

Brzeg dnia 05.09.2016 r.

## Wyniki finansowe Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu za 2015 r.

### Władze Spółki:

Skład Zarządu Spółki:

Od 1 marca 2003 roku zarząd jednoosobowy.  
Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr inż. Jacek Kaczmarek.

Skład Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Funkcja	Data powołania
Gąsiorowski Bogusław	Przewodniczący	31.12.2010 r.
Filipkowski Tomasz	Przewodniczący	07.06.2016 r.
Posyniak Andrzej	Z-ca Przewodniczącego	31.12.2010 r.
Binicki Zenon	Sekretarz	31.10.2010 r.

### 1. Przedmiot i zakres działalności Spółki z uwzględnieniem przeważającej działalności Spółki.

Przedmiotem działania Spółki jest:

- a/ PKD 41.20. Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych dzierżawionymi
- d/ PKD 68.31. Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- e/ **PKD 68.32. Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**
- f/ PKD 71.11. Z Działalność w zakresie architektury
- g/ PKD 71.12. Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
- h/ PKD 81.10. Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- i/ PKD 81.29. Z Pozostałe sprzątanie
- j/ PKD 82.99. Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana

Rodzaj przeważającej działalności:

**PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.**

Głównym przedmiotem działania Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Zasoby zarządzane przez Spółkę i zmiany na przestrzeni roku 2013/2014/2015 przedstawia tabela 1 i 2.

**Tabela nr 1**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 r. pow.całkowita w m2	Stan na 31.12.2014 r. pow.całkowita w m2	Stan na 31.12.2015 r. pow.całkowita w m2
1	Lokale gminy	59 933,19	55 956,92	52 722,31
2	Lokale właścicieli fizycznych	148 934,84	144 018,46	135 905,77
<b>3</b>	<b>Ogółem</b>	<b>208 868,03</b>	<b>199 975,38</b>	<b>188 628,08</b>
4	Liczba wspólnot	356	342	329

Na dzień 31.12.2015 r. Spółka zarządzała 329 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni całkowitej 188 628,08 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 2**

Rok	Stan wspólnot na 01.01	Zmiany w ciągu roku		Stan wspólnot na 31.12.	Złożyły wypowiedzenie ze skutkiem na 31.12.
		Przyszły	Odeszły		
2013	354	2		356	12
2014	344		2	342	13
2015	329	1	1	329	5

Z dniem 01.01.2015r. Spółka zarządzała 329 wspólnotami mieszkaniowymi. W trakcie 2015 roku 1 wspólnota wypowiedziała zarządzanie, 1 powierzyła zarządzanie, 5 wspólnot mieszkaniowych wypowiedziało umowy o zarządzanie ze skutkiem na 31.12.2015r.

Od dnia 01.01.2016 r. Spółka zarządza 324 wspólnotami mieszkaniowymi.

## 2. Prezentacja wyników finansowych w tym:

### a/ suma aktywów i pasywów na dzień 31.12.2015 r.

Bilans na dzień 31.12.2015 r. zamyka się sumą aktywa/pasywa 1 281 607,30 zł. Skrócony bilans Spółki przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

AKTYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.	zmiany w %
				2015/2014
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>590 407,38</b>	<b>594 309,24</b>	<b>100,66</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	17 858,27	100,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	590 407,38	576 450,97	97,64
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>676 208,98</b>	<b>687 298,06</b>	<b>101,64</b>
I.	Należności krótkoterminowe	53 078,18	80 165,64	151,03
II.	Inwestycje krótkoterminowe: środki pieniężne	618 691,06	582 462,51	94,14
III.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 439,74	24 669,91	555,66
	<b>Aktywa razem</b>	<b>1 266 616,36</b>	<b>1 281 607,30</b>	<b>101,18</b>

