

Wyniki finansowe Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Brzegu za 2016 r.

1. Władze Spółki:

Skład Zarządu Spółki:

Od 1 marca 2003 roku zarząd jednoosobowy.

Funkcję Prezesa Zarządu pełni mgr inż. Jacek Kaczmarek.

Skład Rady Nadzorczej:

W 2016 r. skład Rady Nadzorczej uległ zmianie.

Rada Nadzorcza liczy trzech członków:

Przewodniczący	Tomasz Filipkowski	data powołania 07.06.2016 r.
Z-ca Przewodniczącego	Andrzej Posyniak	
Sekretarz	Zenon Binicki	

2. Przedmiot i zakres działalności Spółki z uwzględnieniem przeważającej działalności Spółki.

Przedmiotem działania Spółki jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 6) działalność w zakresie architektury,
- 7) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 8) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 9) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 10) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 11) wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 12) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 13) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 14) tynkowanie,
- 15) zakładanie stolarki budowlanej,
- 16) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 17) malowanie i szklenie,
- 18) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 19) leasing finansowy,

- 20) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- 21) specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- 22) pozostałe sprzątanie,
- 23) działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- 24) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej nie sklasyfikowana,
- 25) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej nie sklasyfikowana.

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 2014/2015/2016 przedstawia tabela 1 i 2.

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka zarządzała 325 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni całkowitej 185 963,45 m².

Tabela nr 1

Stan na 31.12.2014 r. pow.całkowita w m ²	Stan na 31.12.2015 r. pow.całkowita w m ²	Stan na 31.12.2016 r. pow.całkowita w m ²
199 975,38	188 628,08	185 963,45

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		
2014	344		2	342	13
2015	329	1	1	329	5
2016	324	2	1	325	5

Z dniem 01.01.2016r. Spółka zarządzała 324 wspólnotami mieszkaniowymi.

W trakcie 2016 roku 1 wspólnota wypowiedziała zarządzanie, 2 powierzyły zarządzanie, 5 wspólnot mieszkaniowych wypowiedziało umowy o zarządzanie ze skutkiem na 31.12.2016r.

Od dnia 01.01.2017 r. Spółka zarządza 320 wspólnotami mieszkaniowymi.

3. Prezentacja wyników finansowych, w tym m.in.:

a/ suma aktywów i pasywów wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Bilans na dzień 31.12.2016 r. zamyka się sumą aktywa/pasywa 1 213 463,77 zł.
Skrócony bilans Spółki przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 w pełnych złotych

AKTYWA		Stan na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.	zmiany w % 2016/2015
A.	Aktywa trwałe	594 309	595 649	100,23
I.	Wartości niematerialne i prawne	17 858	22 157	124,07
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	576 451	573 492	99,49
B.	Aktywa obrotowe	687 298	617 815	89,89
I.	Należności krótkoterminowe	80 166	101 936	127,16
II.	Inwestycje krótkoterminowe: środki pieniężne	582 462	510 320	87,61
III.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 670	5 559	22,53
	Aktywa razem	1 281 607	1 213 464	94,68

PASYWA		Stan na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.	zmiany w % 2016/2015
A.	Kapitał własny	1 229 491	1 143 414	92,99
I.	Kapitał podstawowy	1 053 048	1 053 048	100,00
II.	Kapitał zapasowy	167 699	176 443	105,21
III.	Zysk(strata) roku bieżącego	+8 744	-86 077	-984,42
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 116	70 050	134,41
I.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	48 836	63 261	129,54
	Fundusze specjalne	5 377	6 789	126,26
II.	Rozliczenia międzyokresowe	3280		0
	Pasywa razem	1 281 607	1 213 464	94,68

b/ analiza największych pozycji bilansu: środków trwałych, należności, kapitał, zobowiązania

Jak z powyższego wynika nieznacznie zmniejszyły się aktywa i pasywa Spółki w stosunku do 2015 roku.

