2021 r. Na posiedzeniu w dniu 13-09-2022 r. Rada Nadzorcza stwierdziła wykonanie przez Zarządzającego ustalonych dla niego celów zarządczych.

- Wynagrodzenie zmienne:

Rada Nadzorcza po stwierdzeniu wykonania przez Zarząd Spółki wszystkich ustalonych dla niego celów zarządczych Uchwałą Nr 7/2022 przyznała Prezesowi Zarządu, wynagrodzenie zmienne w wysokości brutto 10% wynagrodzenia stałego osiągniętego przez niego w poprzednim roku obrotowym, dla którego dokonywane jest obliczenie wysokości przysługującego wynagrodzenia zmiennego.

#### 4.3.2. Przerwy w świadczeniu usługi:

W 2022 r. Prezes Zarządu wykorzystał 7 dni z przysługujących mu 26 dni przerwy w świadczeniu usługi zarządzania Spółką. O powyższym fakcie Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformowany został pisemnie. W okresie przerwy Prezesa Zarządu zastępowała Pani Wiesława Mazur – Prokurent.

#### 4.3.3. Uchwały i Zarządzenia:

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Zarząd Spółki podjął dwie uchwały w sprawie zwołania Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników oraz wydał cztery zarządzenia dotyczące bieżących spraw Spółki.

### 5. Majątek Spółki:

Majątek Spółki stanowi wszelkie mienie wniesione jako wkład lub nabyte przez nią w czasie jej istnienia. W szczególności ze względu na ich wartość należą do niego w szczególności: zasoby mieszkaniowe, zasoby użytkowe (biura, garaże) oraz nieruchomości zabudowane i niezabudowane.

#### 5.1. Zasoby mieszkaniowe:

Własność spółki stanowią:

- dwa budynki położone przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, w których znajduje się 42 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.939,12 m<sup>2</sup>:
  - AK Nr 8 - działka Nr 1830/336 o pow. 0,1374ha, Kw. - OP1P/00049384/6
  - AK Nr 10 - działka Nr 1829/336 o pow. 0,0591 ha, Kw. - OP1P/ 00048084/6



- budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 w Prudniku, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 462,10 m<sup>2</sup> - działki Nr 893/370, 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha - KW. OP1P/00043203/2



- lokal mieszkalny mieszkanie Nr 7 położony w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24 o powierzchni 57,34 m<sup>2</sup> (udział wynoszący 3% w nieruchomości wspólnej działki



Nr 1271/133, 1270/133, 1272/131 - Kw. OP1P/00062640).

Wszystkie mieszkania w zasobach Spółki były w 2022 r. wynajęte.

### 5.2. Zasoby użytkowe:

- lokal użytkowy położony w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 o powierzchni biurowej 271,87 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń dodatkowych w części piwnicznej o powierzchni 119,09 m<sup>2</sup> wykorzystywany przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej (biura Spółki),
- pięć garaży o łącznej powierzchni 76,15 m<sup>2</sup> (położone na zapleczu budynków AK 8/10)

Wszystkie garaże były w 2022 r. wynajęte.

- jeden garaż o powierzchni 17,16 m<sup>2</sup> (położony na zapleczu budynku Mickiewicza 7 i wykorzystywany przez Spółkę

### 5.3. Nieruchomości niezabudowane:

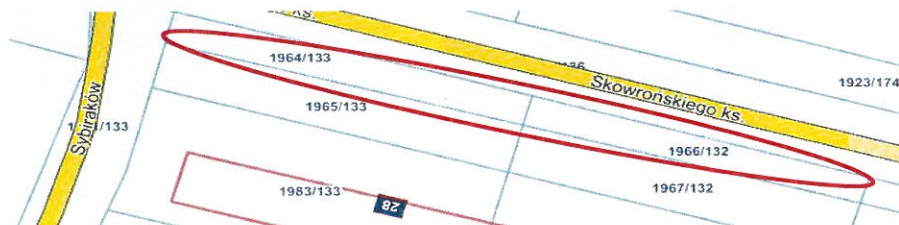


- nieruchomość niezabudowana położona w Prudniku przy ul. Samuela Frankla o powierzchni 0,1891 ha - Kw. OP1P/00062851/8



- nieruchomość niezabudowana położona w Prudniku na zapleczu ul. Armii Krajowej 8-10 działka Nr 1849/336 o pow.0,0091ha, Kw. OP1P/00054444/3 (poprawa funkcjonalności nieruchomości AK Nr 8 i Nr 10);

- nieruchomości niezabudowane położone w Prudniku przy ul. Skowrońskiego: działki 1966/132, 1964/133 o łącznej pow. 0,766 ha, Kw.OP1P/00049684/9 (zabudowane chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego).



### 5.4. Polityka czynszowa w mieszkaniowym zasobie własnym:

Polityka czynszowa Spółki jest zgodna z zapisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę (§35 ust.1 ustawy). Wysokość stawki czynszu najmu ustala Zgromadzenie Wspólników.

Przygotowując kalkulację stawki wysokości czynszu najmu dla poszczególnych nieruchomości Zarząd Spółki zawsze bierze pod uwagę faktycznie ponoszone koszty, ze szczegól-



nym uwzględnieniem aktualnie obowiązujących cen i stawek podatkowych. Na wysokość kalkulowanej stawki czynszu najmu najistotniejszy wpływ mają:

- spłata kredytów zaciągniętego w BGK o/Wrocław na remont tych zasobów,
- koszty eksploatacji budynków,
- koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami,
- odpisy na remonty,
- rezerwa (na poczet przyszłych wzrostów kosztów, w szczególności ustawowego kwartalnego wzrostu wysokości spłacanych kredytów i stawki 3 miesięcznego WIBOR).

#### 5.4.1. Budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10:

Lokale mieszkalne w tych budynkach wybudowane zostały przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30-09-2009 r. Zgodnie z art. 28 ust. 2 pkt.1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, czynsz najmu w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uchwałą Nr 10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynkach położonych w Prudniku przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 z dnia 27-06-2022 r. uległa zmianie wysokość czynszu w tych budynkach. Od dnia 01-10-2022 r. stawka bazowa czynszu najmu wynosi: **10,45 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i jest wyższa od tej obowiązującej od 2019 r. o 1,35 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość obecnie płaconego czynszu po uwzględnieniu wynikających z uchwały współczynników zwiększających i zmniejszających jego wysokość (kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach obu budynków i wynosi:

- najwyższy czynsz - 10,50 zł/m<sup>2</sup>
- najniższy czynsz - 10,35 zł/m<sup>2</sup>

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



W aktualnie obowiązującej stawce bazowej czynszu w wysokości: 10,45 zł/m<sup>2</sup>, poszczególne grupy kosztów wyniosły:

#### RAZEM KOSZTY:

- 6,85 zł/m<sup>2</sup>** - spłata kredytu
- 1,50 zł/m<sup>2</sup> - koszt eksploatacji
- 0,60 zł/m<sup>2</sup> - koszty zarządzania
- 1,00 zł/m<sup>2</sup> - odpisy na remonty
- 0,50 zł/m<sup>2</sup> - rezerwa

Maksymalna stawka czynszu dla tych zasobów nie mogła być wyższa niż **16,05 zł/m<sup>2</sup>**

#### 5.4.2. Budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7:



Uchwałą Nr 11/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Prudniku przy ul. Armii Mickiewicza 7 z dnia 27-06-2022 r. wysokość czynszu najmu ustalona została od dnia 01-10-2022 r. w wysokości: **15,80 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni lokali.

W kalkulacji czynszu poszczególne grupy kosztów wyniosły:

**13,35 zł/m<sup>2</sup> - spłata kredytu**

- 1,45 zł/m<sup>2</sup> - koszt eksploatacji
- 0,50 zł/m<sup>2</sup> - odpisy na remonty
- 0,30 zł/m<sup>2</sup> - koszty zarządzania
- 0,20 zł/m<sup>2</sup> - rezerwa

Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu najmu dla tych zasobów nie mogła być wyższa niż **20,06 zł/m<sup>2</sup>** tj. w wysokości 5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Obowiązująca od 01-10-2022 r. stawka czynszu najmu w wysokości 15,80 zł/m<sup>2</sup> wzrosła o 4,99 zł/m<sup>2</sup> tj. o 46%. Sama kwota spłaty kredytu wzrosła w tym czasie o 6,26 zł/m<sup>2</sup> (WZROST 3M WIBOR z 1,72% do założonej 8% =365%).