PASywa		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.	zmiany w %
				2015/2014
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>1 220 746,71</b>	<b>1 229 491,25</b>	<b>100,72</b>
I.	Kapitał podstawowy	1 053 047,50	1 053 047,50	100,00
II.	Kapitał zapasowy	162 121,52	167 699,21	103,44
III.	Zysk(strata) roku bieżącego	+ 5 577,69	+8 744,54	156,78
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>45 869,65</b>	<b>52 116,05</b>	<b>113,62</b>
I.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: Fundusze specjalne	42 855,65	48 835,55	113,95
II.	Rozliczenia międzyokresowe	3 014,00	3 280,50	108,84
	<b>Pasywa razem</b>	<b>1 266 616,36</b>	<b>1 281 607,30</b>	<b>101,18</b>

**b/ analiza największych pozycji bilansu.**

Jak z powyższego wynika nieznacznie zwiększyły się aktywa i pasywa Spółki w stosunku do 2014 roku.

**Aktywa:**

W aktywach występuje zmniejszenie wartości rzeczowych aktywów trwałych, zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych oraz należności.

Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych przedstawia tabela nr 4.



Tabela nr 4

Wartość aktywów brutto	Grupa	Bilans otwarcia 01.01.2015r.	Zwiększenia z tytułu zakupu	Zmniejszenia z tytułu likwidacji	Bilans zamknięcia 31.12.2015r.
<b>Grunty</b>	<b>0</b>	148 500,00	-	-	148 500,00
<b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b>		641 900,00	-	-	641 900,00
Budynki mieszkalne	1		-	-	
Budynki niemieszkalne	1	641 900,00			641 900,00
<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>		204 902,58	7 944,49	2 839,28	210 007,79
Maszyny i urządzenia	4	181 772,10	7 944,49	-	189 716,59
Urządzenia techniczne	6	23 130,48		2 839,28	20 291,20
<b>Środki transportowe</b>	<b>7</b>	<b>0,00</b>	-	-	<b>0,00</b>
<b>Inne środki trwałe</b>	<b>8</b>	<b>89 919,74</b>		7 333,02	<b>82 586,72</b>
<b>Razem :</b>		<b>1 085 222,32</b>	<b>7 944,49</b>	<b>10 172,30</b>	<b>1 082 994,51</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>119 470,63</b>	<b>17 858,27</b>	-	<b>137 328,90</b>
Wartości niematerialne i prawne		119 470,63		-	119 470,63
Nie oddane do użytkowania		-	17 858,27	-	17 858,27
<b>OGÓLEM :</b>		<b>1 204 692,95</b>	<b>25 802,76</b>	<b>10 172,30</b>	<b>1 220 323,41</b>

**Wartość środków trwałych** na dzień 31.12.2015 r. wynosi 1 082 994,51 zł.

W 2015 r. zakupiono środki trwałe na wartość 7 944,49 zł w tym;

- 2 komputery
- lodówka
- kopiarka Canon

Zmniejszenie środków trwałych w roku 2015 nastąpiło z tytułu likwidacji zużytych, nie nadających się do dalszego użytkowania.

Kwota zlikwidowanych środków trwałych to 10 172,30 zł.

**Wartości niematerialne i prawne** zwiększyły się o kwotę 17 858,27 zł i jest to licencja na oprogramowanie DOM V, nowsza wersja obecnego programu Firmy Sacer sc DOM IV. Oprogramowanie w 2015 r. zostało zainstalowane jako próbne w celu przygotowania do konwersji z wersji DOM IV do DOM V danych na 01.01.2016 r.

**Wzrost należności** wynika z faktu odsprzedaży w miesiącu grudniu, wykonanych kontroli okresowych 5-letnich oraz rocznych dla wspólnot mieszkaniowych.

Z należności tych 80% zostało uregulowanych w miesiącu 01.2016r

Wzrost pozostałych należności to należności z tytułu:

- najmu lokali własnych, /w 3 sprawach trwa postępowanie windykacyjne./
- z tytułu faktur korekt uznaniowych za energię.

**Pasywa:**

W pasywach nastąpił wzrost kapitału zapasowego oraz zobowiązań krótkoterminowych.