Aktywa:

w aktywach występuje:

- zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych oraz należności,
- zmniejszenie środków pieniężnych.

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 01.01.2016r.	Zwiększenia z tytułu zakupu	Przekazane do użytkowania	Zmniejszenia z tytułu likwidacji	Bilans zamknięcia 31.12.2016r.
Grunty	0	148 500,00				148 500,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		641 900,00				641 900,00
Budynki mieszkalne	1					
Budynki niemieszkalne	1	641 900,00				641 900,00
Urządzenia techniczne i maszyny		205 861,79	65 801,38			271 663,17
Maszyny i urządzenia	4	185 570,59	65 801,38			251 371,97
Urządzenia techniczne	6	20 291,20				20 291,20
Środki transportowe	7	0,00				0,00
Inne środki trwale	8	86 732,72				86 732,72
Razem :		1 082 994,51	65 801,38			1 148 795,89
Wartości niematerialne i prawne		137 328,90	16 129,95			153 458,85
Wartości niematerialne i prawne		119 470,63	8 463,85	17 858,27		145 792,75
Nie oddane do użytkowania		17 858,27	7 666,10	-17 858,27		7 666,10
OGÓLEM :		1 220 323,41	81 931,33	0,00		1 302 254,74

Wartość środków trwałych na dzień 31.12. 2016 wynosi 1 148 795,89 zł.

Nakłady na środki trwale w 2016 r. to kwota **65 801,38** zł w tym:

13 komputerów	34 345,71 zł
1 serwer	17 979,07 zł
3 laptopy	9 917,55 zł
4 drukarki	3 559,05 zł

Z tego:

Umorzone jednorazowo	47 822,31 zł
Umarzane liniowo	17 979,07 zł

Poniesione nakłady na środki trwałe związane są z przejściem na nowy system informatyczny DOM V, który wymagał dostosowania sprzętu komputerowego. Niewielkie zmniejszenie wartości środków trwałych wynika z planowego ich umarzania. W bilansie pozycja ta wykazywana jest w kwotach netto.

Wartości niematerialne i prawne na 31.12.2016 r. to kwota 153 458,85 zł.

Nakłady na wartości niematerialne i prawne w 2016 r. to kwota **16 129,95** zł w tym:

Ostateczna konwersja DOM V	2 599,74 zł
Oprogramowanie komputerowe	5 864,11 zł
Licencja Płace i Kadry DOM V	7 666,10 zł instalacja

w 2016 r. przekazanie do użytkowania nastąpiło w 01/2017 r.

Nadmienić należy że w roku 2016 przyjęto do użytkowania licencję systemu DOM V na wartość 17 858,27 zł zainstalowaną w 2015 r. jako próbne wdrożenie.

Poniesione nakłady na wartości niematerialne i prawne, związane są z przejściem na nowy system informatyczny DOM V.

Środki pieniężne w stosunku do 2015 r. zmniejszone są o 12,39% , z uwagi na powyższe inwestycje – wydatki.

Wzrost należności wynika z faktu odsprzedaży w miesiącu grudniu, wykonanych kontroli okresowych rocznych dla wspólnot mieszkaniowych.

Z należności tych 66 % zostało uregulowanych w miesiącu 01.2017r.

Pasywa:

w pasywach występuje:

- wzrost kapitału zapasowego oraz zobowiązań krótkoterminowych,
- wynik ujemny.

Kapitał zapasowy został powiększony o zysk z roku 2015 tj. o kwotę 8 744,54 zł.

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

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

Strata w kwocie 86 077,70

Uzasadnienie straty:

W 2016 r. Spółka przystąpiła do wdrażania nowszej wersji programu informatycznego DOM V.

Na poprzedniej wersji programu DOM IV, Spółka pracowała od 2001 roku.

Przejsie na nowszą wersję programu informatycznego stało się koniecznością z uwagi na stale zmieniający się postęp techniczny.

