

Informacja dla Rady Miejskiej w Prudniku o działalności Spółki oraz jej wynikach ekonomiczno-finansowych w 2018 r.

Spis Treści:

Informacja o działalności rzeczowej Spółki – str. 1-20

1. Informacje podstawowe – str.1
2. Struktura kapitałowa – str.2
3. Zatrudnienie i struktura organizacyjna - str.2-3
4. Władze Spółki 3-5
5. Zasoby własne Spółki – str. 5-7
6. Zrealizowane inwestycje – str. 7-10
7. Wspólnoty Mieszkaniowe – str. 10-19

Informacja o wynikach finansowych za 2018 rok – str. 19-22

1. Informacja podstawowe
2. Przychody Koszty i Zysk za rok obrotowy 2018
3. Stan należności i zobowiązań na koniec roku obrotowego 2018
4. Środki pieniężne na rachunkach na koniec roku obrotowego 2018
5. Wynagrodzenie pracowników
6. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej
7. Analiza sytuacji Spółki: 8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
7. Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2018 ani po jego zakończeniu.
8. Poręczenia i gwarancje
9. Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2018 ani po jego zakończeniu
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.
11. Informacja dodatkowa:



Działalność rzeczowa Spółki

1. Informacje podstawowe:

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością - zwanej w dalszej części „Spółką”. Założycielem i jedynym jej wspólnikiem jest Gmina Prudnik. Siedzibą Spółki jest miasto Prudnik, a obszarem działania teren Rzeczypospolitej Polskiej. Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz.1020, 1540, 2529)
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234, 1496)
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. 2019 poz. 505)
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 827 z 2018 r. poz. 1496 i 1693).
- uchwał Zgromadzenia Wspólników oraz postanowień aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r. (Akt Notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późn. zmianami).

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

2. Struktura kapitałowa:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.642.000,00 zł i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości udziału wynoszącym 500,00 zł. Kapitał zakładowy utworzony został:

- z wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł.
- z aportu rzeczowego w wysokości 2.159.000,00 zł obejmującego:
 - a) nieruchomości zabudowane przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz garażami
 - b) nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego
 - c) nieruchomość niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz ul. Spokojnej w Prudniku.

3. Zatrudnienie i struktura organizacyjna:

Obowiązująca w Spółce Struktura organizacyjna wynika z rodzaju i zakresu prowadzonej działalności i ma wpływ na zatrudnienie pracowników.

Średnie zatrudnienia w Spółce na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin wynosiło 14,5 osób:

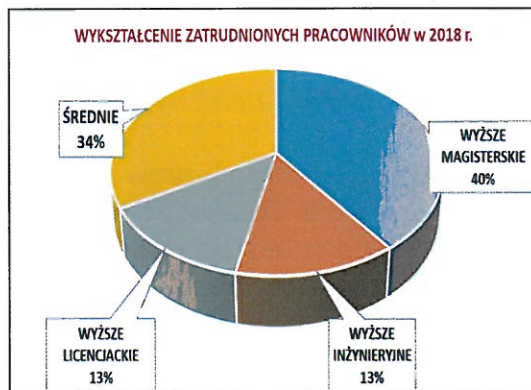
- od 01-01-2018 r. do 30-06-2018 r. zatrudnionych było 15 pracowników
- od 01-07-2018 r. do 31-12-2018r zatrudnionych było 14 pracowników

Od dnia 01 lipca 2017 r. osoba powołana na stanowisko Prezesa Zarządu zatrudniona jest na podstawie umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania „Kontrakt Menadżerski”. Aktualna umowa zawarta została w dniu 29 czerwca 2018 r. na czas pełnienia przez Zarządzającego funkcji w oparciu o mandat trwający w okresie jednej kadencji do czasu jego wygaśnięcia tj. do dnia odbycia Zgromadzenia Wspólników za rok obrachunkowy 2023, lub do czasu odwołania, złożenia rezygnacji lub śmierci.

Od 29 października 2018 r. na umowie zlecenie zatrudniona jest 1 osoba (sprzątanie biur Spółki oraz części wspólnych budynku przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku).

W 2018 r., podobnie jak w latach poprzednich w Spółce odbywała staż 1 osoba bezrobotna skierowane przez PUP w Prudniku. Warunkiem skierowania bezrobotnego do odbycia stażu była deklaracja Spółki dotycząca jej późniejszego zatrudnienia. Spółka od lat deklaruje zatrudnienie na okres 12 miesięcy. Wysoko cenimy sobie wieloletnią współpracę z PUP oraz możliwości odbywania stażu w naszej Spółce, szczególnie przez osoby młode. Ich praca jest dla nas ogromnym wzmocnieniem, w szczególności w okresie trwania rocznych zebrań Wspólnot Mieszkaniowych. Daje to nam również okazje do ich poznania w perspektywie ewentualnego późniejszego zatrudnienia:

Wykształcenie pracowników:



Schemat organizacyjny:

Schemat Organizacyjny przyjęty przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 2/2008 z dnia 04 lutego 2008 r.



Z wyłączeniem Działu Księgowości, bezpośredni nadzór nad pozostałymi Działami i samodzielnymi stanowiskami w Spółce sprawuje Prezes Zarządu będący jednocześnie zgodnie z zapisami aktu założycielskiego Dyrektorem Przedsiębiorstwa. Na podkreślenie zasługuje również fakt, że w Spółce podobnie jak w latach poprzednich nie jest zatrudniony radca prawny. Ze względu na swoje wykształcenie i wieloletnie doświadczenie czynności te wykonuje osobiście Prezes Zarządu.

8. Władze Spółki:

Zgromadzenie Wspólników:

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

▪ Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się w dniu 29 czerwca 2018 r. Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- uchwała Nr 1/2018 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2017
- uchwała Nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017
- uchwała Nr 3/2018 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2017
- uchwały Nr 4/2018 do Nr 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2017
- uchwała Nr 7/2018 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2017
- uchwała Nr 8/2018 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2017
- uchwała Nr 9/2018 w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w budynku mieszkalnym położonym w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7

▪ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników: zwołane zostało przez Zarząd Spółki i odbyło się w dniu 29 października 2018 r. Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 10/2018 w sprawie zgody na zawarcie z Prezesem Zarządu umowy o zakazie konkurencji.

Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza jest w Spółce organem nadzorczym i kontrolnym. Członkowie Rady są powoływani spośród osób, które złożyły egzamin przed komisją Ministerstwa Skarbu Państwa.

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach w zakresie określonym przepisami kodeksu spółek handlowych. W okresie objętym niniejszą informacją w Spółce działała 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym na trzy letnią kadencję uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 11/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r.:

- Jan Zapala - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jarosław Kajca - Z-ca Przewodniczącego
- Krystyna Kurpiel - Członek

Wszyscy członkowie Rady spełniają przesłanki wynikające z przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń, na których omawiane były różne sprawy związane z funkcjonowaniem Spółki. Członkowie Rady na bieżąco informowani byli przez Zarząd o sytuacji rzeczowej i finansowej Spółki. Rada zapoznawana była również z projektami uchwał mającymi być przedmiotem obrad Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Na zaproszenie Przewodniczącego Rady w jej posiedzeniach uczestniczyli Zarząd Spółki oraz Prokurent, zapewniając również techniczną i administracyjną jej obsługę. Rada Nadzorcza w 2018 r. podjęła łącznie 9 uchwał:

Zgromadzenie Wspólników na posiedzeniu w dniu 19 czerwca 2019 r. przyjęło przedstawione mu przez Radę Nadzorczą Sprawozdania z działalności za 2018 r. i udzieliło absolutorium wszystkim jej członkom.

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 jednoosobowy Zarząd powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa Zarządu pełni Mirosław Czupkiewicz. Kadencja Zarządu trwa 5 lat, Na kolejną kadencję Zarząd powołany został przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nr 5/2018. Zarząd w 2005 r. ustanowił Prokurenta w osobie Pani Wiesławy Mazur, zatrudnionej obecnie w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.

Nowa ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, tzw. „ustawa kominowa” dała czas Spółkom na dostosowanie się do nowych przepisów do czerwca 2017 roku. Zmiany takie nastąpiły również w Spółce. Zgodnie z delegacją ustawodawczą Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 2/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. ustaliło zasady kształtowania wynagrodzenia jej Zarządu. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 6/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r. w ustaliła dla Zarządu szczegółowe cele zarządcze wraz z mierzalnymi kryteriami ich realizacji i rozliczania. Konsekwencją w/w zmian od dnia 1 lipca 2017 r. Pan Mirosław Czupkiewicz nie jest już zatrudniony w Spółce na umowę o pracę, lecz jako jej Prezes Zarządu kieruje Spółką na podstawie podpisanej w dniu 29 czerwca 2018 r. z Radą Nadzorczą umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania „Kontrakt menadżerski”. W okresie od dnia 27 kwietnia 2018 r. do dnia 23 września 2018 r. Prezes Zarządu Spółki przebywał na zwolnieniu chorobowym. Zastępowała go w tym czasie Pani Wiesława Mazur – Prokurent.

Zarząd Spółki działając zgodnie z §8 ust.9 umowy o świadczeniu usług w zakresie zarządzania z dnia 30 czerwca 2017 r, przedłożył Radzie Nadzorczej Sprawozdanie Zarządzającego z wykonania celów zarządczych w okresie 01 stycznia do 31 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 8/2018 z dnia 29 października 2018 r. stwierdziła wykonanie przez zarządzającego wszystkich ustalonych dla niego celów zarządczych.

Uchwałą Nr 9/2018 z dnia 29 października 2018 r. Rada Nadzorcza przyznała Prezesowi Zarządu wynagrodzenie zmienne w kwocie, o której mowa w § 3 ust.1 uchwały Nr 2/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia członków Zarządu.

W okresie objętym niniejszą informacją Zarząd Spółki podjął jedną uchwałę Nr 1/2018 z dnia 10 października 2018 r. w sprawie zmiany adresu Spółki oraz wydał pięć Zarządzeń dotyczących bieżących spraw Spółki.

5. Zasoby własne Spółki:

To dwa budynki przy ul. Armii Krajowej 8 i 10 w Prudniku, w których znajduje się 42 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.939,12 m².



oraz jeden budynek przy ul. Mickiewicza 7 w Prudniku, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 462,10 m².

Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte.



Zasoby użytkowe:

- lokal użytkowy położony w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 o powierzchni biurowej 271,87 m² wykorzystywany przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej (biura Spółki)
- 1 garaż o powierzchni 17,16 m² (położony na zapleczu budynku Mickiewicza 7 wykorzystywany przez Spółkę)
- 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (położone na zapleczu budynków AK 8/10)

Aktualnie wszystkie garaże są wynajęte.

Jedną z form zabezpieczania kredytów, oprócz cesji z pobieranych czynszów najmu jest obciążone w/w nieruchomości hipoteką umowną na rzecz BGK.

Spółka jest również właścicielem nieruchomości:

- niezabudowanej położonej w Prudniku na zapleczu ul. A. Krajowej - działka Nr 1849/336 o pow.0,0091ha (nabytej w 2008 r. od Powiatu Prudnickiego na poprawę funkcjonalności nieruchomości)

- niezabudowanych położonych w Prudniku przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego:
 - Sybiraków działki Nr: 1697/131, 1699/131, 2027/127 o łącznej pow. 0,4166 ha.
 - Sybiraków: działki Nr 1984/133, 1982/132 o łącznej pow. 0,1964 ha,
 - Skowrońskiego: działki 1966/132, 1964/133 o łącznej pow. 0,766 ha.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych:

W zasobach mieszkaniowych Spółki zgodnie z art.28 ust. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali przez nią eksploatowanych pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

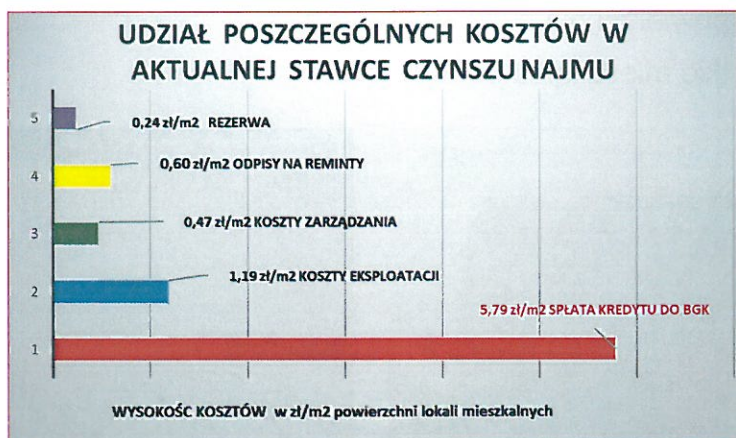
3.3.1. Budynki przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10

Od dnia 01 stycznia 2018 r. stawka bazowa wynosiła **8,29 zł/m²** i ustalona została uchwałą Nr 13/2017 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 czerwca 2017 r.

