

# **Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o.**

---

Sprawozdanie z działalności Nyskiego Zarządu Nie-  
ruchomości sp. z o.o. za rok 2016

Opracowanie  
Bogdan Wyczałkowski

Nysa, 27 kwietnia 2017 r.

## SPIS TREŚCI

<i>Geneza spółki</i> .....	3
<i>Struktura kapitałowa i majątek spółki w 2016 roku</i> .....	3
<i>Przedmiot działalności w 2016 roku</i> .....	4
<i>Struktura organizacyjna w 2016 roku</i> .....	4
<i>Działalność w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi</i> .....	5
<i>Pozostała działalność</i> .....	12
<i>Rachunek zysków i strat</i> .....	13
<i>Przychody z działalności</i> .....	13
<i>Pozostałe przychody operacyjne</i> .....	14
<i>Przychody finansowe</i> .....	15
<i>Podsumowanie przychodów</i> .....	15
<i>Koszty działalności operacyjnej</i> .....	16
<i>Pozostałe koszty operacyjne</i> .....	16
<i>Koszty finansowe</i> .....	17
<i>Wynik finansowy</i> .....	17
<i>Bilans</i> .....	17
<i>Zamierzenia inwestycyjne średnio i długookresowe</i> .....	21
<i>Prognoza podstawowych pozycji finansowych spółki</i> .....	24
<i>Wnioski</i> .....	247

---

*Prezentacja ARN Sp. z o.o.*

---

<b>Nazwa firmy:</b>	Agencja Rozwoju Nysy w 2016 roku spółka działała pod nazwą Nyski Zarząd Nieruchomości
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Numer REGON:</b>	531303212
<b>Numer NIP:</b>	7531891768
<b>Numer KRS:</b>	0000114959
<b>Data rejestracji w KRS:</b>	28.05.2002
<b>Siedziba:</b>	Polska, woj. opolskie, powiat nyski, gmina Nysa, miejsc. Nysa
<b>Adres:</b>	ul. Ogrodowa 4, 48-300 Nysa
<b>Czas trwania Spółki:</b>	nieoznaczony
<b>Udziałowcy:</b>	Gmina Nysa
<b>Przedmiot przeważającej działalności:</b>	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

### **GENEZA SPÓŁKI**

W 2016 roku spółka działała pod nazwą Nyski Zarząd Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Nysie.

Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia Nyskiego Zarządu Nieruchomości Sp. z o.o. (jako Spółki Przejmującej) oraz Nyskiego Ośrodka Rekreacji Sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej) przez przeniesienie całego majątku NOR Sp. z o.o. na NZN Sp. z o.o. i podwyższenie jej kapitału zakładowego.

Data połączenia spółek przypadła na dzień 2 stycznia 2017 roku.

### **STRUKTURA KAPITAŁOWA I MAJĄTEK SPÓŁKI W 2016 ROKU**

Kapitał własny spółki, na dzień 31.12.2016 r. wynosił 27 195 500 zł i dzielił się na 54 391 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały w spółce są równe co do wartości i niepodzielne. Mogą być one pokrywane przez Wspólników poprzez wniesienie wkładu pieniężnego, rzeczowego (aportu) lub pieniężnego i rzeczowego (aportu). Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do wniesienia dopłat na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, w której zostanie określona wysokość oraz terminy wniesienia dopłat.

Udziały w kapitale zakładowym spółki zostały objęte i pokryte przez Gminę Nysa w postaci:

1. wkładu pieniężnego: 800 186 zł;
2. wkładu rzeczowego (aportu), który stanowią:
  - 1) nieruchomości zabudowane i lokalowe, położone w Nysie przy ul. Piłsudskiego 21, Głuchołaskiej 16/1, Bohaterów Warszawy 5/3u oraz w Paczkowie przy ul. Kolejowej 3, na łączną wartość 4 364 814 zł;

- 2) nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone w Nysie przy ul. Zwycięstwa ze zlokalizowaną na tych działkach rozpoczętą budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na łączną wartość 1 311 500 zł;
- 3) nieruchomości zabudowane trzema wielorodzinnymi, czterokondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi o łącznej wartości 11 266 500 zł;
- 4) nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym, położona w Nysie, o wartości 15 000 zł;
- 5) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym, położona w Nysie przy ul. Słowiańskiej 21-23, o łącznej wartości 5 459 500 zł;
- 6) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Hajdukach Nyskich, o wartości 225 000 zł;
- 7) nieruchomości zabudowane, położone w Nysie przy ul. Łukasieńskiego, o wartości 3 753 000 zł.