System Novell na którym Spółka pracowała nie był wspierany od 2003 r.

Zakończenie świadczenia pomocy technicznej, brak wspieranego oprogramowania i coraz starszy sprzęt zwiększało ryzyko awarii.

W wyniku awarii nie było by możliwe odtworzenie dotychczasowego systemu DOM IV.

Z uwagi na powyższe podjęto decyzję o zmianie systemu informatycznego.

Wdrożenie kompleksowe nowego oprogramowania zaplanowane jest na lata 2016 – 2017.

Koszt całego zadania przewyższa roczny wynik jaki Spółka może wypracować, stąd powstała strata, która planowana jest również na rok 2017.

Zadanie powyższe finansowane jest ze środków własnych Spółki, zgromadzonych we wcześniejszych latach z przeznaczeniem na rozwój Spółki. Strata finansowa powstała z tego tytułu pokryta została z kapitału zapasowego.

W 2016 r. zostały wdrożone moduły FK, Wspólnoty, Media, Koszty.

Został również wdrożony system bankowy tzw. Płatności masowych, połączony z oprogramowaniem DOM V.

Pozwała on na dokonanie przelewów wychodzących oraz przychodzących z automatycznym wczytaniem na kartoteki kontrahentów oraz indywidualne kartoteki finansowe właścicieli.

Koszty poniesione w roku 2016 związane z wdrożeniem systemu DOM V:

- usługi obce: instalacja, konwersja danych, szkolenie pracowników to kwota **71 671,11 zł.**
- zakup środków trwałych umorzonych jednorazowo to kwota **47 822,31 zł.**

c/ rachunek zysków i strat; kształtowanie się wyniku finansowego w okresie trzech ostatnich lat, analiza czynników warunkujących wypracowany wynik, podział zysku,

Skrócony rachunek zysków i strat przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Zmiany w % 2016/2015
1	Przych. ze sprzedaż. usług	1 543 298	1 539 298	1 653 100	107,39
2	Koszty dział. operacyjnej	1 554 042	1 551 276	1 731 172	111,60
3	Zysk/Strata (1-2)	- 10 744	-11 978	-78 072	651,80
4	Poz. przych. operacyjne	14 928	18 573	2 696	14,52
5	Poz. koszty operacyjne	6 729	2 486	16 684	671,12
6	Zysk /Strata (4-5)	8 199	16 087	- 13 989	86,96
7	Przychody finansowe	10 684	9 341	5 983	64,05
8	Koszty finansowe	0	0	-	-
9	Zysk/Strata (7-8)	10 684	9 341	5 983	64,05
10	Ogółem przych. (1+4+7)	1 568 910	1 567 212	1 661 779	106,03
11	Ogółem koszty (2+5+8)	1 560 771	1 553 762	1 747 856	112,49
12	Zysk brutto (10-11)	8 139	13 450	- 86 077	-639,98
13	Podatek dochodowy	2 561	4 706	-	-
14	Zysk netto (12-13)	5 578	8 744	-86 077	-984,42

W roku 2016 wystąpiła strata.

Wyjaśnienie straty głównie z działalności operacyjnej zostało podane przy omawianiu **pkt. 2 b -**

Pasywa /planowana strata z tytułu wdrożenia DOM V/.

Dużą pozycją ujemną są też pozostałe **koszty operacyjne**.

Spółka dokonała aktualizacji należności. Są to należności z tytułu najmu pomieszczenia, zasądzone, co do których są wątpliwości o ich ściągnięciu.

Nastąpił zgon dłużnika, trwa postępowanie spadkowe.

Niewielki wzrost przychodów, to odsprzedaż dla wspólnot usług Spółki jak doręczanie zawiadomień z tytułu opłat niezależnych, niewielki też wzrost wynagrodzenia. Stale zmniejszają się też przychody finansowe – maleje oprocentowanie lokat bankowych.

d/ analiza najwyższych pozycji przychodów na przestrzeni trzech ostatnich lat (2014 – 2016) oraz struktura przychodów w roku 2016,

Strukturę przychodów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela 6.

