



PRUDNICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

48-200 Prudnik ul. Mickiewicza 7

Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego- Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS 0000182603

Kapitał zakładowy 2.642.000,00 zł.

NIP 755-17-65-883 REGON 531795250 Konto Bank Spółdzielczy Prudnik 07890500002000000266190001

Centrala tel. / fax 0774068350 e-mail: info@tbsprudnik.pl , www.tbsprudnik.pl

Wpł. 12. 08. 2020

Prudnik dn. 2020-08-12

L.dz. L.zal.
podpis 5064

PTBS/911/2020

Pan Alicja Isalska
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Prudniku
48-200 Prudnik
ul. Kościuszki Nr 3

dot. Or. VII.0002.9.2020

Prudnickie TBS Sp. z o.o. przesyła w załączeniu informację dla Rady Miejskiej w Prudniku o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółki za 2019 r.

Wersję w pliku pdf przesłano pocztą elektroniczną na adres mail Biura Rady

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz



**Informacja Zarządu Prudnickiego TBS Sp. z o.o.
wynikach ekonomiczno-finansowych za 2019 rok**

I. PODSTAWOWE INFORMACJE MAJACE ISTOTNY WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością - zwanej w dalszej części „Spółką”. Założycielem i jedynym jej współnikiem 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. 2019 poz. 2195*)
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (*tj. Dz.U. 2019 poz. 1182*)
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (*Dz.U. 2019 poz. 505*)
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (*tj. Dz.U. 2019 poz. 712*).
- uchwał Zgromadzenia Wspólników oraz postanowień aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r. (Akt Notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późniejszymi zmianami).

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. Struktura kapitałowa:

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

- z wkładów pieniężnych w wysokości 483.000,00 zł.
- 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 - Kw. OP1P/00049384/6 i OP1P/00048084/6 o powierzchni 0,1965 ha,
 - b) nieruchomości niezabudowane przy ul. Sybiraków/Skowrońskiego - Kw. OP1P/00042344/5; OP1P/00049683/2, OP1P/00049684/9 o powierzchni 1,1386 ha,
 - c) nieruchomość niezabudowane przy ul. gen. Andersa oraz ul. Spokojnej w Prudniku Kw. OP1P/00054111/0 o powierzchni 1,8253 ha.

W okresie obejmującym niniejszą informację kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

2. Zatrudnienie i struktura organizacyjna:

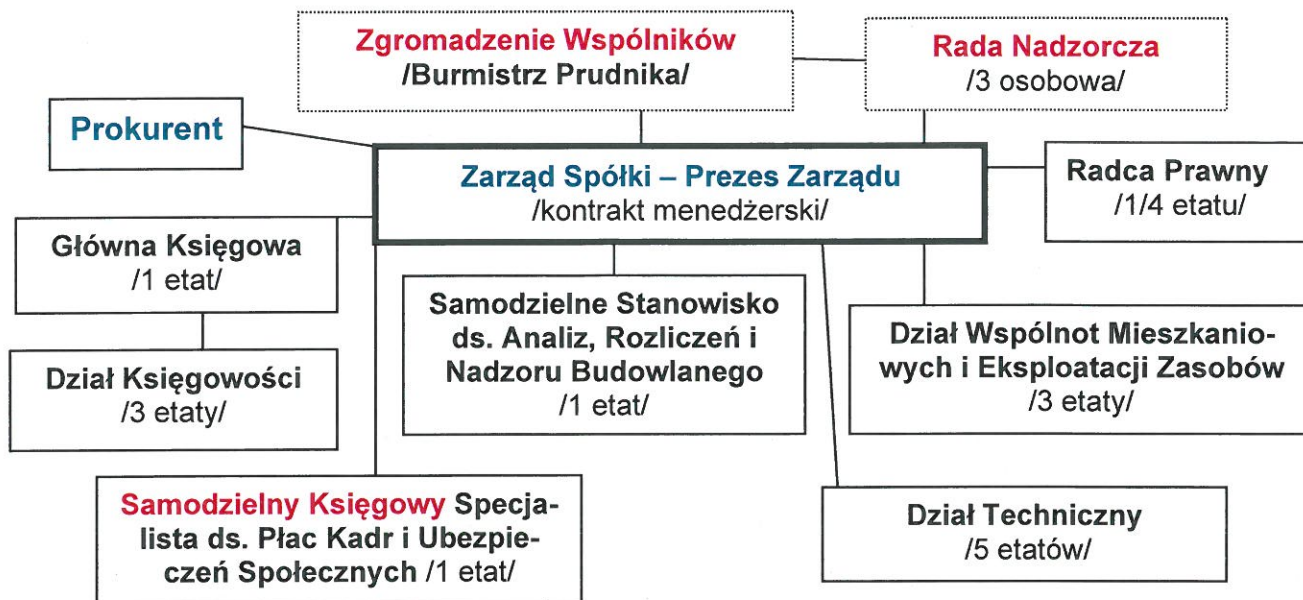
Obowiązująca w Spółce struktura organizacyjna wynika z rodzaju i zakresu prowadzonej działalności.