### **PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU**

Przedmiotem przeważającej działalności spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Ponadto na przedmiot pozostałej działalności składa się:

1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
3. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
4. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
5. roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej nieklasyfikowane;
6. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
7. przygotowanie terenu pod budowę;
8. wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;
9. wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
10. sprzedaż detaliczna pozostałych wyrobów prowadzona na straganach i targowiskach;
11. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
12. działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;
13. działalność usługowa wspomagająca transport lądowy;
14. działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;
15. pozostałe pośrednictwo pieniężne;
16. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
17. działalność ochroniarska z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;
18. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
19. pozostałe sprzątnięcie.

### **STRUKTURA ORGANIZACYJNA W 2016 ROKU**

Organami ARN Sp. z o.o. są:

**Zgromadzenie Wspólników** – Burmistrz Nysy Kordian Kolbiarz działający w imieniu Gminy Nysa.

Rada Nadzorcza – składająca się z 5 Członków, których trzech powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników spośród wspólników lub spoza ich grona, a dwóch wybierają pracownicy spółki zgodnie z regulaminem przyjętym przez zebranie załogi.

**Rada Nadzorcza:**

Przewodniczący – Zbigniew Augustyn

Z-ca Przewodniczącego – Jolanta Cyganowska

Sekretarz – Tomasz Matlach

Członkowie – Andrzej Walczak, Grażyna Iskra

**Zarząd jednoosobowy** - Prezes Zarządu Bogdan Wyczałkowski

**Prokurent Główna Księgowa** – Karina Hereda

W 2016 roku spółka rozpoczęła kilka nowych działalności, a także przeprowadzała proces połączenia NZN-u z Nyskim Ośrodkiem Rekreacji Sp. z o.o. Od 1 stycznia 2016 r. Targowisko Miejskie stało się częścią spółki, od 1 lutego 2016 r. na podstawie umowy dzierżawy drogi wewnętrznej spółka zarządza parkingiem na ul. Marii Skłodowskiej Curie, a od 29 kwietnia 2016 r. parkingiem w Skorochowie. Dodatkowo spółka współuczestniczy w procesie inwestycyjnym budowy hali sportowej oraz budowy przedszkola gminnego.

W wyniku realizacji wymienionych, nowych zadań konieczna była zmiana struktury organizacyjnej spółki. Naturalną konsekwencją zmian strukturalnych było zwiększenie zatrudnienia, które na dzień 31.12.2016 roku wyniosło 42 osoby i wzrosło o 13 osób w stosunku do zatrudnienia na 31.12.2015 r. (29 osób).

---

*Dotychczasowa działalność spółki*

---

**DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ADMINISTROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Jak wspomniano wcześniej, przedmiotem przeważającej działalności spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku, ARN Sp. z o.o. administruje terenami i zabudowaniami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Nysa o łącznej powierzchni 20 482,74 m<sup>2</sup>, a także nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych o powierzchni 34 789,54 m<sup>2</sup>, garażami o powierzchni 512,03 m<sup>2</sup>. Ogółem jest to 1 022 lokali mieszkalnych, 46 lokali użytkowych oraz 31 garaży, którymi administruje ARN Sp. z o.o.

Dodatkowo spółka posiada budynki i lokale będące jej własnością. Łącznie jest ich 307, z których 301 to lokale mieszkaniowe o powierzchni 11 740,90 m<sup>2</sup>, 6 lokali użytkowych o powierzchni 1 060,48 m<sup>2</sup> spółka posiada na własność również Targowisko Miejskie o powierzchni 3 422,77 m<sup>2</sup> przy ul. Łukasińskiego w Nysie.

**Nieruchomości administrowane przez ARN Sp. z o.o.**

	Ogółem powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
		m <sup>2</sup>	liczba	m <sup>2</sup>	liczba
Nieruchomości stanowiące 100% własności Gminy Nysa	20 482,74	19 911,03	435	571,71	7
Nieruchomości stanowiące własność Gminy Nysa we wspólnotach mieszkaniowych	34 789,54	32 229,24	587	2 560,30	39
<b>Ogółem nieruchomości stanowiące własność Gminy</b>	<b>55 272,28</b>	<b>52 140,27</b>	<b>1022</b>	<b>3 132,01</b>	<b>46</b>
<b>Ogółem budynki i lokale będące własnością ARN</b>	<b>12 405,99</b>	<b>11 746,42</b>	<b>301</b>	<b>659,57</b>	<b>6</b>

Źródło: opracowanie własne.