Tabela nr 6 w pełnych złotych

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014	Struktu ra %	Stan na 31.12.2015	Struktu ra %	Stan na 31.12.2016	Struktu ra %
	Przychody ogółem (A+B+C)	1 568 910	100,00	1 567 212	100,00	1 661 779	100,00
A	Przych.ze sprzedaży w tym:	1 543 298	98,37	1 539 298	98,22	1 653 100	99,48
I	Zmiana stanu produktów	- 27 864	-1,78	20 230	1,29	-19 111	-1,15
1	Wynagr.za zarządzanie	1 242 198	79,18	1 191 354	76,02	1 308 040	78,71
2	Odsprz.k. admin. prawnych	101 521	6,47	97 002	6,19	128 076	7,71
3	Najem pomieszczeń	70 077	4,47	73 059	4,66	69 290	4,17
4	Doręczanie zawiadomień	1 732	0,11	9 513	0,61	9 517	0,58
5	Upomnienia	16 966	1,08	14 465	0,92	6 097	0,37
6	Rozmowy telefoniczne	304	0,02	101	0,01	361	0,02
7	Przeglądy budynków	109 715	6,99	96 333	6,15	91 341	5,50
8	Wycena nieruchomości	28 649	1,83	27 241	1,74	48 089	2,89
9	Certyfikaty energetyczne	0	0	10 000	0,63	11 400	0,68
B	Pozost.przych. operacyjne	14 928	0,95	18 573	1,19	2 696	0,16
C	Przychody finansowe	10 684	0,68	9 341	0,59	5 983	0,36

Struktura przychodów w okresie ostatnich trzech lat kształtuje się porównywalnie.

Omówienie przychodów za 2016 r.

Największy udział w przychodach stanowią przychody:

- z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie
nieruchomościami na zlecenie (punkt A podpunkt 1) 78,71 %

Pozostałe to:

- odsprzedaż dla wspólnot (punkt A podpunkt 2,4,5) 8,66 %
(doręcz.zawiad.upomn. koszty admin.prawne)
- najem pomieszczeń (punkt A podpunkt 3) 4,17 %
- wycena nieruchomości ,certyfikaty energetyczne
(punkt A podpunkt 8,9) 3,57 %
- przeglądy budynków (punkt A podpunkt 7) 5,50 %
- rozmowy telefoniczne (punkt A podpunkt 6) 0,02 %
- pozostałe przychody operacyjne (punkt B) 0,16 %
pozostałe przychody operacyjne to zwrot kosztów sądowych,
roczna korekta VAT, różnice groszowe
- przychody finansowe (punkt C) 0,36 %
przychody finansowe to odsetki od lokat na rachunkach bankowych

I zmiana stanu produktów - 1,15 %

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.

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

e/ analiza znaczących pozycji kosztów na przestrzeni ostatnich trzech lat oraz struktura kosztów w roku 2016,

Strukturę kosztów z podziałem na rodzaje przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 w pełnych złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014	Struk- tura %	Stan na 31.12.2015	Struk- tura %	Stan na 31.12.2016	Strukt- ura %
I	Koszty razem (A+B+C)	1 560 771	100,00	1 553 762	100,00	1 747 856	100,00
A	Koszty rodzajowe (1-7)	1 554 042	99,57	1 551 276	99,84	1 731 172	99,05
1	Amortyzacja	18 495	1,18	21 901	1,41	80 592	4,61
2	Materiały i energia	108 808	6,97	122 063	7,86	131 194	7,51
3	Usługi obce	155 302	9,95	156 918	10,10	212 302	12,15
4	Podatki i opłaty	73 688	4,72	79 637	5,12	101 458	5,80
5	Wynagrodz. w tym zlec.	984 837	63,10	949 844	61,13	979 440	56,04
6	Ubez.społ. i in świadc.	198 196	12,70	204 041	13,13	208 977	11,96
7	Poz. koszty rodzajowe	14 716	0,95	16 872	1,09	17 209	0,98
B	Poz.koszty operacyjne	6 729	0,43	2 486	0,16	16 684	0,95
C	Koszty finansowe	0	-	0	-	-	-
II	Podatek dochodowy	2561	-	4 706	-	-	-
	Koszty ogółem (I+II)	1 563 332	-	1 558 468	-	1 747 856	-

Struktura kosztów w ostatnich trzech latach kształtuje się porównywalnie.