2.1. Zatrudnienie:

Średnie zatrudnienie na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin wynosiło w Spółce 15 osób. Od dnia 01-07-2017 r. osoba powołana na stanowisko Prezesa Zarządu zatrudniona jest na podstawie umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania „Kontrakt Menedżerski”.

2.2. Schemat organizacyjny:

Schemat Organizacyjny przyjęty został przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 2/2008 z dnia 042008 r.



2.3. Zgromadzenie Wspólników:

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

- W 2019 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu 19 czerwca 2019 r. Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:
 - Nr 9/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
 - Nr 10/2019 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2018;
 - Nr 11/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018;
 - Nr 12/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2018;
 - Nr 13/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2018;
 - Nr 14-16/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2018;
 - Nr 17/2019 w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku;
 - Nr 18/2009 w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w budynku mieszkalnym położonym w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7.
- W 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane było pięciokrotnie, w tym:
 - Trzykrotnie przez Zarząd Spółki:
 - w dniu 22-02-2019 r. Zgromadzenie podjęło dwie uchwały Nr 1/2019 i Nr 2/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości niezabudowanej (dot. nieruchomości stanowiących własność Spółki przy ul. Skowrońskiego i ul. Sybiraków w Prudniku),
 - w dniu 18-04-2019 r. Zgromadzenie podjęło dwie uchwały Nr 6/2019 i Nr 7/2019 zmieniające uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości niezabudowanej (dot. j/w),
 - w dniu 28-11-2019 r. Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 19/2019 zmieniającą uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości niezabudowanej (stanowiącej własność Spółki przy ul. Sybiraków w Prudniku).
 - Dwukrotnie przez Burmistrza Prudnika w trybie art. 240 kodeks spółek handlowych.
 - w dniu 15-04-2019 r. Zgromadzenie podjęło uchwały:

- o uchwałę Nr 3/2019 w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej Spółki;
 - o uchwałę Nr 4/2019 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej Spółki i wyboru Przewodniczącego Rady;
 - o uchwałę Nr 5/2019 w sprawie odwołania z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz powołania na funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.
- w dniu 30-04-2019 r. Zgromadzenie podjęło uchwałę Nr 8/2019 w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

2.4. 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 i aktu założycielskiego.

W 2019 r. w Spółce działała 3 osobowa Rada Nadzorcza w składzie powołanym na trzy letnią kadencję uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 11/2017 z dnia 30-06-2017 r.

- w okresie od 01-01-2019 r. do 15-04-2019 r. w składzie:

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

W okresie od 15-04-2019 r. do 31-12-2019 r. w składzie:

Leszek Krzysztofczyk	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Zapała	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Krystyna Kurpiel	- Członek

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

W 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła 5 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 posiedzenia Zwyczajnego i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

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

.....
Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2020 roku i podjęło między innymi następujące uchwały:

- Nr 5/2000 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy 2019;
 - Nr 6-9/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków za rok obrotowy 2019;
 - Nr 10/2020 w sprawie powołania Rady Nadzorczej.
-

2.5. 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 mgr Mirosław Czupkiewicz.

Kadencja Zarządu trwa 5 lat, Na kolejną kadencję Zarząd powołany został przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29-06-2018 r. uchwałą Nr 5/2018 w sprawie powołania Zarządu. Mandat Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 lub w przypadku odwołania, złożenia rezygnacji lub śmierci.

Pan Mirosław Czupkiewicz nie jest zatrudniony w Spółce na umowę o pracę, lecz jako Prezes Zarządu kieruje Spółką na podstawie podpisanej w dniu 29 czerwca 2018 r. z Radą Nadzorczą umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania tzw. „Kontrakt menedżerski”. W okresie obejmującym niniejszą informację Prezes Zarządu Spółki wykorzystał 8 dni przerwy w świadczeniu Spółce usługi zarządzania (z 26 przysługujących). Zastępowała go w tym czasie Pani Wiesława Mazur – Prokurent.