**Kapitał zapasowy** został powiększony o zysk z roku 2014 tj. kwotę 5 577,69 zł.

**Kapitał podstawowy** - 1.053.047,50 zł 100% udział Gmina Brzeg.

**Zobowiązania krótkoterminowe** to zobowiązania bieżące, które wnikają z terminów zapłat faktur .

**c/ rachunek zysków i strat**

Skrócony rachunek zysków i strat przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Zmiany w % 2015/2014
1	Przych. ze sprzedaż. usług	1 809 278	1 543 298	1 539 298	99,74
2	Koszty dział. operacyjnej	1813 416	1 554 042	1 551 276	99,82
3	Zysk/Strata (1-2)	-4 138	- 10 744	-11 978	111,48
4	Poz. przych. operacyjne	5 655	14 928	18 573	124,42
5	Poz. koszty operacyjne	2 726	6 729	2 486	36,94
6	Zysk /Strata (4-5)	2 929	8 199	16 087	196,21
7	Przychody finansowe	11 263	10 684	9 341	87,43
8	Koszty finansowe	0	0	0	0
9	Zysk/Strata (7-8)	11 263	10 684	9 341	87,43
10	Ogółem przych. (1+4+7)	1 826 196	1 568 910	1 567 212	99,89
11	Ogółem koszty (2+5+8)	1 816 142	1 560 771	1 553 762	99,55
12	<b>Zysk brutto (10-11)</b>	<b>10 054</b>	<b>8 139</b>	<b>13 450</b>	165,25
13	Podatek dochodowy	4 827	2 561	4 706	183,76
14	<b>Zysk netto (12-13)</b>	<b>5 227</b>	<b>5 578</b>	<b>8 744</b>	156,76

Zarówno przychody jak i koszty nieznacznie zmniejszyły się w stosunku do 2014 r.

- Przychody o 0,11 %
- Koszty o 0,45 %
- Nastąpiło zwiększenie zysku o 56,76 %

Głównym przedmiotem działania Spółki jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Wynagrodzenie za zarządzanie, a tym samym przychód uzależniony jest od uzyskania zgody właścicieli zarządzanej wspólnoty jak również od powierzchni wspólnot jakimi zarządza Spółka.

Na rynku pojawiają się nowe firmy zarządzające nieruchomościami, które pozyskują wspólnoty, stąd utrata zarządzanej powierzchni.

Są to firmy rodzinne, które w pierwszych miesiącach swojego działania są finansowo konkurencyjne.

W celu zrównoważenia kosztów z przychodami, Spółka od kilku lat podejmuje dodatkową działalność zwiększającą przychody.

Są to wycena nieruchomości, wykonywanie certyfikatów energetycznych. Stale podejmuje też czynności organizacyjne, prowadzące do uzyskania efektywnych wyników.

#### d/ struktura przychodów

Strukturę przychodów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela 6.

Tabela nr 6 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Struktu ra %	Stan na 31.12.2014	Struktu ra %	Stan na 31.12.2015	Struktu ra %
	<b>Przychody ogółem (A+B+C)</b>	<b>1 826 196</b>	<b>100,00</b>	<b>1 568 910</b>	<b>100,00</b>	<b>1 567 212</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>Przych.ze sprzedaży w tym:</b>	<b>1809 278</b>	<b>99,07</b>	<b>1 543 298</b>	<b>98,37</b>	<b>1 539 298</b>	<b>98,22</b>
<b>I</b>	Zmiana stanu produktów	24 917	1,37	- 27 864	-1,78	20 230	1,29
1	Wynagr.za zarządzanie	1 280 729	70,13	1 242 198	79,18	1 191 354	76,02
2	Odsprz.k. admin. prawnych	74 209	4,06	101 521	6,47	97 002	6,19
3	Najem pomieszczeń	79 600	4,36	70 077	4,47	73 059	4,66
4	Doręczanie zawiadomień	4 333	0,24	1 732	0,11	9 513	0,61
5	Upomnienia	14 863	0,81	16 966	1,08	14 465	0,92
6	Rozmowy telefoniczne	910	0,05	304	0,02	101	0,01
7	Przeglądy budynków	300 647	16,46	109 715	6,99	96 333	6,15
8	Wycena nieruchomości	29 070	1,59	28 649	1,83	27 241	1,74
9	Certyfikaty energetyczne	0	0	0	0	10 000	0,63
<b>B</b>	<b>Pozost.przych. operacyjne</b>	<b>5 655</b>	<b>0,31</b>	<b>14 928</b>	<b>0,95</b>	<b>18 573</b>	<b>1,19</b>
<b>C</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>11 263</b>	<b>0,62</b>	<b>10 684</b>	<b>0,68</b>	<b>9 341</b>	<b>0,59</b>