Omówienie kosztów w 2016 r.

Największy udział w kosztach stanowią:

- Wynagrodzenia i świadc.dla prac.: ZUS, FP, ZFŚS,bad.lek.szkol.
(punkt A podpunkt 5,6) 68,00 %

Pozostałe to:

- amortyzacja (punkt A podpunkt 1) 4,61 %
- materiały i energia (punkt A podpunkt 2) 7,51 %
- usługi obce (punkt A podpunkt 3) 12,15 %
- podatki i opłaty (punkt A podpunkt 4) 5,80 %
- pozostałe koszty rodzajowe (punkt A podpunkt 7) 0,98 %
- pozostałe koszty operacyjne (punkt B) 0,95 %

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

W stosunku do roku 2015 widocznie wzrosły koszty z tytułu amortyzacji, usług obcych oraz podatków (nie podlegający odliczeniu podatek VAT od nakładów inwestycyjnych).

Są to koszty związane z wdrożeniem systemu informatycznego DOM V.

Wyszczególnienie poniesionych nakładów omówione zostało w pkt. 2 b - Aktywa, Pasywa.

f/ analiza zatrudnienia informacja o średnim wynagrodzeniu w Spółce; podział na stanowiska robotnicze i nierobotnicze, rotacja zatrudnienia.

Przeciętne w roku zatrudnienie w grupach zawodowych w etatach:

	Rok 2015	Rok 2016
przeciętne zatrudnienie w etatach	26,60	21,75
Pracownicy umysłowi	25,60	21,10
Pracownicy fizyczni	1,00	0,65
przeciętne zatrudnienie w osobach :	27,05	22,25
Pracownicy umysłowi	26,05	21,60
Pracownicy fizyczni	1,0	0,65

Średnia płaca w roku 2016, bez jednorazowych indywidualnych wypłat z tytułu gratyfikacji, odpraw emerytalnych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, wyniosła 2 915,21 zł/etat. Poziom zatrudnienia pracowników jest zmniejszony w stosunku do roku 2015. Zmiany w zatrudnieniu nastąpiły z przyczyn jak odejście na emeryturę, wypowiedzenie za porozumieniem stron. Spółka zatrudniała w 2016 r. 4 stażystów. Wszyscy po okresie stażu zostali zatrudnieni na pełnych etatach.

4. Informacja o rejestracji przez sąd zmiany wysokości lub struktury kapitału zakładowego Spółki, (jeśli nastąpiła).

W 2016 r. w Spółce nie nastąpiła zmiana kapitału podstawowego.

	2014	2015	2016
Podstawowy	1 053 047,50	1 053 047,50	1053 047,50
Zapasowy	167 699,21	176 443,75	90 366,05

5. 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.

6. 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. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji podanie: przedmiotu postępowania; wartości przedmiotu sporu; daty wszczęcia postępowania; oznaczenie stron wszczętego postępowania; stanowisko Spółki.

Nie dotyczy.

7. Działania inwestycyjne.

Jak wcześniej wspomniano W 2016 r. Spółka, wdrożyła program informatyczny DOM V oraz system tzw. płatności masowych.

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

System operacyjny Novell na którym pracował program DOM IV firmy Sacer sc, nie był wspierany od 2003r. Na tym programie Spółka pracowała od roku 2001. Program informatyczny DOM V jest nowszą wersją programu firmy Sacer sc.