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

Uchwałą Nr 12/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalu mieszkalnym Nr 7 położonym w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24, wysokość czynszu najmu ustalona została w wysokości **15,00 zł/m<sup>2</sup>** jego powierzchni użytkowej

W kalkulacji wysokości stawki czynszu najmu najistotniejszy wpływ miały:

- 2,43 zł/m<sup>2</sup> - koszty do Wspólnoty Mieszkaniowej Skowrońskiego 24
- 0,16 zł/m<sup>2</sup> - podatki i opłaty lokalne
- 0,10 zł/m<sup>2</sup> - drobne remonty i naprawy w lokalu należące do Wynajmującego
- 0,10 zł/m<sup>2</sup> - rezerwa
- 12,21 zł/m<sup>2</sup> - godziwy zysk właściciela**

Większość najemców mieszkań w zasobach Spółki 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 31-12-2022 r. wyniosły: 13.340,50 zł. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.

#### **5.4.4. Czynsz najmu lokali użytkowych/garaże**

Z tytułu wynajmu pięciu garaży o łącznej powierzchni 76,15 m<sup>2</sup> ich najemcy w 2022 r. zapłacili Spółce miesięczny czynsz w łącznej wysokości: 872,07 zł. Większość najemców garaży regularnie opłaca czynsz najmu. Zobowiązania najemców garaży na dzień 31-12-2022 r. wyniosły: 30,41 zł.

#### **Eksploatacja:**

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

Bieżąca eksploatacja nie przysparza Spółce większych trudności.

Nieruchomości są zagospodarowane, ogrodzone, posiadają wydzielone miejsce do postoju samochodów oraz objęte są monitoringiem. Budynek jest regularnie sprzątnięty. Stan techniczny budynków jest dobry, na bieżąco wykonywane są obowiązkowe przeglądy techniczne oraz w miarę potrzeb prace konserwacyjne i remontowe. W 2022 r. na budynkach przy ul. Armii Krajowej wykonano prace na kwotę 10.579,59 zł., w tym obowiązkową wymianę wodomierzy i ciepłomierzy (upływ okresu legalizacji) .

- Budynek przy ul. Mickiewicza 7:



Bieżąca eksploatacja nie przysparza Spółce większych trudności. Nieruchomość jest zagospodarowana, ogrodzona, posiada wydzielone miejsce do postoju samochodów oraz objęta jest monitoringiem. Budynek jest regularnie sprzątny. Stwierdzone niewielkie usterki i wady usuwane są na bieżąco.

W 2022 r. w budynkach stanowiących własność Spółki nie odnotowano żadnych zdarzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie się bezpiecznej eksploatacji zasobów Spółki.

## **6. Inwestycje:**

W 2022 r. Spółka nie realizowała żadnych inwestycji mieszkaniowych. Prowadziła natomiast czynności związane z planowaną realizacją inwestycji pod nazwą "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego jednoklatkowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w Prudniku przy ul. Samuela Frankla, na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 2147/2138, obręb ewidencyjny Prudnik".



- Planowana ilość mieszkań: 16 (po cztery mieszkania dwu i trzy pokojowe na każdej kondygnacji)
- Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 1.037,45 m<sup>2</sup>
- Planowana powierzchnia zabudowy 353,82 m<sup>2</sup> (23,05 m x 15,35 m)
- Planowana wysokość: H:<15 m
- Planowana powierzchnia działki nr 2147/2138 - 0,1901 ha
- Planowana technologia wykonania:
  - dach: papa - dach płaski (spadek ok 2-3%)
  - ogrzewanie: „co” i „cw” – sieć miejska
  - Winda od poziomu piwnicy
- Piwnica:
  - pomieszczenia techniczne
  - komórki lokatorskie - 16 szt.

## **Złożone zostały wnioski:**

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

Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego złożony został przez Spółkę w BGK O/Wrocław dniu 23-09-2021 r. (*Edycja jesień 2021 r.*):

- Wnioskowana kwota kredytu: 1.988 244 zł przy szacunkowych kosztach: 6.151.080,00 zł. (6.000 zł/m<sup>2</sup> – na tym etapie Spółka posiadała szacunkowe koszty inwestycji sporządzone przez projektanta wg stanu na koniec września 2021 r).
- Pismem z dnia 26-12-2021 r. Spółka poinformowana została, że jej Wniosek Nr 4/XI /2021 uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej i został zakwalifikowany do kolejnego etapu. Spółka wezwana została do uzupełnienia Wniosku. Wniosek został umieszczony na liście opublikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej BGK.
- Spółka na bieżąco wysyła żądane przez BGK dodatkowe dokumenty i zestawienia.
- W związku z weryfikacją kosztorysów inwestorskich (wg. stanu na koniec IV kwartału 2021 r), Spółka w uzgodnieniu z BGK dokonała korekty złożonego Wniosku. Wnioskowana kwota kredytu uległa zmianie i wyniosła: 2.893.000 zł., przy szacunkowych kosztach: inwestycji: 7.771.007,00 zł. (7.580,14 zł/m<sup>2</sup>).

- Nowe interpretacje BGK w zakresie kosztów kwalifikowanych i stawek podatku VAT na poszczególne roboty budowlane spowodowało konieczność ponownej korekty Wniosku. Korekta została wysłana do weryfikacji BGK. Zmianie uległy również pierwotnie planowane terminy podpisania umowy kredytowej, realizacji inwestycji i kalkulowanej stawki czynszu najmu

- Rosnące w zastraszającym tempie stopy procentowe WIBOR 3M będące podstawą oprocentowania preferencyjnego kredytu BGK (bez marży bankowej) spowodowały, że skalkulowana przez Spółkę stawka szacunkowego czynszu najmu przekraczała przewidzianą w przepisach prawa stawkę maksymalną wynoszącą: 16,05 zł/m<sup>2</sup>

Na spotkaniu z Burmistrzem Prudnika w dniu 13-04-2022 r. Zarząd Spółki poinformował o problemach związanych z finansowym spięciem planowanej inwestycji oraz realnym zagrożeniem jej realizacji. Główną przyczyną tego były:

- rosnąca stawka WIBOR 3M,
- rosnące ceny materiałów i usług (według dostępnych danych w okresie od stycznia do marca 2022 r. wzrost ok. 30%)

Aby kalkulacja czynszu była równa jego maksymalnej stawce należało obniżyć wysokość wnioskowanej kwoty kredytu o ok. 600.000 zł. Zaproponowano zwiększenie wysokości partycypacji przyszłych najemców w kosztach inwestycji z planowanych wcześniej 20% do maksymalnie dopuszczalnego poziomu 30%. Konsekwencją w/w ustaleń było dokonanie w uzgodnieniu z BGK kolejnej zmiany Wniosku kredytowego, który został przesłany do BGK w dniu 25 kwietnia 2022 r. Wnioskowana kwota kredytu uległa zmianie i wyniosła: 2.871.000,00 zł. przy szacunkowych kosztach: inwestycji: 7.648.342,00 zł (7.460,49 zł/m<sup>2</sup>).

W międzyczasie Zarząd Spółki przygotował projekty uchwały Rady Miejskiej niezbędnych do przeprowadzenia przez Gminę Prudnik naboru kandydatów na najemców tj. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, co do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. W dniu 26 maja 2022 r. Rady Miejskiej w Prudniku podjęła w przedmiotowej sprawie uchwałę Nr LXII/1123/2022 (zmieniona uchwałą Nr LXIII/1045/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r).