#### Omówienie przychodów 2015 r.

Największy udział w przychodach stanowią przychody:

- z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (punkt A podpunkt 1) 76,02 %
- Pozostałe to:**
- odsprzedaż na wspólnoty (punkt A podpunkt 2,4,5) 7,72 %  
(doręcz.zawiad.upomn. koszty admin.prawne)
- najem pomieszczeń (punkt A podpunkt 3) 4,66 %
- wycena nieruchomości ,certyfikaty energetyczne (punkt A podpunkt 8,9) 2,37 %
- przeglądy budynków (punkt A podpunkt 7) 6,15 %
- rozmowy telefoniczne (punkt A podpunkt 6) 0,01 %
- pozostałe przychody operacyjne (punkt B) 1,19 %  
pozostałe przychody operacyjne to zwrot kosztów sądowych, roczna korekta VAT, różnice groszowe
- przychody finansowe (punkt C) 0,59 %  
przychody finansowe to odsetki od lokat na rachunkach bankowych
- I** zmiana stanu produktów 1,29 %

Uwagi wymaga pozycja **I** – zmiana stanu produktów. W tej pozycji wykazane są międzyokresowe rozliczenia kosztów tj.: wydatki poniesione w roku poprzednim, lecz koszty tych pozycji rozliczane są w czasie.



W celu zachowania współmierności kosztów i przychodów w roku, podjęto decyzję o rozliczeniu kosztu centralnego ogrzewania za okres grzewczy, w okresie roku tj. od m-ca 10/2015 r. do m-ca 09/2016 r.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów to koszty prenumeraty prasy i materiałów dydaktycznych, ubezpieczenia.

Struktura przychodów w okresie ostatnich trzech lat kształtuje się porównywalnie.

#### e/ struktura kosztów

Strukturę kosztów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 w pełnych złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Struk- tura %	Stan na 31.12.2014	Struk- tura %	Stan na 31.12.2015	Strukt- ura %
<b>I</b>	<b>Koszty razem</b>	<b>1 816 142</b>	<b>100,00</b>	<b>1 560 771</b>	<b>100,00</b>	<b>1 553 762</b>	<b>100,00</b>
	(A+B+C)						
<b>A</b>	<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>1 813 416</b>	<b>99,85</b>	<b>1 554 042</b>	<b>99,57</b>	<b>1 551 276</b>	<b>99,84</b>
	(1-7)						
1	Amortyzacja	28 774	1,58	18 495	1,18	21 901	1,41
2	Materiały i energia	138 926	7,65	108 808	6,97	122 063	7,86
3	Usługi obce	230 555	12,69	155 302	9,95	156 918	10,10
4	Podatki i opłaty	84 680	4,66	73 688	4,72	79 637	5,12
5	Wynagrodz.w tym zlec.	1 083 306	59,65	984 837	63,10	949 844	61,13
6	Ubez.społ. i in świadc.	223 845	12,33	198 196	12,70	204 041	13,13
7	Poz. koszty rodzajowe	23 330	1,29	14 716	0,95	16 872	1,09
<b>B</b>	<b>Poz.koszty operacyjne</b>	<b>2 726</b>	<b>0,15</b>	<b>6 729</b>	<b>0,43</b>	<b>2 486</b>	<b>0,16</b>
<b>C</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>II</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>4 827</b>	<b>-</b>	<b>2561</b>	<b>-</b>	<b>4 706</b>	<b>-</b>
	<b>Koszty ogółem</b>	<b>1 820 969</b>		<b>1 563 332</b>	<b>-</b>	<b>1 558 468</b>	<b>-</b>
	(I+II)						