- Zarząd w 2005 r. ustanowił Prokurenta w osobie Pani Wiesławy Mazur, zatrudnionej w Spółce na stanowisku Głównej Księgowej.
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami 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. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 1/2019 z dnia 30-09-2019 r. w sprawie ustalenia uszczegółowienia celów zarządczych wraz z ustaleniem mierzalnych kryteriów ich realizacji i rozliczenia dla członków Zarządu Spółki. w ustaliła dla Zarządu takie cele.

2.5.1. Cele Zarządcze:

Zarząd Spółki działając zgodnie z § 8 ust. 9 umowy o świadczeniu usług w zakresie zarządzania z dnia 29-06-2018 r. przedłożył Radzie Nadzorczej w dniu 02-09-2019 r. Sprawozdanie Zarządzającego z wykonania celów zarządczych w okresie 01-01-2018r. do 31-12-2018 r. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 7/2019 z dnia 27-09-2019 r. stwierdziła wykonanie postawionych celów zarządczych w następujących mierzalnych kryteriach:

- I. **Osiągnięcie przez Spółkę dodatniego wyniku finansowego** – waga celu 30%: realizacja 100% (w roku obrotowym 2018 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 39.723,42 zł.).
- II. **Realizacja zadań inwestycyjnych i remontowych mających wpływ na stan infrastruktury technicznej miasta** – waga celu 40%: realizacja 100%
- III. **Racjonalizacja kosztów Spółki** – waga celu 30%: realizacja 100%

2.5.2. Wynagrodzenie zmienne:

Uchwałą Nr 8/2019 z dnia 30-12-2019 r. Rada Nadzorcza przyznała Prezesowi Zarządu wynagrodzenie zmienne w wysokości brutto wynoszące 10% wynagrodzenia stałego osiągniętego przez niego w poprzednim roku obrotowym (§3 ust.1 uchwały Nr 2/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia członków Zarządu).

3. Zasoby własne Spółki:

3.1. Zasoby mieszkaniowe:

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.



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

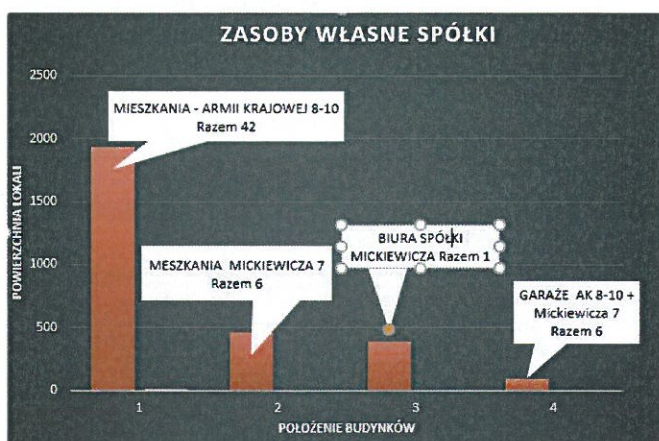
Aktualnie wszystkie mieszkania są wynajęte.



3.2. Zasoby użytkowe:

- lokal użytkowy położony w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 o powierzchni biurowej 271,87 m² oraz pomieszczeń dodatkowych w części piwnicznej o powierzchni 119,09 m² wykorzystywany przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej (*biura Spółki*)
- jeden garaż o powierzchni 17,16 m² (*położony na zapleczu budynku Mickiewicza 7 i wykorzystywany przez Spółkę*)
- pięć garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² (*położone na zapleczu budynków AK 8/10*)

Aktualnie wszystkie garaże są wynajęte.



Na dzień 31 grudnia 2019 r. zobowiązania Spółki do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu udzielonych trzech wieloletnich kredytów inwestycyjnych na w/w budynki wyniosły:

- AK Nr 10 - kredyt 306.064,34 zł + odsetki: 490,66 zł = 306.555,00 zł.
- AK Nr 8 - kredyt 499.158,46 zł + odsetki: 770,52 zł = 499.928,98 zł.
- Mickiewicza Nr 7 - kredyt 869.128,49 zł (*odsetki kapitalizowane w kredycie*)

Razem zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów: 1.675.612,47 zł.