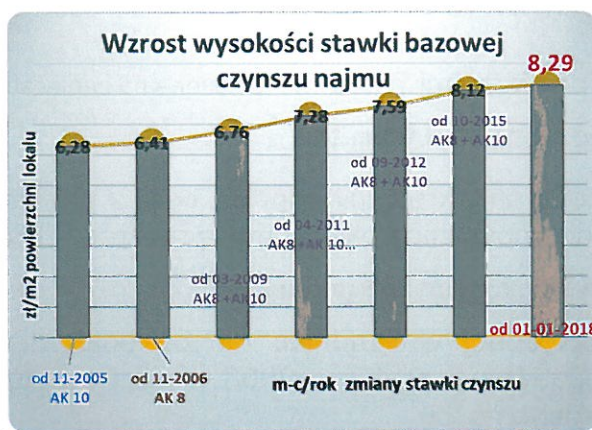
Stawka bazowa czynszu wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach. Wysokość płaconego czynszu po uwzględnieniu wynikających z uchwały współczynników zwiększających i zmniejszających wysokość czynszu (kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach obu budynków i wynosi:

- najwyższy czynsz - 8,33 zł/m²
- najniższy czynsz - 8,21 zł/m²

Aktualnie maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów: 10,05 zł/m²



Większość najemców regularnie opłaca czynsz i opłaty dodatkowe (zimna i ciepła woda, śmieci, „co”). Płatność czynszu najmu i innych opłat dodatkowych regularnie monitorowana jest przez Spółkę oraz BGK w ramach prowadzonego nadzoru z tytułu zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiły: 6.612,01 zł. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.



Budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7

Budynek zasiedlony został od dnia 01 sierpnia 2018 r. Uchwałą Nr 9/2018 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 czerwca 2018 r. ustalona została stawka czynszu najmu w wysokości **9,82 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

W kalkulacji czynszu poszczególne grupy kosztów wyniosły:

7,16 zł/m² - spłata kredytu BGK

1,95 zł/m² - koszt eksploatacji

0,50 zł/m² - odpisy na remonty

0,21 zł/m² - rezerwa

Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów: 12,79 zł/m²

Brak zobowiązań najemców na dzień 31 grudnia 2018 r.

Eksploatacja:

Nieruchomości Spółki są zagospodarowane, ogrodzone, posiadają wydzielone miejsca do postoju samochodów oraz objęte są monitoringiem.

Bieżąca eksploatacja budynków nie przysparza Spółce większych trudności. Stwierdzone w budynku przy ul. Mickiewicza 7 usterki i wady usuwane są na bieżąco przez wykonawcę w ramach gwarancji i rękojmi.

W 2018 r. nie odnotowano żadnych zdarzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie się bezpiecznej eksploatację zasobów Spółki.

6. Zrealizowane inwestycje:

Domy Jednorodzinne:

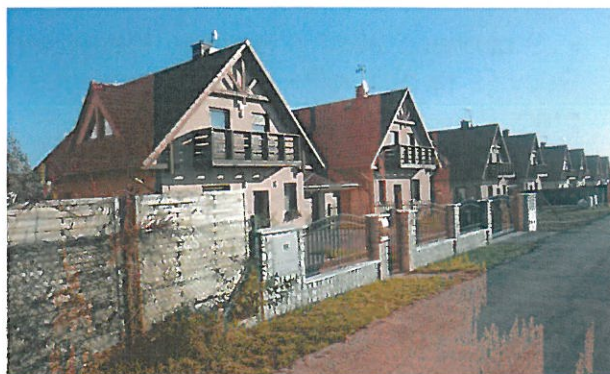
W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kontynuowano i zakończono inwestycje przy budowie domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Spokojnej w Prudniku, realizowane były ze środków finansowych przyszłego właściciela. Wszystkie domy wybudowane zostały przez prudnicką firmę „Wiking Deweloper”.

- W 2011 r. zakończył się I Etap inwestycyjny budowy 10 domów przy ulicy gen. Andersa w Prudniku (*wszystkie domy zostały sprzedane*).
- W grudniu 2017 r. zakończono rozpoczęty w maju 2011 r., II Etap inwestycyjny przy ul. Spokojnej w Prudniku. Wybudowano 10 domów (w zakresie objętym umową - stan surowy zamknięty). Ostatni z nich został sprzedany w miesiącu styczniu 2018 r.

Dalsze plany inwestycyjne Spółki związane z budownictwem jednorodzinnym uzależnione będą od zainteresowania tą formą budownictwa w naszym mieście oraz od tego czy Spółka otrzyma od właściciela - Gmina Prudnik, tereny pod takie budownictwo. Zdaniem Spółki zasadnym byłoby kontynuowanie inwestycji po drugiej stronie ul. Spokojnej w Prudniku. Wymaga to jednak zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym terenie. Stosowny wniosek został złożony przez Zarząd Spółki w Urzędzie Miejskim w Prudniku.



ul. gen. Andersa



ul. Spokojna



ul. Spokojna

Inwestycja przy ul. Mickiewicza Nr 7

W dniu 02.09.2013 r. Spółka nabyła od Gminy Prudnik budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7 (działki Nr 893/370, 1567/370 o powierzchni 0,1685 ha.)