#### Omówienie kosztów 2015

Największy udział w kosztach stanowią:

- Wynagrodzenia i świadc.dla prac.: ZUS, FP, ZFŚS,bad.lek.szkol.  
(punkt A podpunkt 5,6) 74,26 %

#### Pozostałe to:

- amortyzacja (punkt A podpunkt 1) 1,41 %
- materiały i energia (punkt A podpunkt 2) 7,86 %
- usługi obce (punkt A podpunkt 3) 10,10 %
- podatki i opłaty (punkt A podpunkt 4) 5,12 %
- pozostałe koszty rodzajowe (punkt A podpunkt 7) 1,09 %
- pozostałe koszty operacyjne (punkt B) 0,16 %

pozostałe koszty operacyjne to koszty sądowe, darowizny, różnice groszowe.

Struktura kosztów w okresie ostatnich trzech lat kształtuje się porównywalnie

**f/ analiza zatrudnienia**

Przeciętne w roku zatrudnienie w grupach zawodowych w etatach:

	Rok 2014	Rok 2015
przeciętne zatrudnienie w etatach	28,75	26,6
Pracownicy umysłowi	27,75	25,6
Pracownicy fizyczni	1,0	1,0
przeciętne zatrudnienie w osobach :	28,75	27,05
Pracownicy umysłowi	27,75	26,05
Pracownicy fizyczni	1,0	1,0

Średnia płaca w roku 2015, bez jednorazowych indywidualnych wypłat z tytułu gratyfikacji, odpraw emerytalnych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, wyniosła 2 619,28 zł/etat.

Zmiany w zatrudnieniu następują z przyczyn naturalnych:

- odejście na emeryturę
- wypowiedzenie za porozumieniem stron

### 3. Informacja o rejestracji przez sąd zmiany wysokości lub struktury kapitału zakładowego Spółki.

W 2015 r. w Spółce nie nastąpiła zmiana kapitału podstawowego.

Kapitał założycielski Spółki opiewał na wartość **4.000zł.**-Akt notarialny 5561/2000  
 Podwyższenie kapitału **50.000,00 zł** - wpis do KRS OP VIII NS- REJ. KRS/4676/1/546  
 Aport - środki trwałe **999.047,50 zł** - akt notarialny 6006/2000 - wpis do KRS  
 OP VIII- NS- REJ. KRS/80/2/574.  
 Ostatni wpis w 2015 r. w dniu 29.06.2015 r. Nr OP.VIII NS- Rej. KRS/006223/15/489.

Kapitał podstawowy	Bilans otwarcia 01.01.2015 roku		Zwiększenia Zmniejszenia		Bilans zamknięcia 31.12.2015 roku	
	Udziały		Udziały		Udziały	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Ogółem z tego: 100% Gmina Brzeg	1.053.047,50	40x26.326,18	-	-	1.053.047,50	40x26.326,18

### 4. Źródła finansowania Spółki, zaciągnięte zobowiązania finansowe, udzielone zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek.

Spółka nie posiada kredytów, pożyczek.

Zadania finansuje z własnych środków.

Posiada zobowiązania bieżące wynikające z terminów zapłat faktur za usługi.



**5. Informacje o wszczęciu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych.**

Nie dotyczy.

**6. Działania inwestycyjne.**

Jak wcześniej wspomniano W 2015 r. Spółka, przystąpiła do wdrażania programu informatycznego DOM V.

Jest to nowsza wersja obecnego programu Firmy Sacer sc DOM IV.