3.3. Czynniki najmu lokali mieszkalnych:

W zasobach mieszkaniowych Spółki zgodnie z art. 28 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

Uchwałą Nr 17/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu najmu w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 w Prudniku, uległa zmianie wysokość czynszu. Od dnia 01-10-2019 r. stawka bazowa wynosi **9,10 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i jest wyższa od wcześniej obowiązującej o 0,81 zł/m². Nowa stawka wyliczona została na podstawie szczegółowej analizy ponoszonych kosztów w obu budynkach.

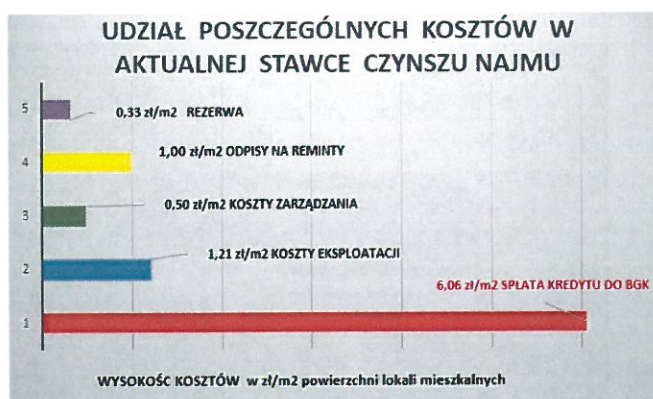
- Wysokość obecnie płaconego czynszu po uwzględnieniu wynikających z uchwały współczynników zwiększających i zmniejszających wysokość czynszu (*kondygnacja, położenie lokalu przy drodze krajowej, nasłonecznienie, balkon*) jest zróżnicowana w poszczególnych lokalach obu budynków i wynosi:
 - najwyższy czynsz - 9,15 zł/m²
 - najniższy czynsz - 9,01 zł/m²

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

- AK 8: 2,69 zł/m²,
- AK 10: 2,82 zł/m².

Jednocześnie tylko spłata kredytu do BGK wzrosła w tym okresie o ponad 1,50 zł/m². (*obowiązkowa kwartalna indeksacja kwoty spłaty kredytu*).

W kalkulacji czynszu poszczególne grupy kosztów wyniosły:



Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów nie może być wyższa niż **11,60 zł/m²** tj. w wysokości 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który dla woj. opolskiego (*bez miasta Opola*), który na koniec 2019 r. wynosił 3.480,56 zł/m² (*Obwieszczenie Wojewody Opolskiego z dnia 30-09-2019 r.*)

Większość najemców regularnie opłaca czynsz i opłaty dodatkowe (zimna i ciepła woda, śmieci, „co”). Są jednak przypadki powstawania zaległości z różnych bardziej lub mniej uzasadnionych powodów.

Płatność czynszu najmu i innych opłat dodatkowych regularnie monitorowana jest przez Spółkę oraz BGK w ramach prowadzonego nadzoru z tytułu zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. Zobowiązania najemców na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły: 19.946,26 zł. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.

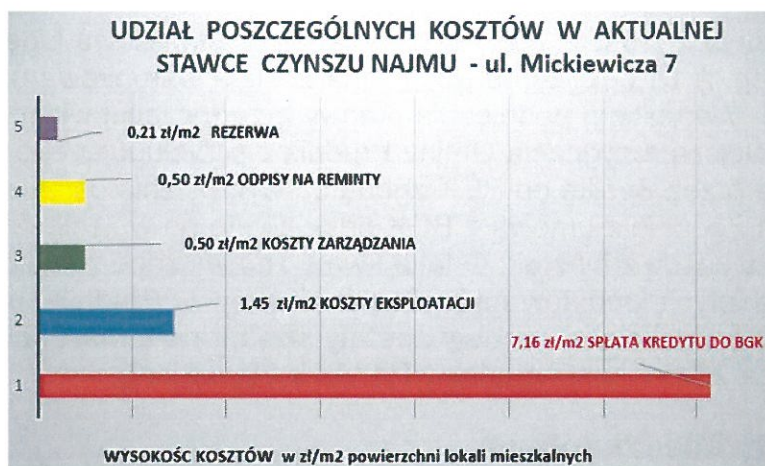
3.3.2. Budynek przy ul. Mickiewicza Nr 7:



Budynek zasiedlony od dnia 01 sierpnia 2018 r. Uchwałą Nr 18/2019 Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 czerwca 2019 r. ustalona została stawka czynszu najmu w wysokości **10,81 zł/m²** wzrost w stosunku do wcześniejszej o 0,99 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu dla tych zasobów nie może być wyższa niż 14,50 zł/m² tj. w wysokości 5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosząca 3.480,56 zł/m².