- Mając przyjęte przez Radę Miejską w Prudniku kryteria przydziału lokali mieszkalnych jak również warunki naboru, Gmina Prudnik w dniu 19 sierpnia 2022 r. ogłosiła Nabór wniosków o przydział osób zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych w planowanym do budowy przez Spółkę wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. Samuela Frankla w Prudniku. Stosowne informacje znalazły się na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prudniku i Spółki, w lokalnej prasie i w mediach społecznościowych. Krótka informacja ukazała się również w telewizji TVP Opole. Termin składania Wniosków ustalony został na dzień 19 września 2022 r. Ze względu na małe zainteresowanie naborem oraz okres wakacyjny Burmistrz Prudnika podjął decyzję o przedłużeniu terminu składania Wniosków do dnia 30 września 2022 r. Do Urzędu Miejskiego w Prudniku do tego dnia wpłynęło 21 wniosków. Wnioski rozpatrywane były przez powołaną przez Burmistrza Komisję. W wyniku weryfikacji Wniosków pod względem formalno-prawnym, tylko 9 z nich spełniło warunki *(jeden wnioskodawca wycofał swój wniosek)*.

Gmina Prudnik do końca 2022 r. nie przedstawiła Spółce wykazu osób zakwalifikowanych do najmu mieszkań.

- W miesiącu listopadzie i grudniu 2022 r. Zarząd Spółki brał udział w rozmowach dotyczących konieczności ogłoszenia naboru uzupełniającego na zmienionych warunkach. Dano możliwość wyboru przez Wnioskodawcę wysokości deklarowanej do wpłaty kwoty partycypacji:

- 1) Partycypacja w wysokości 15% - umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta zo-stanie ze mną na czas nieoznaczony, bez możliwości ubiegania się o jego nabycie na własność,



- 2) w wysokości 30% - umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z osobą ze mną na czas nieoznaczony z możliwością ubiegania się o jego nabycie na własność, lecz nie wcześniej niż po 15 latach najmu (zmiana umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności).

ustalone również, że:

- osoby, które wcześniej zadeklarowały wpłatę 30% partycypacji, a ich wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane mają gwarancję przyznania im wybranych mieszkań. Z pozostałych mieszkań pierwszeństwo wyboru będą miały osoby, które zadeklarują w naborze uzupełniającym również 30% partycypacji. Osobom deklarującym 15% partycypacji pozostaną do wyboru pozostałe mieszkania. Brakującą kwotę Gmina Prudnik zabezpieczyć miała w budżecie na 2024 r., a kwota ta zostanie wcześniej wprowadzona do wieloletniej prognozy finansowej Gminy Prudnik na 2023 r.

- osoby wskazane Spółce przez Gminę Prudnik w wyniku przeprowadzonego pierwszego naboru i naboru uzupełniającego zobowiązane będą do podpisaniu ze Spółką umowy partycypacji i wpłaty całej jej zadeklarowanej kwoty w wyznaczonym w umowie terminie, lecz jeszcze przed ogłoszeniem przetargu na wybór wykonawcy prac budowlanych.

W grudniu 2022 r. kolejny raz przedłużony został Nabór do dnia 16 stycznia 2023 r. Wobec faktu, że do tego dnia złożonych zostało tylko 10 wniosków spełniających wymagane kryteria, Nabór przedłużony został bezterminowo. W międzyczasie Zarząd Spółki wystąpił w dniu 14 grudnia 2022 r. z wnioskiem do BGK o przedłużenie terminu podpisania umowy kredytowej do końca kwietnia 2023 r. Pismem z dnia 23 grudnia 2022 r. Departament Kredytowych programów Mieszkaniowych BGK poinformował Spółkę o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku.

#### ➤ **Fundusz dopłat BGK:**

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

- Pismem z dnia 26 stycznia 2022 r. Wnioskodawca wezwany został do uzupełnienia Wniosku. Wniosek został uzupełniony o wymagane dokumenty i przesłany do BGK w dniu 22 lutego 2022 r. (w wymaganym terminie). Mając przecenione kosztorysy inwestorskie wg. stanu na koniec IV kwartału 2021 r. oraz nowa wartość działki dokonano zmiany wnioskowanej kwoty wsparcia. Nowa wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 2.000,655,22 zł.
- Gmina Prudnik podpisała w dniu 16 maja 2022 r. umowę Nr BSK/21/22/0002396 z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat.

#### ➤ **Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa:**

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

- Wnioskowana kwota: wsparcia: 674.048,87 zł. (max do 10% kosztów inwestycji) przy planowanych kosztach inwestycji: 6 740 488,71 zł. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony, a wnioskowana kwota przekazana na konto Gminy Prudnik.
- Na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników zwołanym przez Zarząd Spółki w dniu 30 września 2022 r. r. podjęta została Uchwała Nr 13/2022 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki - Akt notarialny Rep. A. Nr 4309/2022 sporządzony przez

Notariusza Stanisława Ligęzę w Kancelarii Notarialnej w Prudniku (*wkład pieniężny na pokrycie kapitału zakładowego Spółki w kwocie: 674.500,00 zł., z czego 674.048,87 zł. otrzymane z Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa oraz 451,13 zł. - środki Gminy Prudnik w celu uzupełnienia nominalnej wartości każdego udziału do kwoty 500 zł.*).

Zarząd Spółki dokonał zgłoszenia podwyższonego kapitału zakładowego do KRS. Przekazane Spółce środki zostały ulokowane na lokacie terminowej w BS Prudnik.

❖ **Poniesione przez Spółkę koszty na koniec 2022 r. wyniosły: 174,235,38 zł, w tym:**

- mapa do celów projektowych: 1.968,00 zł. (dodatkowo w celu zaprojektowania przyłączy wodnego i kanalizacyjnego będących poza zakresem opracowania projektowego);
- dokumentacja techniczna: 109.531,50 zł. w tym:
  - projekt: 106.210,50 zł.
  - aktualizacja kosztorysów inwestorskich: 3.321,00 zł.
- pozwolenia: 17,00 zł (wydanie zaświadczenia o prawomocności pozwolenia budowlanego);
- opłaty notarialne: 3.512,88 zł., w tym:
  - 1.008,60 zł. (podwyższenie kapitału zakładowego wkładem niepieniężnym - nieruchomości niezabudowana nr ewidencyjny działki 2147/2138),
  - 2.504,28 zł. (podwyższenie kapitału zakładowego wkładem pieniężnym -Wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa),
- przyłącza: 3.200,00 zł. (opłata przyłączeniowa do sieci ciepłowniczej ZEC);
- opłata do BGK za rozpatrzenie wniosku kredytowego: 2.000,00 zł.
- aktualizacja operatów szacunkowych nieruchomości działka Nr 2147/2138: 9.156.00 zł.,

oraz:

- 8.856,00 zł. (wniosek kredytowy finansowanie BGK),
- 300,00 zł. (wniosek o finansowe wsparcie z Funduszu Dopląt BGK),
- nieodliczony podatek VAT za podwyższenie kapitału zakładowego wkładem niepieniężnym - działki 2147/2138: 44.850,00 zł.

Zarząd Spółki na bieżąco informował Radę Nadzorczą o postępie prac przygotowawczych związanych z planowaną inwestycją. Informował ją również o zagrożeniach dla jej realizacji wynikających z wysokiej inflacji, wzrostu cen materiałów i usług oraz wysokich stóp procentowych (WIBOR 3M) wynoszących na koniec 2022 r. - 7,02% rocznie. Zarząd i Rada Nadzorcza wyrażali swoje zaniepokojeni brakiem naboru osób chętnych na najemców lokali w tym budynku, mogące stanowić zagrożenie dla realizacji planowanej inwestycji.

## **7. Wspólnoty Mieszkania:**

Wspólnota Mieszkaniowa (WM) to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Pojęcie WM wprowadziła ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. i powstaje ona z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu.

### **7.1. Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:**

Zgodnie z zapisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz postanowień aktu założycielskiego Spółki, może ona sprawować na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności. Podstawową działalnością Spółki w 2022 r, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych – dalej „WM” oraz zasobami własnymi.