W 2016 roku Spółka sprzedała 2 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy:

1. Wita Stwosza 10c/4 – 73,02 m<sup>2</sup>,
2. Szopena 14/2 – 45,05 m<sup>2</sup>,
3. Bohaterów Warszawy 5/3u – 208,25 m<sup>2</sup>

W 2016 roku spółka administrowała 145 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni 110 541,10 m<sup>2</sup>.

Nieruchomości ARN Sp. z o.o. wynikające z umów dzierżawy oraz prawa użytkowania nieruchomości:

1. ul. Marcinkowskiego 2-4 w Nysie, umowa ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości o powierzchni 1250,53 m<sup>2</sup> na 25 lat; akt not. Nr 3583/2013 z dnia 8 maja 2013 roku;
2. ul. Otmuchowska w Nysie, umowa ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości o powierzchni 3425 m<sup>2</sup> na 30 lat; akt not. Nr 8179/2016 z dnia 22.09.2016 roku;
3. ul. Marii Skłodowskiej Curie w Nysie, umowa dzierżawy drogi wewnętrznej z przeznaczeniem na parking płatny niestrzeżony od 1 lutego 2016 r. do 31 grudnia 2017 roku.
4. Skorochowa, umowa dzierżawy drogi wewnętrznej przeznaczonej na parking płatny niestrzeżony od 29 kwietnia 2016 roku do 30 czerwca 2019 r.

Ponadto ARN Sp. z o.o. administruje budynkami na terenach dawnej Fabryki Samochodów Osobowych stanowiących własność Gminy Nysa. Tabela poniżej przedstawia zestawienie wspomnianych budynków, wraz opisem ich przeznaczenia i stanem technicznym. Łącznie jest ich 27.

Prawie 75% z nich to budynki stale użytkowane. Przeznaczone są one głównie do celów przemysłowych, ale także usługowych i biurowych. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi prawie 27 tys. m<sup>2</sup>.

**Budynki administrowane przez ARN Sp. z o.o. na terenie dawnej Fabryki Samochodów Osobowych**

Nazwa budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa budynku	Wartość początkowa budynku z KST	Przeznaczenie budynku	Ilość kondygnacji budynku	Konstrukcja, rodzaj materiału			Czy obiekt jest stale użytkowany?	Istotne remonty / przebudowy (ostatnie 10 lat)
						ścian	dachu	pokrycie dachu		
Budynek-hala D	1952	2 282,23	1 022 963,95	przemysłowe	1	murowany cegła	żelbetowy	papa	TAK	1997
Budynek-hala W	1959	2 147,18	962 430,49	przemysłowe	1	murowany + słupy stalowe	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	1996
Budynek łącznik hali D	1955	1 015,9	455 356,85	przemysłowe	1	murowany cegła	żelbetowy	papa	TAK	1998
Budynek stolarni	1962	215,4	96 548,74	przemysłowe	1	słupy stalowe + blacha falista	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Budynek produkcji pomocniczej	1965	404,6	181 353,86	przemysłowe	1	murowany + konstrukcja stalowa	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Budynek kotłowni	1966	1470	691 028,15	usługowe	1	murowany cegła	żelbetowy	papa	NIE	1996
Budynek komercyjny i usuwania ust. Citroen	1968	1212	543 254,76	przemysłowe	1	konstrukcja stalowa + blacha falista	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Stacja diagnostyczna - hangar	1969	645	289 108,35	przemysłowe	1	konstrukcja stalowa + blacha falista	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Hala produkcyjna	1972	5 399,6	2 385 652,35	przemysłowe	1	słupowo/ryglowa-żelbetowo/stalowa	żelbetowy	papa	TAK	1997
Budynek hangar	1973	936	443 020,25	przemysłowe	1	konstrukcja stalowa + blacha falista	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Budynek kompresorowni i st. wody	1976	812,5	364 186,87	przemysłowe	1	prefabrykat żelbetowy	żelbetowy	papa	NIE	
Budynek warszt-magazynowy	1993	91,8	44 758,83	przemysłowe	1k-h4m	blozki betonowe	żelbetowy	papa	TAK	
Budynek magazynu wody mineralnej	1908	148,77	44 708,61	magazynowe	1k-h3,5m	murowane z cegły	cegła	sklepienie z cegły	NIE	
Budynek magazynu	1964	148,05	66 360,45	magazynowe	1k-h4m	cegła + słupy żelbetowe	konstrukcja stalowa	blacha falista ocynk	TAK	
Budynek gotowych wyrobów i salon sprzedaży	1970	3400	1 483 080	przemysłowe	1k-4m	prefabrykat żelbetowy	żelbetowa	papa	TAK	
Magazyn przejeściowy	1990	2 363,4	1 059 346,78	przemysłowe	1k-6m	słupy stalowe + blacha trapez	stalowa	blacha trapezowa	TAK	
Budynek magazynowy - centrum techniczne	1979	245,3	110 598,42	przemysłowe	1k-3,5m	murowane cegła	stropodach żelbet	papa	TAK	