- Część parterowa: utworzenie nowej siedziby Spółki (*pom. gospodarcze w część piwnicznej*) Cel: *poprawa warunków obsługi klientów i pracy pracowników Spółki oraz możliwości jej dalszego rozwoju*

- Część na I - II piętrze: lokale mieszkalne: 8 szt. (*w części piwnicznej pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie*)

- Spółka wykonała projekt techniczny związany z przebudową budynku do wyżej planowanych funkcji, który został zatwierdzony Decyzją Nr 319 Starosty Prudnickiego z dnia 21 sierpnia 2014 r.



- Spółka nie posiadając dostatecznych środków własnych, w celu realizacji tej inwestycji i jej finansowego montażu, złożyła w dniu 24.02.2016 w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie Wniosek Nr 26/1/2016 o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego w kwocie do 904,000,00 zł.

- 9 czerwca 2017 r. decyzję kredytową BGK udzielającą Spółce kredytu do w/w kwoty. Decyzja ta pozwoliła na przeprowadzenie procedury przetargowej na wybór wykonawcy prac:

- 12-07-2017 r. ogłoszenie o przetargu w trybie Zamówień Publicznych
- 31-08-2017 r. wyboru najkorzystniejszej oferty firmy: Przedsiębiorstwo Robót Remontowo-Budowlanych „RYMAR” R.Szejna, M.Biała Spółka Jawna”, 47-225 Kędzierzyn-Koźle: kwota 1.877.434,02 zł.
- 08-09-2017 r. zawarcie umowy Wykonawcą
- 14-09-2017 r. przekazanie placu budowy Wykonawcy.

- W dniu 22 listopada 2017 r. podpisanie z BGK umowę kredytową na realizację w/w przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

- Prace budowlane zakończone zostały w miesiącu lipcu 2018 r. a część mieszkalne zasiedlona została w miesiącu sierpniu 2018 r.
- Łączny koszt całej inwestycji wyniesie 2.557.059,38 zł (*brutto*) w tym:
 - poniesione koszty do czasu rozpoczęcia inwestycji: 679.625,36 zł (w tym wartość zakupionego gruntu z budynkiem: 634.000,00 zł. + nadzór i opłaty za przyłącza: 14.750,40 zł).
 - wynagrodzenie wykonawcy prac budowlanych: 1.877.434,02 zł.
- Koszty brutto przypadające na:
 - Część komercyjną: 961.109,56 zł (*nie objęta finansowaniem BGK*)
 - Część mieszkalną: 1.595.951,85 zł
- Źródła finansowania:
 - zakup nieruchomości: 100% środki własne
 - prac remontowych:
 - część parterowa/komercyjna/: 100% środki własne
 - część mieszkalna: środki własne + środki zewnętrzne (904.000,00 zł preferencyjny kredyt BGK) + 10% partycypacja przyszłych najemców: 160 609,93 zł.

Najemcami wszystkich lokali są rodziny z dziećmi. Część lokali wynajęta została w wyniku zamiany lokali z zasobów Spółki i Gminy Prudnik. Spółka podpisała umowy partycypacji ze wszystkimi przyszłymi najemcami mieszkań w tym budynku (10% kosztów inwestycji)



obecnie

przed remontem

Część użytkowa – biura Spółki wg. dokumentacji powykonawczej) wynosi: 271,87 m²

Nieruchomości położone przy ul. Sybiraków i Skowrońskiego:

Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanych położonych przy ul. Sybiraków w Prudniku: działki Nr 1984/133, 1982/132, 1697/131, 1699,131 i 2027/127 o pow. 0,1506 ha, Spółka jest również właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Skowrońskiego: działki 1964/133 i Nr 1966/131 (zabudowane chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego). Nieruchomości te są ubezpieczone od OC oraz regularnie utrzymywana jest czystość biegnącego przez nią nowego chodnika. Tereny zielone są regularnie koszone.

7. Wspólnoty Mieszkaniowe

Administrowanie/zarządzanie budynkami WM:

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Zarządzanie, to również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Podstawową działalnością Spółki w 2018 r, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych – dalej „WM”. Spółka posiada podpisane z Zarządem każdej ze WM (lub jej pełnomocnikiem - małe WM do 7 lokali) umowy cywilnoprawnej, w której w bardzo szczegółowy sposób określony został zakres świadczonych przez Spółkę usług. Jest on 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.

Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółka zarządza/administrowała 319 nieruchomościami WM (w stosunku do 2017 r. spadek o 1 Wspólnotę Mieszkaniową).

Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach wynosiła 166.512,37m²/pow. użytkowej lokali i znajdowało się w nich 3.014 lokali w tym 232 lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik/ZUK nadal pozostaje 825 lokali w tym 53 użytkowe. Z powyższych danych wynika, że udział Gminy Prudnik w tych zasobach nadal jest duży. Oprócz osób fizycznych właścicielami mieszkań, oprócz Gminy Prudnik są jeszcze: Agencja Mienia Wojskowego, Orange Polska S.A, Polskie Koleje Państwowe oraz w pojedynczych przypadkach inne osoby prawne.



Przeglądy techniczne:

Do obowiązków Spółki wynikających z podpisanych z Zarządami WM umów, jest zlecenie wykonania obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków. Dotyczą one, w szczególności okresowej 5-letniej kontroli w zakresie przewidzianym art. 62. pkt.1 ust.1

i 2 ustawy Prawo Budowlane oraz okresowej rocznej kontroli w zakresie kontroli przewidzianych art. 62.ust.1 lit a,b,c ustawy tj. budowlanej, gazowej i kominarskiej. Umowy w imieniu administrowanych WM podpisywane są z podmiotami oferującymi stosunkowo najkorzystniejszą cenę i gwarantującymi należyte wykonanie tej usługi.