Spółka posiada podpisane z Zarządem każdej ze WM (*lub jej pełnomocnikiem - małe WM do 3 lokali*) umowę cywilnoprawną „o administrowanie nieruchomością wspólną”, w której w bardzo szczegółowy sposób określony został zakres świadczonych przez Spółkę usług. Zakres ten jest bardzo szeroki, albowiem w blisko 100% wykonujemy zadania przewidziane w obowiązujących przepisach prawa dla Zarządów WM. Również cała dokumentacja WM, w szczególności ta formalno-prawna, techniczna oraz finansowo-księgową znajduje się w siedzibie Spółki.



### 7.1.1. Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka zarządzała/administrowała 323 nieruchomościami WM. Łączna powierzchnia tych nieruchomości wynosiła: 164.993,73 m<sup>2</sup> i znajdowało się w nich 3.014 lokali w tym:

- 2.763 lokali mieszkalnych
- 251 lokali użytkowych.

Gmina Prudnik – ZUK Prudnik posiada 721 lokali, w tym 47 lokali użytkowych.



### 7.1.2. Podstawowe informacje

WM jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, do której przynależność jest obowiązkowa w momencie nabycia lokalu w danej nieruchomości. WM jako tzw. „ułamna osoba prawna” może jednak nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną.

Czynności prowadzenia księgowości WM zostały zlecone Spółce w ramach zawartej z każdą WM wyżej opisanej umowy cywilnoprawnej. Prowadzona przez Spółkę indywidualnie dla każdej WM obsługa finansowa wykorzystuje nowoczesne systemy informatyczne, które dają gwarancję dobrej jakości świadczonej usługi zgodnej z zasadami rachunkowości. Obsługa bankowa wszystkich będących w naszym zarządzaniu/administrowaniu WM prowadzona jest przez Bank Spółdzielczy w Prudniku. Zgodnie z zapisami umowy o administrowanie oraz stosownego pełnomocnictwa udzielonego Prezesowi Zarządu Spółki, każda ze WM posiada zawartą z bankiem indywidualną umowę o otwarcie i prowadzenie rachunków bankowych. Wszelkie rozliczenia WM odbywają się wyłącznie poprzez te rachunki. Każda WM posiada dwa rachunki:

- *Rachunek Bieżący, na który wpływają wpłacane przez właścicieli lokali comiesięczne opłaty na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej w uchwale WM oraz na „media” (woda, ścieki, śmieci, energia ciepła).*
- *Rachunek Funduszu Remontowego, na który wpływają wpłacane przez właścicieli lokali comiesięczne opłaty w wysokości ustalonej w uchwale WM przeznaczone na remont części wspólnych nieruchomości. Niektóre WM, wykonując prace termomodernizacyjne i remontowe swojego budynku korzystały z premii termomodernizacyjnej lub remontowej i z tego tytułu zobowiązane posiadają jeszcze otwarty dodatkowy rachunek remontowy utworzony w banku kredytującym.*

Elektroniczna obsługa kont bankowych poszczególnych WM, które mają konta w BS Prudnik odbywa się z wykorzystaniem bankowego programu „eCorpoNet”. Każdy właściciel lokalu w danej WM posiada nadane mu indywidualny numer konta (w ramach danej WM) pozwalające na bezpośrednie księgowanie dokonywanych wpłat przez właścicieli i ich import na ich indywidualne konta (pracownik Działu Księgowości). Koszty korzystania z programu „eCorpoNet” ponosi Spółka. Do obsługi finansowej i formalno-prawnej WM Spółka korzysta z programu firmy „Probit” z Wrocławia. Dodatkowo niektóre WM korzystają z systemu informatycznego Banku, w którym mają zaciągnięty kredyt inwestycyjny (np. Bank Paribas).

### 7.2. Przeglądy techniczne:



Do obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, budowli lub budynku należy nie tylko utrzymanie jego funkcjonalności oraz dbałość o estetykę, ale również jego bezpieczeństwo. Obowiązek wykonywania przeglądów ciąży na Spółce na podstawie zawartej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną podpisanej z Zarządem lub Pełnomocnikiem każdej ze Wspólnot Mieszkaniowych.

#### Dotyczy on w szczególności:

- zlecenia wykonania okresowej 5-letniej kontroli (w zakresie przewidzianym art. 62 pkt.1 ust.1 i 2 ustawy prawo budowlane). Kontrola ta obejmuje sprawdzenie stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia. W czasie kontroli oprócz kontroli przewidzianej dla przeglądów rocznych (budowlanej gazowej i kominarskiej) badaniu podlega również instalacja elektryczna i piorunochronna, wodno - kanalizacyjna oraz centralnego ogrzewania.
- zlecenia wykonania okresowej rocznej kontroli (w zakresie kontroli przewidzianych art. 62.ust.1 lit a,b,c ustawy prawo budowlane tj. budowlanym, gazowym i kominarskim).

Kontrola ta obejmuje sprawdzenia elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferycznych warunków (wiatrów, opadów), i ich niszczący wpływ podczas użytkowania budowli, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych). Umowy na wykonanie przeglądów zawierane są przez Wspólnoty Mieszkaniowe z osobami gwarantującymi należyte ich wykonanie oraz posiadającymi stosowne uprawnienia. Na podstawie stosownego pełnomocnictwa umowę taką w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej podpisuje Prezes Zarządu Spółki.

W 2022 r. zawarto umowy na wykonanie przeglądów, które oprócz wykrywania nieprawidłowości są niezbędnym i bardzo ważnym dokumentem na podstawie, którego tworzy się dla każdej Wspólnoty Mieszkaniowej „Plany Remontów” na dany rok i kolejne lata. Ich analiza pozwala na ocenę stanu technicznego poszczególnych nieruchomości oraz całych zarządzanych /administrowanych/ przez Spółkę zasobów.

### **7.3. Stan techniczny nieruchomości:**

Wieloletnie zaniechania remontowe, braki dostatecznych środków finansowych na bieżącą konserwację i naprawy części wspólnych nieruchomości doprowadziły do sytuacji, że w zasobach administrowanych przez Spółkę jest jeszcze wiele budynków w nie najlepszym stanie technicznym, które wymagają systematycznych i dużych nakładów finansowych.

Prac remontowych, remontowo-zabezpieczających i konserwacyjnych mających istotny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców wymagają:

- Instalacje:
  - gazowe: w częściach wspólnych: odpowiedzialni właściciele tworzący WM. W poszczególnych lokalach odpowiedzialny jest jego właściciel;
  - elektryczne - jw.
  - wodno-kanalizacyjne - jw.
- Kminy w częściach wystających ponad dachy oraz poszczególne przewody, w których często stwierdza się nieszczelności.
- Schody oraz okna w częściach wspólnych (na klatkach schodowych, strychach, piwnicach i korytarzach piwnicznych).
- Drzwi wejściowe do budynku, piwnic i na strych.
- Dachy:
  - papowe, blaszane i ceramiczne;
  - obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe.

#### **7.3.1. Brak dokumentacji technicznej budynków:**

Większość budynków Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Spółkę nie posiada dokumentacji technicznej, albowiem nie została ona przekazana im przez poprzedniego właściciela, w szczególności dotyczy to budynków, których współwłaścicielem jest jeszcze Gmina Prudnik. Brak takiej dokumentacji w pewnych sytuacjach utrudnia zarządzanie budynkiem. Dodatkowo w dniu 28 kwietnia 2023 r. weszły w życie przepisy znowelizowanych ustaw o charakterystyce energetycznej budynków oraz prawo budowlane. Zobowiązują one właściciela lub zarządcę budynku do wykonania świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub jego części (lokale mieszkalne lub użytkowe) zbywane na podstawie umowy sprzedaży lub wynajmowanego (art. 3 ust.1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków). Istotnym dokumentem pozwalającym na wykonanie takich świadectw jest posiadanie dokumentacji technicznej budynku, którą każda Wspólnota Mieszkaniowa jest obowiązana posiadać.