Wprowadzenie nowego systemu informatycznego stało się koniecznością, z uwagi na stale zmieniający się postęp techniczny.

System operacyjny Novell na którym Spółka pracuje od 2001 r., nie jest wspierany od 2003r.

Należy nadmienić, że firma Microsoft zakończyła z dniem 01.04.2014 r. wsparcie systemu operacyjnego Windows XP.

Jest to system, na którym oprogramowanie DOS działało, każdy inny /nowszy system operacyjny/, nie jest już wspierany dla środowiska DOS.

Wielu dostawców sprzętu i oprogramowania nie wspiera już swoich produktów działających w systemie Windows XP.

Komputery z systemem XP nie są już produkowane.

Zakończenie świadczenia pomocy technicznej, brak wspieranego oprogramowania i coraz starszy sprzęt, na którym działa system Windows XP, zwiększa ryzyko awarii obecnego systemu.

W wyniku awarii nie było by możliwe odtworzenie obecnego systemu.

Z tego też względu wymagana będzie również wymiana sprzętu komputerowego dostosowanego do wymogów technicznych jw.

Zadanie finansowane jest ze środków własnych.

Oprogramowanie w 2015 r. zostało zakupione i zainstalowane jako próbne w celu przygotowania do konwersji z wersji DOM IV do DOM V danych na 01.01.2016 r.

Poniesiony koszt rozłożony zostanie na okres lat 2016-2017.

Powstała z tego tytułu strata zostanie pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

**7. Największe osiągnięcia 2015 roku.**

W roku 2015 podpisano w imieniu wspólnot mieszkaniowych 260 umów na prace remontowe na łączną kwotę **3 038 660,60 zł**.

Finansowanie remontów odbywa się częściowo ze środków własnych wspólnot mieszkaniowych a częściowo z wieloletnich kredytów bankowych.

W 2015 r. **25** wspólnot mieszkaniowych uzyskało kredyty na sfinansowanie remontów według podjętych uchwał.

Kwota uzyskanych przez wspólnoty kredytów na przestrzeni 2015r. wyniosła **1 643 420,00 zł**, z tego pozostaje do spłaty na dzień 31.12.2015 r. **1 572 917,10 zł**.

Na dzień 31.12.2015 r. wspólnoty mieszkaniowe będące w zarządzie Spółki miały ogółem **195** wieloletnich kredytów na sfinansowanie remontów o łącznej wartości **9 470 928,80 zł**.

Z tego w:

Banku Spółdzielczym w Brzegu	157 kredytów	na wartość	5 878 731,20 zł
PKO BP Opole	27 kredytów	na wartość	2 648 217,71 zł
ING Banku Śląskim w Brzegu	11 kredytów	na wartość	943 979,89 zł

W roku 2015 został wznowiony przez Burmistrza Brzegu nabór wniosków w sprawie udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

Do dotacji zostało zgłoszonych 5 wniosków a dotyczą wspólnot mieszkaniowych jak niżej:

Lp	Nazwa wspólnoty mieszkaniowej	Wartość zadania	Przyznana dotacja	
			%	kwota
1	Dzierżonia 8	203 251,09	75	152 438,32
2	Dzierżonia 10	236 876,25	75	177 657,19
3	Dzierżonia 12	148 018,15	75	111 013,61
4	Jabłkowa 6	12 000,00	100	12 000,00
5	Długa 14-16	176 116,78	50	88 058,39
6	<b>Razem</b>	<b>776 262,27</b>		<b>541 167,51</b>

Wartość powyższych zadań wynosi **776 262,27 zł**

Dotacje na te zadania zostały przyznane w 2016 r. w kwocie **541 167,51 zł**

Zarządca we własnym zakresie prowadzi windykację wobec właścicieli nie regulujących swoich zobowiązań wobec wspólnoty oraz inne sprawy prawne dotyczące wspólnot wchodzące w zakres umowy o zarządzanie.