Wykonywane co roku przeglądy, oprócz wykrywania nieprawidłowości są niezbędnym i bardzo ważnym dokumentem na podstawie, którego tworzy się dla każdej WM „Plany Remontów” na dany rok i kolejne lata. Analiza wykonywanych przeglądów pozwala nam również na postawienie „diagnozy” dla poszczególnej nieruchomości oraz całych administrowanych przez Spółkę zasobów. Wszystkie budynki dopuszczone są do eksploatacji, co nie oznacza, że w wielu z nich istnieje potrzeba wydania w najbliższych 10 latach dużych, liczonych w milionach złotych kwot. Zdając sobie sprawę z ograniczonych możliwości finansowych poszczególnych właścicieli podejmowane są decyzje o systematycznym podnoszeniu wpłat na Fundusz Remontowy. Nadal jednak, w większości przypadków, jedynym źródłem finansowania tych remontów oprócz własnych środków pozostaje kredyt komercyjny.

Dzisiaj wpłaty na FR wynoszące ponad 1,00 zł/m² - 2,00 zł/m² stają się już powszechną normą. Tylko takie decyzje, poparte podejmowaniem przez właścicieli tworzących daną WM stosownych uchwał dają szansę na stopniową poprawę stanu technicznego budynków. Jest jednak WM gdzie wysokość ta wynosi tylko 0,35 zł/m² i w takim budynku nie ma mowy o prowadzeniu jakichkolwiek prac remontowych. Najwyższa wpłata na FR wynosi 5,00 zł/m² (*splata wieloletniego kredytu inwestycyjnego na remont i termomodernizację budynku*).

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.

Bardzo pozytywnym zjawiskiem jest rosnąca świadomość wielu właścicieli dotycząca zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, która pozwala na rzeczową dyskusję o przyszłości ich budynku. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że Pełnomocnik Gminy Prudnik Pan Władysław Podróżny pomimo powszechnie znanych trudności finansowych nie sprzeciwiał się podniesieniu wpłat na fundusz remontowy lub wykonaniu nawet kosztownych prac remontowych w budynkach, jeżeli działanie takie było potrzebne i zmierzało do usunięcia jakiegokolwiek zagrożenia, dla zdrowia lub życia mieszkańców.

Samowole właścicieli i najemców lokali, dewastacja części wspólnych budynków

- Samowole budowlane wykonywane w częściach i na instalacjach wspólnych nieruchomości bez wcześniejszych uzgodnień z administratorem budynku, administracją budowlaną, służbami konserwatorskimi mają ogromny wpływ na pogorszenie się bezpieczeństwa w budynkach i poszczególnych lokalach. Negatywnie wpływają również na jego walory estetyczne. Samowolne przełączania się do przewodów kominowych, naruszanie struktury kominów, samowolna przeróbka instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, to czynniki mające ogromny wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców nie tylko remontowanego lokalu, ale również całego budynku. Nie zawsze wykonane samowole możliwe są do stwierdzenia, nawet w czasie wykonywania przeglądów. Najczęściej są stwierdzane tzw. „okazji” tj. awariach, zgłoszeniach złego funkcjonowania urządzeń czy innych zdarzeniach. W przypadku złożenia przez niego do Spółki wniosku o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych w częściach wspólnych budynku, pracownicy Działu Technicznego i Działu Wspólnot Mieszkaniowych oprócz przygotowania stosownych uchwał WM, zawsze udzielają szczegółowej ustnej lub pisemnej informacji dotyczą-

cej zgodnego z prawem trybu postępowania. Podobnie jest w sytuacji, gdy właściciel chce wykonać w swoim lokalu prace budowlano-modernizacyjne nie ingerujące w części wspólne. Prace takie nie wymagają podjęcia uchwały przez Wspólnotę, nie zwalniają go jednak z przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.

- Proces dewastacji części wspólnych nieruchomości to kolejny problem każdego zarządcy nieruchomości. Szczególnie widoczny jest on 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/administratora budynku jest bardzo często łagodzenie tych konfliktów, próby mediacji, a w skrajnych przypadkach nawet perswazji.

Częstym w ostatnich latach i groźnym zjawiskiem jest dewastacja nowo wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych. „Graffiti” na nowo pomalowanych ścianach klatek schodowych, podpalanie wyłączników, kradzieże żarówek i czujników ruchu przy drzwiach wejściowych, to tylko nieliczne przykłady dewastacji wspólnego mienia, z którym mamy do czynienia na każdym kroku. Każdorazowo fakty te zgłaszane są na Policję.

Kolejnym problemem jest nie przestrzeganie przez właścicieli i mieszkańców budynków przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2002 r., Nr 147, poz.1229 z późn. zm.), to kolejny wielki problem. Przeprowadzane czynności kontrolne wykazują, że na ogromnej ilości strychów panuje 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 powszechnym potępieniem, nasze działania będą przysłowiową „walką z wiatrakami”. Nie możemy również bez zgody właścicieli dokonać usunięcia zgromadzonego w tych częściach mienia. W 2018 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej dokonała jednej kontroli w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w częściach wspólnych budynku (WM Armii Krajowej 22).

Najważniejsze prace wykonane w 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. 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 założeń pokontrolnych. Staramy się takie przypadki monitorować i nakazywać właścicielom określone działania. W 2018 r. złożono jeden wniosek do Zakładu Gazowniczego o wyłączenie dostawy gazu do budynku ze względu na zły stan instalacji lub inne zagrożenie – gaz został zakrecony. 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. Ogromnym zagrożeniem są butle gazowe na propanbutan. 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):

- Remont i wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych – w 8 budynkach za kwotę 140.249,00 zł. (w roku 2017: 6 budynków za kwotę 57.886,00 zł)
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie - 1 projekt za kwotę 4.567,00 zł (w 2017 r. - 4 projekty za kwotę 18.750,00 zł).

Razem w 2018 r. wydano: 144.816,00 zł.

W 2018 r. Starosta Prudnicki wydał dla 1 WM decyzję o pozwoleniu na budowę instalacji gazowej w częściach wspólnych nieruchomości.

• 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, 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 50 i więcej lat. Liczne awarie tej instalacji i stan zdemontowanych rur potwierdzają naszą wyżej wyrażoną opinię o ich stanie technicznym. Źle zabezpieczone instalacje narażone są na zamarznięcie. Ostatnie łagodne zimy nie spowodowały większych strat związanych z zamarzaniem tych instalacji, chociaż nadal każdego roku dokonujemy kilka takich odmrożeń. 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 10 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 24 budynkach za kwotę 161.214,00 zł. (w 2017 r. w 13 budynkach za kwotę 60.760,00 zł).