Nazwa budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa budynku	Wartość początkowa budynku z KŚT	Przeznaczenie budynku	Ilość kondygnacji budynku	Konstrukcja, rodzaj materiału			Czy obiekt jest stale użytkowany?	Istotne re-monty / przebudowy (ostatnie 10 lat)
						ścian	dachu	pokrycie dachu		
Budynek biurowy	1910	263,9	118 283,41	biurowy	2	muruwany cegła	dwuspadowy	blacha	NIE	
Budynek administracyjno-socjalny	1908	732,33	291 568,8	biurowy	2	muruwany cegła	drewniany dwuspadowy	dachówka	NIE	
Budynek biurowiec	1922	762	341 506,44	biurowy	3	muruwany cegła	plaski	papa	TAK	1995
Budynek administracyjno-biurowy	1971	93,97	51 638,02	biurowy	1	muruwany cegła	plaski drewniany	papa	TAK	
Budynek biurowy centrum techniczne	1900	996	449 066,2	biurowy	3	muruwany cegła	drewniany czterospadowy	papa na wehnie	TAK	
Budynek portierni	1954	39,96	17 911,27	usługowy	1	muruwany cegła	stropodach plaski	papa	TAK	
Budynek strazy p.poz	1953	180,3	80 815,87	usługowy	1	muruwany cegła	stropodach betonowy	papa	TAK	
Budynek centrali p.pozarowej	1974	50	22 411,5	usługowy	1	muruwany cegła	stropodach betonowy	papa	TAK	
Portiernia przy bramie głównej	1980	37	16 584,51	usługowy	1	slupy stalowe + płyty PW-8	stalowa	płyty PW-8	NIE	
Budowla podziemna	1796, modernizowany 1908	732,33	39 813,87	magazynowy	1	muruwany cegła	sklepienie	izolacja/ziemia	NIE	
<b>Suma</b>		<b>26 825,52</b>	<b>11 673 357,60</b>							

Źródło: opracowanie własne.



## Zasady gospodarowania zasobem gminnym

Zasady gospodarowania zasobem Gminy Nysa określają umowy:

- ✓ umowa o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z Gminą Nysa, umowa z dnia 28 października 2015 roku zawarta na okres od 1 listopada 2015 roku do 31 października 2018 roku,
- ✓ umowa o administrowanie lokalami socjalnymi położonymi w Karłowicach Wielkich nr 64B, 65C, 67A, 67B z Gminą Nysa, umowa z dnia 2 stycznia 2017 roku zawarta na okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku,
- ✓ umowa na dozorowanie nieruchomością położoną w Nysie przy ul. Kościuszki 10 z Gminą Nysa, umowa z dnia 2 stycznia 2017 roku zawarta na okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku,
- ✓ umowa na administrowanie terenami i zabudowaniami komunalnymi na terenach dawnej FSO z Gminą Nysa, umowa z dnia 2 stycznia 2017 roku zawarta na okres od 2 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Zgodnie z ww. umowami Spółka administruje lokalami komunalnymi, prowadzi obsługę płatności najemców, wystawia faktury w imieniu Gminy, rozlicza media, prowadzi działania windykacyjne oraz zleca i nadzoruje wszystkie prace remontowe związane z awariami i naprawami mienia komunalnego.