#### **7.4. Najważniejsze prace wykonane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:**

##### **7.4.1. 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. Na bieżąco usuwane są stwierdzone nieszczelności w częściach wspólnych. W miarę potrzeb i podejmowanych przez właścicieli decyzji zlecane są prace projektowe oraz wymiana całych instalacji gazowych w częściach wspólnych. Zwiększyła się też świadomość właścicieli dotycząca konieczności remontu tej instalacji w swoich lokalach. Są jednak właściciele, którzy nie wypełniają zaleceń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działania. Do momentu wymiany instalacji we wszystkich budynkach, 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. Ogromnym zagrożeniem są butle gazowe na propan-butan. Przepisy zabraniają stosowania gazu butlowego, gdy w budynku jest czynna sieciowa instalacja gazowa. Niestety, z różnych względów niektórzy mieszkańcy świadomie naruszają ten zakaz.

Dane ilościowe i kosztowe (tylko kiedy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł (w zaokrągleniu do pełnych złotych):

- Remont i wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych – w 7 budynkach za kwotę 50.990 zł (w 2021 r. – 3 budynki)
- W 2022 r. zlecono do wykonania 3 dokumentacje projektowe nowej instalacji gazowej w częściach wspólnych budynków (w 2021 r. – nie wykonano żadnej). Starosta Prudnicki wydał również 3 decyzje o pozwoleniu na budowę instalacji gazowej w częściach wspólnych nieruchomości. W sprawie wymiany instalacji wewnętrznych w lokalach decyzje wydawane są na wniosek właścicieli lokali, którzy wykonywali remont lub wymianę takiej instalacji na nową.

##### **7.4.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna:**

Ze względu na okres eksploatacji i materiały z jakich była ona wykonana w przeszłości stan techniczny wspólnej instalacji wodnej i kanalizacyjnej można określić w większości budynków jako zadowalający. Wymiana tych instalacji na nową wykonywana jest głównie w przypadku stwierdzenia ich awarii. Staramy się wtedy aby w miarę możliwości finansowych WM oraz za zgodą poszczególnych właścicieli wymianie podlegały całe piony. Remont lub wymianę wspólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej utrudnia również fakt, że przebiega ona głównie przez poszczególne lokale (kuchnie, łazienki WC) i jest trwale zabudowana. Jej remont lub wymiana związana jest więc z uszkodzeniem ścian i okładzin ceramicznych. W większości starych budynków wybudowanych przed 1945 r. można jeszcze spotkać wodną instalację ołowianą wymagającą wymiany w najbliższych latach. Instalacja wodna z rur ocynkowanych ma w większości budynków ponad pięćdziesiąt i więcej lat.

Awarie tej instalacji i stan zdemontowanych rur potwierdzają naszą wyżej wyrażoną opinię o ich stanie technicznym. Coraz częściej spotykamy się z awariami wodnej instalacji wykonanej z rur miedzianych.

Źle zabezpieczone instalacje wspólne, w szczególności te przebiegające w części piwnicznej i ścianach klatek schodowych narażone są na zamarznięcie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat związanych z zamarzaniem tych instalacji. Stan instalacji kanalizacyjnej należy również uznać za zadowalający a jego uszkodzenia mają charakter miejscowy, wymagający jednak wymiany całego elementu. Z naszej analizy wynika, że w najbliższych latach około 30% instalacji wymagać będzie jednak wymiany.

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł):

Wymiana i remont wspólnej instalacji wodnej i kanalizacyjnej wykonano w 31 budynkach za kwotę 108.155 zł. (w 2021 r. w 17 budynkach).

#### **7.4.3. Instalacja centralnego ogrzewania.**

Stanowi instalację wspólną nieruchomości (wraz z kaloryferami). Jej stan techniczny ocenić można jako średni. W perspektywie najbliższych lat WM poszczególnych nieruchomości, powinny podejmować decyzję o jej częściowej lub kompleksowej wymianie. Prace te odsuwane są jednak w czasie z powodu konieczności wykonania w budynku innych pilniejszych prac. Do częściowej lub całkowitej wymiany pionów grzewczych i tzw. „gałęzek” dochodzi wyłącznie w sytuacjach awaryjnych. Aktualnie na każdym grzejniku zamontowane są zawory z głowicą termostatyczną, a w 43 budynkach WM zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym (1.585 sztuk). Liczniki ciepła zamontowane są w 5 budynkach WM, a 20 budynków nie posiada żadnego opomiarowania. Warty podkreślenia jest fakt bardzo dobrej współpracy z ZEC Prudnik oraz podejmowane przez nich działania zmierzające do utrzymania wewnętrznej instalacji w dobrym stanie technicznym (środki zmiękczające wodę w tzw. „zładach” rozpuszczające osady w rurach).

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł):

Wymiana i remont wspólnej instalacji „co” wykonano w 6 budynkach za kwotę **16.372 zł.** (w 2021 r. w 1 budynku). Do sieci cieplnej ZEC nie podłączono żadnego budynku. ZEC dokonał modernizacji 2 kotłowni – z węglowej na gazową.

#### **7.4.4. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacje zbiorcze TV, monitoring:**

Instalacja elektryczna: To kolejny temat, którego rozwiązanie staje się sprawą pilną. Wzrost poziomu życia ludzi, dostępność nowoczesnych urządzeń jak pralki, zmywarki, kuchnie elektryczne, czajniki elektryczne, bojler grzewcze, komputery, telewizory, sprzęt audio itp. powoduje, że projektowana i wykonana przed wieloma laty instalacja nie jest w stanie wytrzymać ponadnormatywnych obciążeń. Zapotrzebowanie na energię jest większe niż możliwości zabudowanej instalacji. Z tych to powodów coraz częściej dochodzi do jej awarii. Awaryje usuwane są na bieżąco, a tam gdzie istnieje taka pilna potrzeba wykonywana jest jej kompleksowa wymiana. W wielu budynkach stan instalacji elektrycznej jest bardzo zły. Częstym i bardzo niebezpiecznym zjawiskiem jest samowolna przeróbka instalacji elektrycznej przez mieszkańców budynków (watowanie bezpieczników, wykonywanie prowizorycznych podłączeń). Spotykamy się również ze zjawiskiem kradzieży prądu.

Przeprowadzane 5 letnie przeglądy stanu technicznego budynków ze względu na swój szeroki zakres obejmują również obowiązkowy przegląd instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i wszystkich lokalach budynku. Daje to nam możliwość faktycznej oceny tej instalacji. W dotychczasowych przeglądach, wykonująca go uprawniona osoba zwracała również uwagę na brak instalacji piorunochronowej w większości kontrolowanych budynków (brak ustawowego obowiązku istnienia takiej instalacji w starych budynkach).

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł):



- Remont kompleksowy wspólnej instalacji elektrycznej z WLZ oraz częściowy (piwnica, strych) wykonano w 15 budynkach WM kwota: **369.813 zł** (w 2021 r. – w 10 budynkach),
- Zbiorcza instalacja RTV – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: - nie wykonano w żadnym budynku.
- Instalacja domofonowa i wideo domofonowa: w 10 budynkach WM koszt: 16.325 zł (w 2021 r. – w 12 budynkach)

#### **7.4.5. Dachy, kominy, rynny , rury spustowe, izolacja pionowa, opaski wokół budynku oraz remonty elementów konstrukcji (stropy, ściany):**

Remonty i zabezpieczenia dachów wykonywane były na bieżąco w miarę potrzeb. Głównie wynikało to ze zgłoszeń właścicieli nasilających się po obfitych opadach atmosferycznych. Natomiast kompleksowym remonty dachów wynikały z podjętych wcześniej przez właścicieli uchwał o ich wykonaniu oraz określeniu sposobu sfinansowania tych prac. Większym problemem jest natomiast zły stan techniczny wielu kominów. Wynika to w przeważającej mierze z ich wieku oraz wieloletniej nieprawidłowej eksploatacji (palenie opałem złej jakości). Kolejny problem to brak dostatecznej ilości przewodów kominowych mogących zaspokoić rosnące indywidualne 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.



ul. Mickiewicza

**Dane ilościowe i kosztowe** (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł):

- Dachy – 33 budynki WM: koszt **1.016.396 zł** (w 2021 r. – 17 budynków)

Izolacja pionowa ścian, opaski wokół budynku: Zasadność wykonania tych prac, to eliminacja wilgoci ścian. Wykonanie opasek ma na celu odprowadzenie wód opadowych od ścian budynku. Często wykonywane są przy okazji izolacji pionowej podziemnej części ścian budynku. W 2022 r. wykonano takie prace w 3 budynkach WM - koszt: **33.320 zł.** (w 2021 r. – 2 budynki)

- Elementy konstrukcji – w 1 budynku wymiana belki stropowej w korytarzu (uszkodzona w skutek zalewania z instalacji wodnej).