• 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. „gałązek” dochodzi wyłącznie w sytuacjach awaryjnych. 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). Aktualnie na każdym grzejniku zamontowane są zawory z głowicą termostatyczną, a w 45 budynkach WM zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym (1.544 sztuk):

W 2018 r. nie podłączono żadnego budynku do sieci ciepłej ZEC.

• 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, bojlerzy 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 więk-

sze niż możliwości zabudowanej instalacji. Z tych to powodów coraz częściej dochodzi do jej awarii. Awarie 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). Często 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) - w 28 budynkach WM kwota: 198.987,00 zł. (w 2017 - w 21 budynkach kwota: 359.570,00 zł)

- Zbiorcza instalacja RTV – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: w 5 budynkach koszt: 34.058,00 zł. (w 2017 r. - w 1 budynku koszt: 5.200,00 zł)

- Instalacja domofonowa i wideo domofonowa: w 8 budynkach WM, koszt:16.594,00 zł (w 2017 r. w 15 budynkach koszt 34.103,53 zł)

- Monitoring: w 3 budynkach WM, koszt: 6.934,00 zł.

• Dachy, kominy, rynny , rury spustowe, izolacja pionowa i opaski wokół budynku:

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 wieloletniej nieprawidłowej ich eksploatacji (palenie opałem złej jakości). Kolejny problem to brak w budynkach dostatecznej ilości przewodów kominowych mogących zaspokoić rosnące 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.



- Dane ilościowe i kosztowe (tylko gdy koszt prac był wyższy niż 1.000 zł):
- 10 budynków WM: koszt 441.660,00 zł. (w 2017 r. w 27 budynkach WM koszt: 802.295,00 zł)

- 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 1 budynku WM koszt: 4920,00 zł (w 2017 r. w 5 budynkach WM koszt 97.750,00 zł.)

• 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 podejmują 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 4 budynkach WM koszt: 8.365,00 zł. (w 2017 r. w 2 budynkach WM: koszt: 4.908,33 zł)
- okienka strychowe – w 1 budynku WM: koszt: 660,00 zł. (w 2017 r. w 4 budynkach WM koszt: 11.324,21,00 zł)
- okna na klatkach schodowych – w 2 budynkach WM koszt: 5.964,00 zł (w 2017 r. w 9 budynkach WM koszt: 21.994,23 zł)

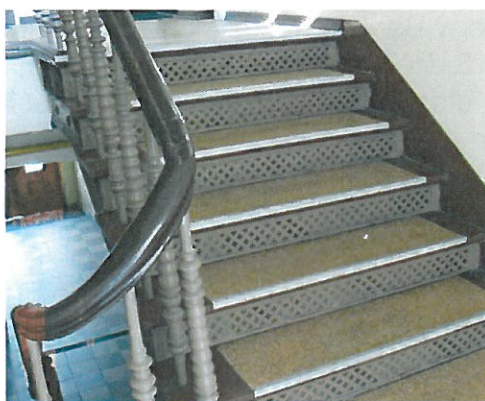
RAZEM: 14.990,19 zł.

• Stolarka drzwiowa:

- renowacja drzwi wejściowych – w 1 budynku WM koszt: 7.043,71 zł. (w 2017 r. w 1 budynku WM koszt: 7.043,71 zł)
- wymiana drzwi wejściowych (front + tył) - w 5 budynkach WM koszt; 31.604,28 zł. (w 2017 r. w 4 budynkach WM koszt: 21.762,59 zł)
- drzwi do piwnicy – w 3 budynkach WM koszt: 6.84,00 zł. (w 2017 r. w 1 budynku WM koszt: 3.683,00 zł)

RAZEM: 35.467,28 zł.

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



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

w 12 budynkach WM - koszt 402.513,00 zł. (w 2017 r. w 8 budynkach WM koszt: 230.000,00 zł).

- Remonty elewacji (docieplenie, tynki, balkony):

Dane ilościowe i kosztowe: w 12 budynkach koszt: 670.860,00 zł (w 2017 r. w 8 budynkach WM koszt: 359.600,00 zł.)

Źródło finansowania wykonanych w 2018 r. w/w robót: środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowe kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Prudniku. WM nie korzystały z rządowego programu termomodernizacji i remontów budynków i ze środków UE.



W 2018 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 2018 r. WM zaciągnęły 18 kredytów na łączną kwotę: 1.048.000,00 zł. (w 2017 r. - 16 kredytów na łączną kwotę: 983.500,00 zł):
 - Najniższa kwota kredytu: 9.000,00 zł.
 - Najwyższa kwota kredytu: 134.000,00 zł.

Udział Gminy Prudnik w w/w kredytach wyniósł 370.909,00 zł.

- Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2018 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM, łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła 2.866.484,99 zł. (w 2017 r. wyniosła 3.083.249,12 zł).
- Łącznie w latach: 2007 - 2018 r. WM zaciągnęły 203 kredyty remontowe na łączną kwotę 10.339.105,00 zł. Najniższy jednorazowy kredyt wynosił 4.000,00 zł. a najwyższy 553.000,00 zł.

Część z nich została już spłacona, lecz do spłaty nadal pozostaje 97 kredytów na kwotę 6.447.986,02 w tym: w Banku Spółdzielczym w Prudniku – 3.906.513,05 zł. i Banku PKO BP S.A. O/Opole - 2.541.472,97 zł.

Podsumowanie:

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 2018 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).

Na podstawie zawartych umów zapewniamy dla wszystkich budynków stały dyżur elektryka i instalatora, których zadaniem jest zabezpieczenie lub usunięcie awarii po godzinach pracy Spółki. 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 dochodzi w takim przypadku do zasysania spalin wydostających się z przewodów spalinowych oraz dymowych i włączania 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 2017 roku odnotowano w zasobach WM kilka przypadków zatrucia 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. Pracownicy Spółki na bieżąco informują mieszkańców o w/w zagrożeniach. Dodatkowo informacje takie umieszczane są przez Zarząd Spółki w mediach społecznościowych, prezentowane w audycjach Radia Opole oraz spotkaniach organizowanych przez samorządy i organizacje społeczne.