Należy nadmienić, że firma Microsoft zakończyła z dniem 01.04.2014 r. wsparcie systemu operacyjnego Windows XP. Komputery z systemem XP nie są już produkowane.

Z tego też względu należało dostosować sprzęt komputerowy do wymogów technicznych.

Zadanie finansowane jest ze środków własnych a zaplanowane na lata 2016-2017.

Szczegółowo inwestycja oraz poniesione nakłady zostało omówione w **pkt.2 b Aktywa - Pasywa.**

8. Podsumowanie działalności Spółki i największe osiągnięcia w 2016 roku.

W roku 2016 wartość remontów we wspólnotach mieszkaniowych według podpisanych umów to kwota **3 415 900,52 zł.**

Z tego wykonano prace remontowe na łączną kwotę **3 300 116,06 zł.**

Pozostała wartość **115 784,46 zł** to umowy z planowanym terminem zakończenia w roku 2017.

Finansowanie remontów odbywa się częściowo ze środków własnych wspólnot mieszkaniowych, częściowo z wieloletnich kredytów bankowych jak też z otrzymanych dotacji na ten cel.

W 2016 r. **15** wspólnot mieszkaniowych uzyskało kredyty na sfinansowanie remontów według podjętych uchwał.

Kwota uzyskanych przez wspólnoty kredytów na przestrzeni 2016r. wyniosła **1 227 071,40 zł.**

Na dzień 31.12.2016 r. wspólnoty mieszkaniowe będące w zarządzie Spółki miały ogółem **182** wieloletnich kredytów na sfinansowanie remontów.

W tym:

139 w Banku Spółdzielczym na kwotę	5 952 075,76 zł
31 w PKO BP	2 294 525,41 zł
13 w ING	1 107 405,13 zł
Łączna wartość kredytów to kwota	9 355 236,65 zł

W roku 2016 **5** wspólnot mieszkaniowych otrzymało dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

Wspólnoty		Kwota dotacji
-Wspólnota Mieszkaniowa	Dzierżonia 8	150 012,00
-Wspólnota Mieszkaniowa	Dzierżonia 10	174 749,40
-Wspólnota Mieszkaniowa	Dzierżonia 12	109 350,00
-Wspólnota Mieszkaniowa	Jabłkowa 6	12 000,00
-Wspólnota Mieszkaniowa	Długa 14 – 16	83 547,82
Razem kwota dotacji		529 659,22

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.

Wysłano **342** wezwania do zapłaty do właścicieli.

W 2016 r. wszczęto **9** spraw, **1** pozew wstrzymano - nastąpiła spłata zadłużenia.

Z tego:

postępowania w toku: 9 spraw
 sądowe 4 sprawy sądowe
 egzekucyjne 5 spraw egzekucyjnych

Analizując działalność roku 2016 należy stwierdzić, że w Spółce dokonały się duże zmiany w zakresie działalności podstawowej, do których zaliczyć należy przede wszystkim wdrożenie nowego systemu informatycznego DOM V oraz wdrożenie tzw. płatności masowych, pozwalających na nowoczesny system płacenia zobowiązań jak też dokonywania płatności przez właścicieli do wspólnot mieszkaniowych z automatycznym wczytaniem na kartoteki finansowe.

Zadanie realizowane jest ze środków własnych, wcześniej gromadzonych na rozwój Spółki. Całość zadania zaplanowana jest na lata 2016-2017.

/Szczegółowo powyższe omówione zostało w **pkt. 2b - aktywa, pasywa/.**

Realizacja tak dużego przedsięwzięcia nie byłaby możliwa, bez ogromnego zaangażowania i odpowiedzialności całego zespołu pracowników.

Nie można nie nadmienić, że złym echem odbiło się przejście na „płatności masowe,” co związane było z założeniem rachunków dla wspólnot mieszkaniowych w banku PKO BP. Większość wspólnot mieszkaniowych posiadała rachunki bankowe w Banku Spółdzielczym. Ponieważ BS nie obsługuje pliku KTR koniecznego do dokonywania płatności masowych wychodzących i przychodzących postanowiono jw.