W kalkulacji czynszu poszczególne grupy kosztów wyniosły:



Brak zobowiązań najemców na dzień 31 grudnia 2019 r.

3.4. Czynsz najmu lokali użytkowych/garaże:

Z tytułu wynajmu 5 garaży o łącznej powierzchni 76,15 m² najemcy płacą Spółce czynsz najmu w wysokości 705,63 zł. Garaż przy ul. Mickiewicza 7 wykorzystywany jest przez Spółkę (*samochód służbowy*).

Większość najemców garaży regularnie opłaca czynsz najmu. Zobowiązania najemców garaży na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 1.027,84 zł. Wobec dłużników prowadzone są działania windykacyjne.

4. Nieruchomości położone przy ul. Sybiraków i Skowrońskiego:

W 2019 r. Spółka była właścicielem nieruchomości niezabudowanych położonych w Prudniku przy ul. Sybiraków i ul. Skowrońskiego:

- Sybiraków działki Nr: 1697/131, 1699/131, 2027/127 o łącznej pow. 0,4166 ha. Kw. OP1P/000 42344/5 (*po podziale działki 1701/127*)
- Sybiraków: działki Nr 1984/133, 1982/132 o łącznej pow. 0,1964 ha, Kw. OP1P/000 49683/2

oraz

- Skowrońskiego: działki 1966/132, 1964/133 o łącznej pow. 0,766 ha, Kw. OP1P/000 49684/9 (*zabudowane chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. Skowrońskiego*).

4.1. Zbycie nieruchomości:

Zarząd Spółki w uzgodnieniu z właścicielem (Burmistrz Prudnika) i Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do zbycia w/w nieruchomości. Zgodnie z podjętymi przez Zgromadzenie Wspólników uchwałąm (patrz pkt. 2.3. informacji):

- W dniu 15 kwietnia 2019 r. oraz 14 maja 2019 r. odbyły się ogłoszone przez Zarząd Spółki przetargi ustne nieograniczone na zbycie w/w nieruchomości niezabudowanych. Przetargi zostały zakończone wynikiem negatywnym.
- W dniu 28 czerwca 2019 r. odbyły się ogłoszone przez Zarząd Spółki Rokowania na zbycie w/w nieruchomości niezabudowanych również zakończone wynikiem negatywnym. Rokowania ogłoszone po raz drugi przeprowadzone zostały w dniu 28-06-2019 r. Do rokowań zgłosiło się dwóch uczestników. Rokowania zakończyły się wynikiem pozytywnym. Osobą ustaloną jako nabywca nieruchomości za kwotę netto 784.000,00 zł (*brutto 964.320,00 zł.*) została firma: Krzysztof Misiótek Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowo-Produkcyjne „Misiek” z Prudnika. Uzyskana w Rokowaniach kwota stanowi 65% wartości nieruchomości ustalonej przez Rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

W dniu 20 grudnia 2019 r. w Kancelarii Notarialnej Stanisława Ligęzy w Prudniku aktem notarialnym Rep. A Nr 5027/2019 podpisana została warunkowa umowa sprzedaży w/w nieruchomości. Warunkiem podpisania umowy przenoszącej własność tych nieruchomości jest wcześniejsza rezygnacja Gminy Prudnik z przysługującego jej prawa pierwokupu oraz uzyskanie przez Spółkę od BGK zgodę na wykreślenie ustanowionych na nich hipotek kaucyjnych. Zgodnie z umową z BGK nastąpiło to po wpłacie na jego konto kwoty po 50.000,00 zł. za każdą z hipotek. O taką kwotę zmniejszone zostało nasze zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na remont budynków w Prudniku przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10. **Warunki z w/w umowy zostały spełnione a nieruchomość została zbyta w dniu 20 lipca 2020 r.** (akt notarialny Re. A Nr 2888/2020).

5. Wspólnoty Mieszkaniowe

Podstawową działalnością Spółki w 2019 r, podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich było administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych – dalej „WM”. Spółka posiada podpisane z Zarządami 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.

5.1. Dane ilościowe:

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka zarządza/administrowała 321 nieruchomościami WM (wzrost o 2 WM). Łączna powierzchnia lokali w tych nieruchomościach bez powierzchni przynależnych wynosiła 165.273,06 m² i znajdowało się w nich 3.247 lokali w tym 238 lokali użytkowych. Własnością Gminy Prudnik (użytkownik ZUK Prudnik) nadal pozostaje 809 lokali w tym 53 użytkowe. Z powyższych danych wynika, że udział Gminy Prudnik w tych zasobach nadal jest duży.