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 nie są zainteresowani jakimikolwiek pracami na ich budynkach. Najgorsze jest to, że dotyczy to budynków o najgorszym stanie technicznym i ogromnych, bo liczonych w dziesiątkach lub setkach tysięcy złotych, potrzebach remontowych. Zdaniem Spółki tylko rozpisany na wiele lat harmonogram prac remontowych oraz faktyczne zabezpieczenie znacznych środków finansowych (ujętych w planach wieloletnich), daje szansę na zatrzymanie zjawiska degradacji tej substancji.

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. 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 2018 r. Wspólnoty wybudowały 4 takie Wiaty oraz 3 osłony.

Według stanu na dzień 2 grudnia 2018 r.:

- 4.853 osób zgłosiło fakt zamieszkania w budynkach WM
- 4.272 osoby zadeklarowały segregację śmieci
- 581 osób zadeklarowało, że nie będzie segregowało śmieci
- Spółka rozlicza 317 Wspólnot mieszkaniowych i windykuje należności z tego tytułu
- 5 lokali użytkowych zadeklarowało segregację śmieci
- 179 lokali zadeklarowało, że nie będzie segregowało śmieci.



Najważniejsze informacje związane z finansową obsługą 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 638 kont. Dla każdej z nich prowadzona jest pełna księgowość, co oznacza, że pracownicy Działu Księgowości księgują miesięcznie po kilka tysięcy faktur, wpłat, a także wykonują tysiące przelewów.
 - WM posiadające na koncie większe kwoty dokonują za zgodą ich Zarządów „lokata terminowych”. Na koniec 2018 r. lokaty takie założone były dla 37 WM na kwotę 1.141.240,07 zł. (w 2017 r. dla 45 WM na kwotę 1.363.100,00 zł)
 - Na koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną 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 2018 r. ok. 0,60 - 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokali,
- Średnie miesięczne wynagrodzenie z tytułu administrowania przez Spółkę zasobami WM wyniosło od stycznia 2018 r. w większości WM - 0,47 zł/ m² p.uż.l.

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 i ZUK (w szczególności z tytułu wykonywanych usług np. sprzątanie,

usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej). Rok 2017 to rok, w którym wzrosła ilość osób nie płacących regularnie należnych od nich opłat. Pozytywnym jednak faktem jest, że kwota zadłużenia jest niższa. Niepokojące jest zjawisko zwiększającego się zadłużenia właścicieli lokali użytkowych oraz zadłużenie wynoszące powyżej 3 miesięcznego przypisu. 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).

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. zadłużonych było 1.610 właścicieli*, a łączna ich zaległość do swoich WM wynosiła 783.315,88 zł.

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) pozwy do Sądu o zapłatę.

- W 2018 r. skierowano 20 pozwów do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę 116.425,00 zł (w 2017 r. złożono 10 pozwów na kwotę 48.067,72 zł)
- W 2018 r. złożono 7 wniosków egzekucyjnych do Komornika na kwotę 38.439,64 zł. (w 2017 r. złożono 9 wniosków na kwotę 61.873,26 zł).

Na podkreślenie zasługuje szybkość w jakim Sąd Rejonowy w Prudniku przeprowadza to postępowanie oraz dobra współpraca z Kancelarią Komorniczą w Prudniku - Komornik Edward Kuczyński. Nie zawsze zasądzone kwoty są możliwe do odzyskania na drodze postępowania egzekucyjnego. W kilku przypadkach rozszerzony został wniosek o egzekucję z zadłużonej nieruchomości. Doszło do licytacji i sprzedaży przez Komornika jednego lokalu mieszkalnego na ul. Dąbrowskiego. Lokalu został sprzedany. Wspólnota oczekuje ostatecznej decyzji sądu dot. podziału kwoty uzyskanej z licytacji i wypłaty jej przez Komornika należnej od dłużnika kwoty.

Reasumując należy stwierdzić, że dzięki prowadzonej od lat przez Spółkę polityce informacyjnej wzrasta z każdym rokiem świadomość właścicieli i ich odpowiedzialność za swoją własność. Dobre relacje i współpraca z wieloma Zarządami WM oraz poszczególnymi właścicielami pozwoliła na znaczącą poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Nasza wspólna praca zmienia z każdym rokiem wizerunek wielu budynków. Wiele budynków stało się już bezpiecznymi pod względem technicznym i przyszedł czas aby planować poprawę ich zewnętrznej estetyki. Decyzje podjęte przed laty dotyczące zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych wymuszone przez zmiany w obowiązującym prawie, w szczególności ustawie o gospodarce komunalnej przynoszą coraz większe efekty. Cieszymy się, że jest w tym również nasz udział jako zarządcy/administratora nieruchomości.



Informacja o wynikach finansowych za 2018 rok

1. Informacje podstawowe:

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 z dnia 29 czerwca 2005 r. Nr 12004401/1009/2005 oraz Nr 12004401/1003/2005 z dnia 15 lutego 2006 r. oraz 17/5895 z dnia 22 listopada 2017 r. zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego O/Wrocław. Spółka 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.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych trzech wieloletnich kredytów inwestycyjnych na w/w budynki wyniosły:

- AK Nr 10 - kredyt 412.175,70 zł + odsetki: 600,26 zł = 412.775,96 zł.
- AK Nr 8 - kredyt 617.065,86 zł + odsetki 897,65 zł = 617.963,51 zł.
- Mickiewicza Nr 7 - kredyt 893.273,48 (odsetki kapitalizowane w kredycie)

Razem: 1.9240.012,95 zł.

Ze względu na bardzo dobrą współpracę z BGK, terminową spłatę zobowiązań kredytowych oraz składanie w/w dokumentów BGK na wniosek Spółki wyraził zgodę na zmianę częstotliwości składania raportów i opinii biegłego rewidenta z okresu dwuletniego na trzyletni. Ostatnie przeprowadzone przez biegłego rewidenta badanie dotyczyło rocznego sprawozdania finansowego za 2017 r.