#### **7.4.6. Remonty elewacji (docieplenie, tynki, balkony):**

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł):

- Dane ilościowe i kosztowe: prace przeprowadzono w 10 budynkach koszt: **475.115 zł** (w 2021 r. – 8 budynków);



ul. Armii Krajowej



#### 7.4.7. Okna, drzwi, malowanie klatek:

Wymiana drzwi i okien na klatkach schodowych oraz jej malowanie w częściach wspólnych nieruchomości wykonywane są w coraz większej ilości budynków. Decyzje takie podejmuje właściciele w sytuacji, gdy inne ważne prace budowlane w ich budynku zostały już wcześniej wykonane. Zdarza się jednak, że wbrew naszej opinii i sugestiom właściciele podejmują decyzję o wymianie okien, malowaniu klatki schodowej w sytuacji gdy są inne ważniejsze do wykonania prace w budynku.

Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000,00 zł):

- Stolarka okienna:
  - okienka piwniczne – w 1 budynku WM koszt **3.600 zł** (w 2021 r. – 1 budynek)
  - okienka strychowe – w 1 budynku WM: koszt: **3.200 zł** (w 2021 r. – 2 budynki)
  - okna na klatkach schodowych – w 5 budynkach WM koszt: **17.300 zł** (w 2021 r. – 38 budynków);
- Stolarka drzwiowa:
  - renowacja drzwi wejściowych – w 2 budynkach WM koszt: **23.600 zł** (w 2021 r. – 1 budynek);
  - wymiana drzwi wejściowych (front + tył) w 5 budynkach WM koszt: 21.945 zł (w 2021 r. – w 5 budynkach).

Prace malarskie: Zwieńczeniem wcześniej wykonanych prac w budynku są prace malarskie części wspólnych nieruchomości.

- w 7 budynkach WM koszt: **209.050 zł** (w 2021 r. – w 6 budynkach)



#### 7.4.8. Finansowanie inwestycji:

Źródło finansowania wykonanych w 2021 r. w/w robót: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowe kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Prudniku, Banku PKO BP S.A. O/Opole Banku oraz w BNP Paribas O/Prudnik. W 2022 r. w większości budynków administrowanych/zarządzanych przez Spółkę wykonywane były prace remontowo-budowlane. Prace te miały różny zakres przedmiotowy, co miało bezpośredni wpływ na wysokość kosztów ponoszonych z tego tytułu przez poszczególne WM. Większe prace remontowe mogły zostać wykonane dzięki podjęciu przez Wspólnoty decyzji o zaciągnięciu wieloletnich kredytów remontowych. Najwięcej kredytów zaciąganych było w Banku Spółdzielczym w Prudniku gdzie WM mają swoje konta (z okresem spłaty od 3 do 20 lat). Fakt ten powoduje, że szybkość podejmowanych decyzji kredytowych jest stosunkowo krótka. Na podkreślenie zasługuje bardzo dobra współpraca z tym bankiem nie tylko na płaszczyźnie obsługi rachunków WM.

W 2022 roku WM zaciągnęły 9 kredytów na łączną kwotę 1.434.363 zł (w 2021 r. - 27 kredytów na łączną kwotę: 1.084.000,00 zł):

- Najniższa kwota kredytu: 20.000,00 zł (w 2021 r. – 11.000 zł);
- Najwyższa kwota kredytu: 565.484 zł (w 2021 r. – 290.000 zł);

Udział Gminy Prudnik w w/w kredytach wyniósł: 72.014 zł (w 2021 r. – 168.980 zł);

Część z tych kredytów została już spłacona, lecz do spłaty nadal pozostaje:



- 109 kredytów w Banku Spółdzielczym w Prudniku na kwotę 4.968.167 zł (w 2021 r. – 116 kredytów)
  - 19 kredytów w Banku PKO na kwotę 1.932.016,38 zł (w 2021 r. – 21 kredytów)
  - 3 kredyty w Banku BNP Paribas na kwotę 927.395 zł (przyznano premie termomodernizacyjne BGK na łączną kwotę 206.667 zł)
- oraz 1 pożyczka Fundacji Rozwoju Śląska na kwotę: 70.000 zł (do spłaty pozostało jeszcze: 51.666 zł).

**Łączna kwota wykonanych w 2022 r. wszystkich prac remontowych finansowanych z konta FR Wspólnot Mieszkaniowych oraz zaciągniętych przez nie kredytów bankowych wyniosła 3.630.819 zł, w tym koszt obowiązkowych przeglądów technicznych (rocznych i 5-letnich): 315.981 zł. (w 2021 r. - 3.562.596,32 zł, w tym przeglądy: 191.238 zł)**

W 2022 roku odnotowano w zasobach WM kilka przypadków podtrucie tlenkiem węgla wymagających interwencji Straży Pożarnej i Pogotowia. Na szczęście żaden z nich nie był śmiertelny i nie wymagał dłuższej hospitalizacji poszkodowanych osób. Spółka na każdym kroku i możliwymi sposobami prowadzi akcje informacyjną zmierzającą do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców: lokalna prasa, strona internetowa, akcje ulotkowe, zebrania właścicieli itp.



Powyższe dane rzeczowe i finansowe dotyczące prac wykonanych w budynkach WM, dotyczą tylko tych, których zakres wynosił ponad 1.000,00 zł. Oprócz nich w 2021 r. we wszystkich budynkach WM wykonano kilkaset drobniejszych prac konserwacyjnych, remontowo - budowlanych i zabezpieczających. Część prac konserwacyjnych, w szczególności: naprawy i stolarskie oraz elektryczne wykonuje zatrudniony w Spółce konserwator. Usługi świadczone przez Konserwatora są bezpłatne (WM pokrywa tylko koszty materiałów).

### **7.5. Gospodarka śmieciowa:**

To kolejny temat, gdzie Spółka z racji świadczonych usług jest mocno zaangażowana. Od samego początku w imieniu dużych i również małych Wspólnot Mieszkaniowych zbieramy od właścicieli lokali stosowne oświadczenia śmieciowe i ich aktualizacje. Na ich podstawie składamy do Gminy Prudnik deklaracje wraz z ich aktualizacjami. Zbieramy również opłaty od właścicieli lokali przekazując je do Gminy Prudnik.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej XXXVI/625/2021 z dnia 24.02.2021 r. (z późniejszymi zmianami) opłata za odbiór odpadów komunalnych od dnia 01.04.2021 r. wynosiła:

- w przypadku lokali mieszkalnych – 26,00 zł miesięcznie za osobę
- w przypadku lokali użytkowych:
  - a) o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> – 1,52 zł/m<sup>2</sup>
  - b) powyżej 50 m<sup>2</sup> stawka określona w pkt. a) zostaje powiększona o 0,65 zł/m<sup>2</sup> za każdy kolejny m<sup>2</sup>.

Spółka aktywnie uczestniczy w kampanii dotyczącej prawidłowej gospodarki śmieciowej oraz zachęca właścicieli do lepszego zagospodarowania „Gniazd” na pojemniki odpadów komunalnych oraz budowy „Wiat śmietnikowych”. W 2022 r. żadna ze WM nie zdecydowała się na budowę takiej „Wiaty”.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. – 4.578 osób zgłosiło fakt zamieszkania w budynkach WM (w 2021 r. 4.631 osób). Jest to spadek o 53 osoby.