5.2. Więcej informacji dotyczących Wspólnot Mieszkaniowych w pkt. III niniejszej informacji.



II. INFORMACJA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2019 r.

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.

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 2019 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. Raport taki sporządzony zostanie przez osobę uprawnioną z Agencji biegłych rewidentów „Badex” z Opola.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołane zostało przez Zarząd Spółki w dniu w dniu 30 czerwca 2020 roku i podjęło między innymi następujące uchwały:

- Nr 1/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019;
- Nr 2/2020 w sprawie podziału zysku (pokrycie straty bilansowej) za rok obrotowy 2019
- Nr 3/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2019;
- Nr 4/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu z wykonania przez niego obowiązków za rok obrotowy 2019

1. Przychody Koszty i Zysk za rok 2019 r:

• Przychody:	1.422.337,45 zł.
- Przychody ze sprzedaży (WM. zasoby własne)	1.402.482,40 zł.
- Pozostałe przychody operacyjne	19.855,05 zł.

- **Koszty : 1.412.358,34zł.**
 - Koszty z działalności operacyjnej 1.380.381,31 zł.
 - Koszty finansowe (odsetki BGK) 31.977,03 zł.
- **Zysk:**
 - ZYSK BRUTTO : 9.979,11 zł.
 - PODATEK DOCHODOWY : 6.303,00 zł.
 - **ZYSK NETTO : 3.676,11 zł.**

2. Stan należności i zobowiązań grudzień 2019 r.

- **Należności:** **123.988,93 zł:**
 - z tyt. dostaw i usług (WM + najemcy) 73.477,78 zł.
 - z tyt. podatków i ubezpieczeń (VAT+CIT) 50.511,15 zł.
- **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:** **2.760.375,32 zł w tym:**
 - zobowiązania długoterminowe: 1.527.212,47 zł. (kredyt BGK)
 - zobowiązania krótkoterminowe: 405.613,00 zł.

w tym:

- * z tyt. podatków ubezpieczeń i innych świadczeń: 35.092,68 zł. (podatek od os. fiz. + ZUS)
- * inne : 63.669,05 zł. (kaucje)
- * z tyt. dostaw i usług: 158.451,27 zł.
- * kredyt: (1rok) 148.400,00 zł.

Rozliczenia międzyokresowe: 827.549,85 zł:

- 344.896,52 zł. (umorzenie kredytu)
- 482.653,33 zł. (partycypacje)

3. Środki pieniężne na rachunkach:

Bank Spółdzielczy w Prudniku: 60.340,63 zł.

4. Wynagrodzenie pracowników w 2019 r:

Wynagrodzenie pracowników wyniosło brutto: 741.015,77 zł. w tym:

- nagrody roczne i świadczenia świąteczne brutto: 20.358,00 zł.
- umowy zlecenie - przeglądy budowlane oraz gazowe 53.222,00 zł.
- kontrakt menedżerski 119.647,11 zł.

- Średnia płaca zasadnicza brutto w Spółce wyniosła: 3.139,99 zł (łącznie z kontraktem menedżerskim Zarządu);*
- Średnia płaca zasadnicza brutto 2.774,83 zł (bez wynagrodzenia Zarządu i Głównej Księgowej)*.

*Minimalne wynagrodzenie w 2019 r. wynosiło: 2.250,00 zł. brutto

5. 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. W 2019 r. wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło: 35.044,25 zł.

6. Analiza sytuacji Spółki:

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz efektywność działalności jednostki w okresie objętym informacją była dobra. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości **3.676,11 zł.** Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza wnioskowali do Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników o przeniesienie zysku netto na kapitał zapasowy. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą Nr 2/2020 w sprawie podziału zysku (pokrycie straty bilansowej) za rok obrotowy 2019 wyraził zgodę na powyższe.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość sumy bilansowej wynosiła 6.822.332,92 tys. zł, w stosunku do stanu z dnia 31.12.2018 r. zmniejszyła się o kwotę 188.708,86 zł tj. o 2,69%

w aktywach:

- zmniejszyła się wartość aktywów trwałych w ujęciu realnym o kwotę 90.770,54 zł. tj. o 1,35%.
- zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych o 97.938,32 zł. tj. o 33,46%.
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 4.898,81 tj.4,11% .
- zmniejszył się stan inwestycji krótkoterminowych o 99.995,40 zł. tj. o 62,36%.