Spółka nie przeprowadziła badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 r. jednak Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29 października 2018 r. postanowiła zlecić dokonanie przeglądu ksiąg rachunkowych za 2018 r. przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia biegłego rewidenta i przedstawić wyniki tego przeglądu Radzie Nadzorczej w formie stosownego raportu.

2. Przychody Koszty i Zysk za rok 2018 r:

• Przychody:	1.691.501,77 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM +domy jedn. +zasoby własne)	1.530.646,18 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne	157.581,74 zł.
- Przychody finansowe (odsetki bankowe)	3. 273, 85 zł.
• Koszty :	1.635.199,35zł.
- Koszty z działalności operacyjnej	1.611,236,27 zł.
- Koszty finansowe (odsetki BGK)	23.963,08 zł.
• Zysk:	
- Zysk brutto:	56.302,42 zł.
- Podatek dochodowy:	16.579,00 zł.
- <u>ZYSK NETTO:</u>	39.723,42 zł.

3. Stan należności i zobowiązań grudzień 2018 r.

• Należności:	119.090,12 zł:
- z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy)	35.469,54 zł.
- z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT)	82.591,00 zł.
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:	2.952.760,29 zł w tym:
- zobowiązania długoterminowe:	1.782.651,96 zł. (kredyt BGK)
- zobowiązania krótkoterminowe:	339.209,06 zł.
w tym:	
* z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń:	34.955,13 zł (podatek od osób fizycznych +ZUS)
* inne :	62.427,80 zł. (kaucje)
* z tyt. dostaw i usług:	89.964,83 zł.
* kredyt: (1rok)	141.360,99 zł.
*z tytułu wynagrodzeń:	10.500,31 zł
- rozliczenia między okresowe:	830.899,27 zł:
- 349.469,74 (umorzenie kredytu)	
- 481.429,53 (partycypacje)	

4. Środki pieniężne na rachunkach:

- Bank Spółdzielczy w Prudniku : 160.336,03 zł.

5. Wynagrodzenie pracowników w 2018 r:

Wynagrodzenie pracowników wyniosło brutto: 698.038,23 zł. w tym:

- nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto: 38.360,00 zł.
- odprawy emerytalne - 1 pracownik: 3.316,67 zł.
- nagrody jubileuszowe - 2 pracowników 11.575,00 zł.
- umowy zlecenie - przeglądy budowlane oraz gazowe 37.288,00 zł.
- kontrakt menedżerski,
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej 28.536,36 zł.
- wynagrodzenie Zarządu 59.325,45 zł. – kontrakt menedżerski (bez zasiłku chorobowego wypłacanego przez ZUS)
- średnia płaca zasadnicza brutto wyniosła: 3.139,99 zł.(wraz z kontraktem)
- średnia płaca zasadnicza brutto bez wynagrodzenia Zarządu i Główniej Księgowej 2.774,83 zł.

6. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki uregulowana została uchwałą Nr 12/2017 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 czerwca 2017 - w sprawie określenia zasad kształtowania wynagrodzenia Rady Nadzorczej.

7. Analiza sytuacji Spółki:

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 netto w wysokości 39.723,42 zł. Zarząd Spółki wnioskować będzie do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie zysku na podwyższenie kapitału zapasowego. Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość sumy bilansowej wynosi 7.011.041,78 tys. zł., w stosunku do stanu z dnia 31.12.2018 r. zwiększyła się ona o kwotę 353.791,08 zł tj. o 5,32 %

w aktywach:

- zwiększyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 1.342.213,54 zł. tj. o 24,97 %.
- zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych o 988.422,46 zł. tj. o 77,15%.
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 73.780,03 tj.162,83% .
- zmniejszył się stan inwestycji krótkoterminowych o 787.282,75 zł. tj. o 83,08%.

w pasywach:

- zwiększyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 314.067,66 zł. tj. o 11,90%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 440.517,13 zł. tj. o 56,49%

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

Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2018 ani po jego zakończeniu.

8. Poręczenia i gwarancje

Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2018 ani po jego zakończeniu.

11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

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 rozwija się realizuje i zamierza w przyszłości reali-

zować nowe inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Sytuacja ekonomiczna jest dobra i brak jest zagrożeń dalszego kontynuowania jej działalności. Poza ryzykiem kredytowym nie zidentyfikowano innych ryzyk.

W dniu 19 czerwca 2019 r. w siedzibie Spółki przy ul Mickiewicza 7 w Prudniku odbyło się Zgromadzenie Wspólników. W zgromadzeniu uczestniczył Grzegorz Zawiślak - Burmistrz Prudnik, członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu Spółki i Prokurent. Zgromadzenie Wspólników w podjętych uchwałach:

- zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018;
- dokonało podziału zysku za rok obrotowy 2018 (*zysk bilansowy netto kwocie 39.723,42 zł przeznaczony został się w całości na kapitał zapasowy*);
- udzieliło absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2018;

12. Informacja dodatkowa:

Spółka swoją promocję i reklamę swojej działalności oparła w szczególności o działające w Prudniku Kluby Sportowe. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydano w 2018 r. :

1. MKS „SMYK” Prudnik – koszykówka - Sponsor Strategiczny:	1.000,00 zł
2. UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej - Sponsor Strategiczny:	1.000,00 zł
3. Pogoń Prudnik- Koszykarze:	1.170,20 zł
3. Prudnicki Bieg – zakup nagród:	380,00 zł
4. Memoriał Stanisława Szozdy:	4.794,31 zł
5. Orlik Prudnik:	200,00 zł
6. LZS Rudziczka:	500,00 zł
7. Tigers Prudnik:	200,00 zł
7. Zawody wędkarskie dzieci i młodzieży	100,00 zł
RAZEM:	9.344,51 zł.

Na wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw kulturalnych społecznych wydano:

1. Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy:	1.000,00 zł
2. Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia w Prudniku:	300,00 zł
3. Zawody Strażackie:	300,00
RAZEM:	1.600,00 zł.

Łącznie na w/w cele wydano w 2018 r. kwotę: 10.944,51 zł.

Prudnik 2019-08-07

Mirosław Czupkiewicz
Prezes Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o.