Spółka rozlicza i windykuje należności z tego tytułu w 323 WM. Ze względu na wprowadzenie obowiązku gromadzenia odpadów w sposób selektywny, wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy lokali użytkowych zostali zobowiązani do segregowania śmieci.



ul. Tuwima



ul. Kolejowa

### 7.6. Nieterminowe wnoszenie opłat przez właścicieli lokali:

Brak terminowego wnoszenia opłat przez poszczególnych właścicieli lokali w zasobach WM uniemożliwia wykonywanie w ich budynkach napraw i zabezpieczeń oraz powoduje powstawanie zaległości, w szczególności do spółek gminnych tj. ZWiK, ZEC, PTBS oraz do Gminy Prudnik oraz ZUK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej). Z analizy poniższej tabeli wynika, że w porównaniu do roku 2021 w roku 2022 ilość właścicieli niepłacących regularnie za swój lokal zmniejszyła się o 109 właścicieli, lecz kwota zadłużenia zwiększyła się o 298.284 zł.

ROK	ILOŚĆ ZADŁUŻONYCH WŁAŚCICIELI LOKAL	WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA	ZADŁUŻENIE GMINY PRUDNIK /ZUK/
2022	<b>1.511,00 zł.</b>	<b>1.169.591,30 zł.</b>	<b>320.231,51 zł.</b> <i>(WM winne były ZUK kwotę: 46.705,63 zł. z tytułu świadczonych im usług)</i>
2021	1.620 zł.	871.343,83 zł.	40.648,54 zł <i>(WM winne były ZUK kwotę: 30.253,39 zł. z tytułu świadczonych im usług)</i>

Na podkreślenie zasługuje fakt, że w budynkach WM, które zaciągnęły kredyty inwestycyjne płatności regulowane są w większości na bieżąco (w szczególności na konto Funduszu Remontowego). Brak terminowego wnoszenia opłat przez poszczególnych właścicieli lokali w zasobach WM uniemożliwia wykonywanie w ich budynkach napraw i zabezpieczeń oraz powoduje powstawanie zaległości, w szczególności do spółek gminnych tj. ZWiK, ZEC, PTBS oraz do Gminy Prudnik oraz ZUK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej).

#### 7.6.1. Wymagalne zobowiązania WM do najważniejszych kontrahentów:

Brak regularnych wpłat właścicieli powoduje, że WM nie są w stanie terminowo regulować swoich zobowiązań. Spółka prowadząc w imieniu WM windykację należności, stara się regularnie monitować poszczególne WM, a właściciele posiadający zadłużenia powyżej 3 miesięcy otrzymują wezwania do zapłaty. Po bezskutecznym oczekiwaniu na spłatę zadłużenia kierowane są za zgodą Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych lub właścicieli (*mała WM – do 3 lokali*) pozwy do Sądu o zapłatę.

W 2022 r. skierowano 14 pozwów do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę 97.970,61 zł. Złożono również 11 wniosków egzekucyjne do Komornika na kwotę 18.714,16 zł. Na podkreślenie zasługuje szybkość w jakim Sąd Rejonowy w Prudniku przeprowadza to postępowanie oraz dobra współpraca z Kancelarią Komorniczą w Prudniku. Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzony został wniosek o egzekucję z zadłużeń



nej nieruchomości. W 2022 r. przeprowadzono 2 skuteczne licytacje sprzedaży przez Komornika zadłużonego lokalu.

Zadłużenie w do w/w kontrahentów WM w porównaniu do 2021 r. uległo zmniejszeniu tylko w stosunku do ZUK zwiększeniu. Jest to wynikiem prowadzenia przez Spółkę polityki informacyjnej i windykacyjnej. Wielu dłużników jest nieściągalnych a prowadzenie egzekucji z nieruchomości (zbycie w wyniku licytacji) było ograniczone z powodu zakazu wykonywania eksmisji przez Komornika w czasie trwania pandemii Kovid19. Dodatkowo wielu z nich przebywa za granicą, co bardzo utrudnia z nimi kontakt. Coraz częstszym zjawiskiem jest sprawa nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości po śmierci właścicieli. W 2022 r. Spółka wystąpiła w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych z 3 wnioskami do sadu o stwierdzenie nabycia spadku, w 1 sprawie z lat poprzednich toczyło się jeszcze postępowanie. Dodatkowym utrudnieniem znacznie zwalniającym proces dochodzenia od właścicieli należnych opłat jest obowiązek stosowania tzw. „doręczenia komorniczego”, gdy dłużnik nie odbiera wysłanego mu przez Sąd Nakazu Zapłaty.

**Najwyższe zobowiązania WM na dzień 31-12-2022 r. przedstawia poniższa tabela:**

LP.	KONTRAHENT	MIESIĘCZNE NALICZENIE /zł/	ZADŁUŻENIE /zł/
1.	PTBS Prudnik	<b>96.924,64</b> (2021 r. - 89.106,98 zł)	<b>44.336,47</b> (2021 r. - 21.210,38 zł)
2.	ZWiK Prudnik	<b>209.854,55</b> (2021 r. - 201.278,02)	<b>26.049,12</b> (2021 r. - 66.390,22)
3.	ZUK Prudnik	<b>60.913,21</b> (2021 r. - 105.679,19)	<b>46.707,63</b> (2021 r. 30.253,39)
4.	ZEC Prudnik	<b>366.397,53</b> (2021 r. - 316.980,49)	<b>27.613,47</b> (2021 - 53.394,13)
5.	Gmina Prudnik	<b>130.170,18</b> (2021 r. - 133.377,77)	<b>0,0</b> (2021 r. - 0,00)

## II. Informacja Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z działalności finansowej za 2022 rok

Sprawozdanie finansowe pełni istotną rolę w ocenie wyników działalności Spółki. Uzyskane dzięki niemu informacje pozwalają na ocenę jej rozwoju i podejmowania decyzji mających usprawnić jej funkcjonowanie.

Spółka zgodnie z art.64 ust.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości nie ma obowiązku badania i ogłaszanie rocznego sprawozdania finansowego. Obowiązek taki wynika z zawartych przez Spółkę umów kredytowych na przedsięwzięcia Inwestycyjno-budowlane zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego O/Wrocław (BGK). Spółka ma obowiązek kwartalnego przedstawiania bankowi wymaganych umową informacji i dokumentów niezbędnych do oceny jego sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej umożliwiających kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu, w tym rocznego sprawozdania finansowego. Ze względu na bardzo dobrą wieloletnią współpracę, terminową spłatę zobowiązań kredytowych, składanych wymaganych dokumentów i sprawozdań. BGK na wniosek Spółki wyraził zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu dwuletniego na trzyletni. Ostatnie badanie sprawozdania finansowego za 2020 r. przeprowadzone zostało przez uprawnionego Biegłego Rewidenta Pana Andrzeja Dudzińskiego z Agencji Biegłych Rewidentów „Badex” z Opola. Za rok obrotowy 2021 nie przeprowadzono badania sprawozdania finansowego, lecz decyzją Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2021 r. zlecony został przegląd ksiąg rachunkowych przez biegłego Rewidenta.



## **1. Przychody Koszty i Zysk za rok obrotowy 2022:**

<b>Przychody:</b>	1.639.018,47 zł
- przychody ze sprzedaży (WM oraz zasoby własne)	1.614.707,52 zł
- pozostałe przychody operacyjne	21.043,58 zł
- przychody finansowe	3.267,37 zł
<b>Koszty:</b>	1.623.368,21 zł
- koszty z działalności operacyjnej	1.574.045,93 zł
- koszty finansowe (odsetki BGK)	49.322,28 zł
<b>Zysk:</b>	
- zysk brutto:	15.650,26 zł
- podatek dochodowy	10.961,00 zł
- <b>ZYSK NETTO:</b>	<b>4.689,26 zł</b>

## **2. Stan należności i zobowiązań na koniec na koniec roku obrotowego 2022:**

<b>Należności:</b>	107.851,30 zł
- z tytułu dostaw i usług (WM + najemcy)	80.414,60 zł
- z tytułu podatków i ubezpieczeń (VAT)	27.436,70 zł
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:</b>	2.275.676,52 zł
w tym:	
- zobowiązania długoterminowe: BGK)	997.864,76 zł (kredyt)
- zobowiązania krótkoterminowe:	372.157,08 zł
<b>w tym:</b>	
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń:	35.533,57 zł (Pit 4 +ZUS
* inne :	70.197,59 zł (kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	101.130,10 zł
* kredyt: (1rok)	165.295,82 zł
- rozliczenia między okresowe:	800.854,68 zł
- 331.176,86 zł- umorzenie kredytu	
- 469.677,82 zł – partycypacje	

## **3. Środki pieniężne na rachunkach na koniec roku obrotowego 2022:**

Spółka posiada jeden rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Prudniku o numerze: 078905 00002000000266190001, na którym na koniec 2022 r. zgromadzone były środki w wysokości: 44.038,14 zł, Spółka na koniec 2022 r. posiadała dwa rachunki lokat prowadzone przez Bank Spółdzielczy w Prudniku na łączną kwotę 1.040.000,00 zł.