w pasywach:

- zmniejszyła się wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania o kwotę 192.384,97 zł. tj. o 6,51%.
- zwiększyła się wartość zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 66.403,94 zł. tj. o 19,57%

7. Promowanie Spółki poprzez jej reklamę.

Spółka reklamę swojej działalności oparła w szczególności o działające w Prudniku Kluby Sportowe. Z tego tytułu na reklamę i sponsoring wydano w 2019 r :

Lp.	Klub	Kwota
1.	UKS "Czwórka" Prudnik – unihokej - Sponsor Strategiczny	1. 000,00 zł
2.	Prudnicki Bieg – zakup nagród	199,95 zł
	RAZEM :	1199,95 zł

Na wspieranie lokalnych i ponad lokalnych inicjatyw kulturalnych społecznych wydano:

Lp.	Instytucja	kwota
3.	Prudnicki Ośrodek Kultury	300,00 zł
4.	Zawody Strażackie	500,00 zł
5.	OSP Czyżowice	300,00 zł
	RAZEM:	1.100,00 zł

Łącznie na w/w cele wydano w 2019 r. kwotę: 2.299,95 zł.

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

Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2019 ani po jego zakończeniu.

9. Poręczenia i gwarancje

Zdarzenie nie wystąpiło w roku obrotowym 2019 ani po jego zakończeniu.

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 rozwija się realizuje i zamierza w przyszłości realizować 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.

III. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE – Informacja dodatkowa (uzupełniająca)

1. Najważniejsze prace wykonane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

1.1. Instalacja gazowa:

- Remont i wymiana instalacji gazowej w częściach wspólnych – w 3 budynkach za kwotę 23.220,00 zł (w 2018 r - 8 budynków kwotę 140.249,00 zł);
- Dokumentacja projektowa nowej instalacji gazowej w budynkach, w których jej stan wymaga wymiany w najbliższym czasie. Wykonano - 1 projekt/ów za kwotę 3.000,00 zł (w 2018 r. - 1 projekt kwotę 4.567,00 zł).

Razem w 2019 r. wydano: 26.220,00 zł.

2.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- Wymiana i remont wspólnej instalacji wodnej i kanalizacyjnej wykonano w 29 budynkach za kwotę 131.192,00 zł.

2.3. Instalacja elektryczna, domofonowa, instalacje zbiorcze TV, monitoring:

- Remont kompleksowy wspólnej instalacji elektrycznej z WLZ oraz częściowy (piwnica, strych) wykonano w 19 budynkach WM kwota: 278.166,70 zł.
- Zbiorcza instalacja RTV – dostosowanie jej do współczesnych wymogów telewizji cyfrowej naziemnej i satelitarnej: w 2 budynkach koszt: 13.389,48 zł.
- Instalacja domofonowa i wideo domofonowa: w 18 budynkach WM - koszt: 40.884,20 zł.
- Monitoring: w 2 budynkach WM, koszt: 5.289,84 zł.

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

- 12 budynków WM: koszt 312.255,00 zł.
- Izolacja pionowa ścian, opaski wokół budynku: 2 budynkach WM koszt: 19.220,00 zł.

2.5. Okna, drzwi, malowanie klatek:

- Stolarka okienna:
 - okienka piwniczne – w 8 budynkach WM koszt: 32.150,12 zł.
 - okienka strychowe – w 2 budynkach WM: koszt: 2.400,00 zł.
 - okna na klatkach schodowych – w 5 budynkach WM koszt: 17.200,00 zł.

RAZEM: 51.750,12 zł.

- Stolarka drzwiowa:
 - wymiana drzwi wejściowych (front + tył) w 14 budynkach WM koszt: 81.745,90 zł.
 - drzwi do piwnicy – w 4 budynkach WM koszt: 5.700,00 zł.

RAZEM: 87.445,90 zł.

- Prace malarskie: w 14 budynkach WM - koszt 408.687,86 zł.

2.6. Remonty elewacji (docieplenie, tynki, balkony): w 12 budynkach koszt: 955.944,00 zł. (

3. Źródło finansowania wykonanych w 2019 r. w/w robót:

- środki własne zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego oraz długoterminowe kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Prudniku oraz programy termomodernizacji i remontów budynków i ze środków UE (pożyczka Fundacji Rozwoju Śląska).

W 2019 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).

- W 2019 r. WM zaciągnęły 22 kredyty na łączną kwotę 1.297.000,00 zł.
 - Najniższa kwota kredytu: 2.000,00 zł.
 - Najwyższa kwota kredytu: 195.000,00 zł.