W 2015 r. wszczęto 135 spraw /12 pozwów wstrzymano: częściowe spłaty, ugody/.

Z tego:

postępowania zakończone: **25**

postępowania w toku:

sądowe **96**

egzekucyjne **14**

Na uwagę zasługuje również fakt, że w roku 2015 Spółka poddała się audytowi Państwowej Inspekcji Pracy.

W wyniku przeprowadzonego audytu Spółka otrzymała dyplom za udział w programie „Bezpieczeństwo pracy w małych zakładach”.

## 8. Podsumowanie działalności za 2015 r.

Analizując działalność roku 2015 należy stwierdzić, że rokrocznie przybywa prac związanych z prowadzeniem zarówno działalności eksploatacyjnej, jak i obsługi finansowo-księgowej wspólnot.

### Są to w szczególności prace związane:

- z rozliczeniem podatku dochodowego od osób prawnych we wspólnotach mieszkaniowych, od przychodów nie przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych (dzierżawa miejsca pod reklamę, pomieszczeń wspólnych, dzierżawa terenu),
- ze sporządzaniem sprawozdań w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2007r. (Dz. U. Nr 250, poz.1873),
- ze sporządzaniem do GUS-u ankiet aktualizacyjnych dotyczących numeru identyfikacyjnego REGON dla wspólnot mieszkaniowych,
- ze sporządzaniem do GUS-u sprawozdań dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych M-01, M-03,
- z prowadzeniem remontów obiektów wspólnot mieszkaniowych (wyłonienie wykonawców w drodze przetargów, prowadzenie nadzoru budowlanego),
- ze sporządzaniem wniosków kredytowych w celu uzyskania kredytu na sfinansowanie remontów,
- ze sporządzaniem wniosków o dotację dla obiektów zabytkowych i realizacją remontów budynków zabytkowych,
- z wprowadzeniem ustawy o utrzymaniu czystości i porządku.

Prowadzona przez Urząd Miasta preferencyjna sprzedaż lokali mieszkalnych wpływa na rokroczny wzrost liczby nowych właścicieli.

W mniejszym stopniu przybywa również właścicieli w wyniku wtórnej sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również z przyczyn losowych tj. darowizn, spadków.

Ponieważ nowi właściciele wdrażają się dopiero w rolę i obowiązki właścicielskie, przybywa prac z tym związanych.

### Są to głównie prace:

- związane z analizą stanu prawnego wspólnoty,
- przedstawianie stanu rozrachunków,
- przedstawianie kosztów i przychodów wspólnoty,
- informowanie o zasadach funkcjonowania wspólnoty,
- informowanie o planie gospodarczym wspólnoty, jak również sposobie rozliczania kosztów eksploatacji i świadczeń oraz funduszu remontowego,

Podkreślenia wymagają prace związane z przekazywaniem elektronicznym rozliczeń podatkowych do Urzędu Skarbowego oraz ogrom prac związanych z wprowadzeniem ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.



Ustawa ta nakłada na zarządców dodatkowe czynności, które wymagają wprowadzenia zmian w ewidencjach finansowych wspólnot mieszkaniowych oraz zmian z tytułu rozliczeń pobieranych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.  
Ze względu na brak woli właścicieli, wynagrodzenie z tego tytułu dla zarządcy nie uległo zmianie, stąd brak możliwości dodatkowego zatrudnienia do tych prac.

W 2015 r. zarówno przychody jak i koszty w stosunku do roku poprzedniego uległy proporcjonalnemu zmniejszeniu.  
Poziom zatrudnienia pracowników zmniejsza się w sposób naturalny.  
Zgromadzone środki finansowe, pozwolą na dokonanie zmian wskazanych wyżej /finansowanie własne/.

Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

#### **9. Główne wyzwania stojące przed Spółką na rok 2016.**

Kontynuacja wyżej omówionych zadań – działalności statutowej.

Brzeg dnia 05.09.2016 r.

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
mgr inż. Jacek Kłoszmarek