## **4. Wynagrodzenie pracowników w 2022 r :**

Wynagrodzenie pracowników wyniosło brutto:	856.988,19 zł <b>w tym:</b>
- nagrody roczne i świadczenia świadczone brutto:	31.630,00 zł
- umowy zlecenie:	16.200,00 zł (sprzątanie pom. biurowych)
- kontrakt menedżerski Prezesa Zarządu:	141.434,73 zł

Średnia płaca zasadnicza brutto osób zatrudnionych na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin była niska w porównaniu do innych Spółek i wyniosła brutto: **3.887,61 zł** (bez wynagrodzenia Zarządu).

## **5. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:**

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej ustalone zostało Uchwałą Nr 16/2021 z dnia 30 lipca 2021 r. Ustalane jest w wysokości iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2019 r. Wysokość otrzymywanego wynagrodzenia przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej

uzależnione jest od pełnionej w niej funkcji. W 2022 r. łączne wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło: 56.038,80 zł.

## **6. Analiza sytuacji finansowej Spółki:**

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem była dobra, o czym świadczą między innymi wskaźniki płynności finansowej. Wynik działalności gospodarczej to zysk netto w wysokości: 4.689,26 zł. Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość sumy bilansowej wynosi 7.725.972,01 z., i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2021 r. zwiększyła się o kwotę 533.139,16 zł tj. o 7,41%.

### w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę: 70.041,40 zł. tj. 1,06%;
- zwiększyła się wartość aktywów obrotowych o 603.180,56 zł. tj. o 98,72%
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o: 35.633,08 zł. tj. o 49,34%
- zwiększył się stan inwestycji krótkoterminowych o: 576.312,87 zł. tj. o 113,51%

### w pasywach:

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 146.050,10 zł., tj. o 6,03%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 32.387,89 zł., tj. o 9,13%

## **7. Sprawozdanie finansowe\***

7.1. Bilans (w załączeniu)

7.2. Rachunek Zysków i Strat (w załączeniu)

\*w załączeniu

## **8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej:**

W roku obrotowym 2022 ani po jego zakończeniu nie toczyły się i nie toczą postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

## **9. Poręczenia i gwarancje:**

W roku obrotowym 2022 ani po jego zakończeniu Spółka nie udzielała poręczeń i gwarancji.

## **10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa:**

Spółka nie posiada oddziałów. W roku obrotowym nie nabywała udziałów własnych, nie wystąpiły w niej również ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju. Zdaniem Zarządu Spółki działalność jednostki jest dochodowa. Spółka na bieżąco realizuje swoje zobowiązania i utrzymuje bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na zachowanie płynności. Spółka pomimo przejściowych trudności opisanych w pkt. 6 niniejszej informacji, zamierza w przyszłości realizować nowe inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Sytuacja ekonomiczna Spółki jest dobra i brak jest zagrożeń dla dalszego kontynuowania jej działalności. Poza ryzykiem kredytowym nie zidentyfikowano innych ryzyk. Szczegółowa analiza finansowa Spółki dokonana została również w Raporcie o stanie Gminy Prudnik za 2022 r. w pkt. „Analiza stanu jednostek nadzorowanych” (str. 69-74), nad którym Rada Miejska w Prudniku odbyła debatę na sesji w dniu 22 czerwca 2023 r.

PREZES ZARZĄDU

*mgr Mirosław Czupkiewicz*



(dane jednostki)

## BILANS

sporządzony na dzień: 31 grudnia 2022

jednostka obliczeniowa: .....zł.....

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	<b>Aktywa trwałe</b>	6 511 813,57	6 581 854,97	A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	5 450 295,49	4 771 106,23
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	3 625 500,00	2 951 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	1 820 106,23	1 772 613,98
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	6 511 813,57	6 581 854,97	III	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	6 301 274,23	6 425 309,47		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	293 666,42	293 666,42	IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 980 212,55	6 087 275,58		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	18 552,43	24 913,27				
e)	inne środki trwałe	8 842,83	19 454,20				
2	Środki trwałe w budowie	210 539,34	156 545,50	V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>	4 689,26	47 492,25
1	Nieruchomości			VII	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		



2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 275 676,52	2 421 726,62
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	104 800,00	104 800,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	– udziały lub akcje			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	104 800,00	104 800,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	95 500,00	95 500,00
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa	9 300,00	9 300,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe		
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	997 864,76	1 151 438,91
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	997 864,76	1 151 438,91
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	997 864,76	1 151 438,91
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	372 157,08	354 823,64
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	1 214 158,44	610 977,88		– do 12 miesięcy		
I	Zapasy	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne		
2	Półprodukty i produkty w toku			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary				– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	107 851,30	72 218,22	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	372 157,08	354 823,64
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	165 295,82	177 655,57
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe		
b)	inne			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	101 130,10	73 083,61
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	101 130,10	73 083,61



a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 533,57	33 900,60
3	Należności od pozostałych jednostek	107 851,30	72 218,22	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	80 414,60	47 883,51	i)	inne	70 197,59	70 183,86
	– do 12 miesięcy	80 414,60	47 883,51	4	Fundusze specjalne		
	– powyżej 12 miesięcy			IV	Rozliczenia międzyokresowe	800 854,68	810 664,07
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	27 436,70	24 334,71	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	800 854,68	810 664,07
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe	788 898,17	798 707,56
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 084 023,14	507 710,27		– krótkoterminowe	11 956,51	11 956,51
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 084 023,14	507 710,27				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 084 023,14	507 710,27				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 084 038,14	507 725,27				
	– inne środki pieniężne	-15,00	-15,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 284,00	31 049,39				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	<b>AKTYWA razem</b> (suma poz. A i B i C i D)	7 725 972,01	7 192 832,85		<b>PASYWA razem</b> (suma poz. A i B)	7 725 972,01	7 192 832,85

Prudnickie TBS Sp. z o.o.  
Główny Księgowy  
mgr Wiesława Mazur

1.1. 05. 2023

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz

1.1. 05. 2023



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022-31.12.2022

(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	1 614 707,52	1 527 828,74
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 614 707,52	1 527 828,74
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	1 559 690,80	1 474 506,71
I	Amortyzacja	125 275,89	134 021,28
II	Zużycie materiałów i energii	188 288,47	179 691,75
III	Usługi obce	144 101,97	125 452,68
IV	Podatki i opłaty, w tym:	34 282,09	25 291,28
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	856 988,19	807 868,10
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	189 182,42	178 182,83
	– emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	21 571,77	23 998,79
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	55 016,72	53 322,03
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	21 043,58	17 878,98
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	21 043,58	17 878,98
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	14 355,13	12 186,42
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	14 355,13	12 186,42
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	61 705,17	59 014,59
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	3 267,37	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	3 267,37	0,00
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	49 322,28	3 888,34
I	Odsetki, w tym:	49 322,28	3 888,34
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	15 650,26	55 126,25
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	10 961,00	7 634,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	4 689,26	47 492,25

Prudnickie TBS Sp. z o.o.  
Główny Księgowy  
mgr Wiesława Mazur

1.1. 05. 2023

PREZES ZARZĄDU  
mgr Mirosław Czupkiewicz

1.1. 05. 2023