Udział Gminy Prudnik w w/w kredytach wyniósł 285. 480,10 zł.

- Łączna kwota wszystkich wykonanych w 2019 r. prac remontowych finansowanych z konta Funduszu Remontowego WM, łącznie z kosztami obowiązkowych przeglądów technicznych wyniosła 3.143.306,00 zł.

Łącznie w latach: 2007 - 2019 r. WM zaciągnęły 225 kredytów remontowych na łączną kwotę 11.636.105,00 zł.

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

- 115 kredytów w Banku Spółdzielczym w Prudniku na kwotę 4.764.100,12 zł.
- 15 kredytów w Banku PKO na kwotę 2.187.757,45 zł
- oraz 1 pożyczka Fundacji Rozwoju Śląska na kwotę 80.000,00 zł.

4. 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 a w 2019 r. nie przeprowadzono takich inwestycji.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

- 4.778 osób zgłosiło fakt zamieszkania w budynkach WM (w 2018 r. - 4.853 osób)
- 4.345 osób zadeklarowało segregację śmieci (w 2018 r. - 4.272 osoby)
- 433 osoby zadeklarowały, że nie będzie segregowało śmieci (w 2018 r. - 581 osób),
- Spółka rozlicza 321 Wspólnot mieszkaniowych i windykuje należności z tego tytułu,
- 7 lokali użytkowych zadeklarowało segregację śmieci (w 2018 r - 5 lokali)
- 193 lokale zadeklarowały, że nie będą segregowały śmieci (w 2018 r -179 lokali)



5. 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. sprzątnie, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej).

Z analizy poniższej tabeli wynika, że w porównaniu do roku 2018 w roku 2019 ilość niepłacących regularnie właścicieli zmalała lecz kwota zadłużenia jest wyższa. Wynika to głównie ze zwiększenia kosztów mediów oraz podjętych przez WM uchwał.

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).

Rok	Ilość zadłużonych właścicieli lokali	Wysokość zadłużenia właścicieli lokali	Zadłużenie Gminy Prudnik /ZUK/
31-12-2019	1438 (w 2018: 1.610 os.)	1.052.187,69 (w 2018: 783.315,88 zł)	236.873,78* (w 2018: 386.165.73 zł) WM są winne 10.983,55 zł. z tytułu świadczonych im usług

* Zadłużenie uwzględnia rozliczenie mediów za 2019 r. tj. zimna woda + „co” w budynkach WM bez podzielników

Pozytywnym zjawiskiem jest zmniejszenie zadłużenia do WM Gminy Prudnik/ZUK (miesięczne naliczenie w grudniu 2019 r. wynosiło 204.762,90 zł).

5.1. 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) pozwy do Sądu o zapłatę.

- W 2019 r. skierowano 7 pozwów do Sądu Rejonowego w Prudniku o zapłatę na łączną kwotę 38.775,72 zł.
- W 2019 r. złożono 10 wniosków egzekucyjnych do Komornika na kwotę 63.249,34 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 zadłużonej nieruchomości. W 2019 r. doszło do licytacji i sprzedaży przez Komornika 1 lokalu mieszkalnego na ul. Traugutta 21.

Najwyższe zobowiązania WM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Kontrahent	Miesięczne naliczenie /stan 31.12.2019/	Zadłużenie na dzień /stan 31.12.2019 zł/ 31.12.2018/
1.	Prudnickie TBS	78.193,14	16.641,67 120.422,01 zł
2.	Zakład Wodociągów i Kanalizacji	195.780,11	34.448,99 142.137,27 zł
3.	Zakład Usług Komunalnych	57.004,20	10.983,55 116.818,61 zł
4.	Gmina Prudnik	89.985,00	0,00 10,00 zł
5.	Zakład Energetyki Ciepłej	266.964,53	17.645,26 14.831,51 zł

Z analizy powyższej tabeli wynika, że zadłużenie w do najważniejszych kontrahentów WM w porównaniu do 2018 r. uległo obniżeniu, co jest również zasługą prowadzonej przez Spółkę polityki informacyjnej i windykacyjnej.

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 zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych wymuszone przez zmiany w obowiązującym prawie, w szczególności ustawie o gospodarce komunalnej przynosi coraz większe efekty. Cieszymy się, że jest w tym również nasz udział jako zarządcy/administratorsa nieruchomości.

Prudnik 2020-08-10

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Gaupkiewicz