Zarządca prowadził z Bankiem Spółdzielczym w Brzegu przez okres ponad roku rozmowy sprawie dostosowania systemu bankowego, pozwalającego na zastosowanie systemu płatności masowych z KTR do systemu DOM V .

BS udzielił odpowiedzi, że nie będzie rozwijał swojego oprogramowania w kierunku KTR. Zastosowanie powyższych rozwiązań, nowoczesnych, bardziej wydajnych i dostosowanych do możliwości kadrowych i finansowych stało się koniecznością.

Nadmienić też należy, że oprocentowanie kredytów w Banku Spółdzielczym jest znacznie wyższe niż w banku PKO BP.

Koszt obsługi nowego kredytu w PKO BP tj. odsetki + prowizja, niejednokrotnie jest o kilka czy też kilkanaście tysięcy tańszy niż dotychczasowy w BS, w zależności od okresu spłaty oraz kwoty zaciągniętego kredytu.

Z uwagi na niższy koszt kredytów w PKO BP, wspólnoty wyrażają wolę zawartą w podjętych uchwałach o przeniesieniu kredytów do PKO BP, tzn. zaciągnięcie nowych kredytów w PKO BP na spłatę kredytów w BS.

Ten proces już się odbywa, stąd daje się obserwować zmasowany atak na wizerunek Spółki, jak też na zarządcę, głównie za przyczyną pracowników Banku Spółdzielczego, zamieszkujących we wspólnotach zarządzanych przez Spółkę, z czym zarządca zmagał się podczas przeprowadzanych rocznych zebrań sprawozdawczych.

Mimo tego zarządca stara się realizować swoje zadania wynikające z zawartych umów w sposób możliwie najbardziej przychylny właścicielom, przy zachowaniu najlepszej wiedzy i staranności.

Rokrocznie przybywa też prac związanych z prowadzeniem zarówno działalności eksploatacyjnej, jak i obsługi finansowo-księgowej wspólnot.

Stąd między innymi zmiany w zakresie zarządzania wspólnotami a także zastosowania powyższych rozwiązań, bardziej wydajnych i dostosowanych do możliwości kadrowych i finansowych.

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 wprowadzania zmian w ewidencjach finansowych wspólnot mieszkaniowych oraz zmian z tytułu rozliczeń pobieranych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Oprócz jednorazowego dostosowania ewidencji wspólnot do obowiązujących przepisów zarządca na bieżąco dokonuje zmian według zleceń właścicieli.

Ze względu na brak woli właścicieli, wynagrodzenie z tego tytułu dla zarządcy nie ulega zmianie, stąd brak możliwości dodatkowego zatrudnienia do tych prac.

Działania Spółki są planowe, nie ma zagrożenia utraty płynności finansowej.

Zgromadzone środki finansowe, pozwolą na realizację zaplanowanych zadań - dokończenie wdrażania systemu informatycznego DOM V.

Analizując działalność roku 2016 należy stwierdzić, że założone cele zostały zrealizowane.

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

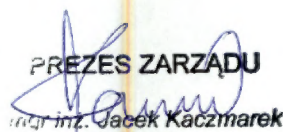
9. Główne wyzwania stojące przed Spółką na rok 2017.

Kontynuacja wyżej omówionych zadań – działalności statutowej.

Informacyjnie podajemy, że w 2017 r. wdrożono moduł „Kadry – płace”.

Przeprowadzono szereg prac umożliwiających wdrożenie modułu „Internetowa Obsługa Kontrahenta” wraz z tzw. „E-kartoteką” umożliwiającą bliższy i łatwiejszy kontakt właścicieli z zarządcą.

Brzeg dnia 14.08.2017 r.

PREZES ZARZĄDU

inż. Jacek Kaczmarek