**Zestawienie kosztów poniesionych na remonty i awarie zagrażające zdrowiu i życiu lokatorów.**

L.P.	Zakres wykonanych prac	Koszt
1	<b>Kominy :</b> - naprawy i remonty, - czyszczenie przewodów, - okresowe przeglądy, - opinie doraźne,	60.744,78 zł
2	<b>Piece :</b> - remonty i naprawy pieców kaflowych i stałopalnych, - wymiany pieców stałopalnych,	22.574,41 zł
3	<b>Instalacje elektryczne :</b> - remonty i naprawy instalacji elektrycznych w lokalach i na częściach wspólnych budynku,	33.435,96 zł
4	<b>Instalacje kanalizacyjne :</b> - remonty i naprawy instalacji w lokalach oraz na częściach wspólnych budynku, - udrażnianie instalacji kanalizacyjnych,	12.349,69 zł
5	<b>Instalacje wodne :</b> - remonty i naprawy instalacji w lokalach oraz na częściach wspólnych budynku,	44.365,40 zł
6	<b>Instalacje centralnego ogrzewania :</b> - remonty i naprawy instalacji w lokalach i na częściach wspólnych budynku,	4.977,35 zł
7	<b>Instalacje gazowe :</b> - remonty i naprawy instalacji w lokalach i na częściach wspólnych, - okresowy przegląd instalacji,	5.521,80 zł
8	<b>Instalacje domofonowe :</b> - wykonanie nowych instalacji,	3.657,31 zł

9	<b>Drobne roboty :</b> stolarskie, ślusarskie, szklarskie	8.980,50 zł
10	<b>Drobne roboty :</b> murarsko - tynkarskie	16.566,82 zł
11	<b>Roboty dekarские :</b> - naprawy, remonty pokryć dachowych, - czyszczenie, naprawy i wymiany rynien, rur spustowych	15.662,89 zł
12	<b>Stropy/ podłogi :</b> - zabezpieczanie, naprawy i remonty w lokalach i na częściach wspólnych budynku,	8.196,21 zł
13	<b>Stolarka okienna :</b> - naprawa i wymiana okien w lokalach i na częściach wspólnych budynku,	34.480,00 zł
14	<b>Stolarka drzwiowa :</b> - naprawa i wymiana drzwi w lokalach i na częściach wspólnych budynku,	19.307,57 zł
15	<b>Wymiana ogrodzeń posesji przynależnych do budynku</b>	4.583,07 zł
16	<b>Deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja</b>	4.039,98 zł
17	<b>Projekty, przeglądy i opinie techniczne</b>	19.329,45 zł
18	<b>Pogotowie komunalne (wod-kan, c.o. gazowe i elektryczne) :</b> usuwanie zabezpieczanie awarii + dyspozycyjność	28.461,72 zł
19	<b>Koszenie trawników</b>	6.873,12 zł
<b>RAZEM :</b>		<b>354.108,03 zł</b>

Zródło: opracowanie własne.

## Polityka Windykacyjna

Pracownicy ARN Sp. z o.o. prowadzą stałą i regularną kontrolę stanu zadłużenia i podejmują wobec dłużników czynności windykacyjne w celu wyegzekwowania należności:

1. regularne wysyłanie wezwań do zapłaty,
2. wypowiedanie umów najmu lokali,
3. kierowanie spraw o zapłatę należności na drogę postępowania sądowego,
4. kierowanie spraw o ściągnięcie należności do postępowania egzekucyjnego,
5. realizacja prawomocnych eksmisji z lokali orzekanych z powodu zaległości w zapłacie czynszu.

ARN w 2016 roku wystosowała do dłużników kilkaset wezwań do zapłaty, wcześniej podejmując działania mające na celu dobrowolne dokonywanie wpłat przez dłużników. Ważnym aspektem działalności windykacyjnej jest, w miarę możliwości, niedopuszczanie do powiększania się liczby dłużników poprzez, m. in. bezpośredni kontakt z dłużnikiem, pisemny lub telefoniczny, wysyłanie pism, pozyskiwanie informacji na temat sytuacji finansowej dłużników, prognoza możliwości spłaty zadłużenia, sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali sald, uaktualnianie danych teleadresowych oraz danych osobowych (PESEL, NIP).

Dłużnicy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej są informowani o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego z Ośrodka Pomocy Społecznej oraz moż

liwości spłaty długu w ratach oraz w szczególnych sytuacjach wystąpienie do właściciela zasobów komunalnych z wnioskiem o umorzenie długu.

Do postępowania sądowego spółka skierowała w 2016 roku 89 spraw o zapłatę należności na ogólną kwotę 482 334,19 zł. Celem wymienionych działań było uzyskanie tytułów wykonawczych stanowiących podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom.

Nowością było skierowanie do postępowania sądowego dwóch spraw o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych dłużnikach w celu ustalenia spadkobierców zobowiązanych do spłaty zadłużenia.

Efektom postępowań sądowych było uzyskanie 76 nakazów zapłaty na łączną kwotę 519 158,39 zł.

Dodatkowo, w wyniku wypowiedzianych umów z powodu zadłużenia w opłatach za najem lokali, spółka skierowała do postępowania sądowego 10 spraw o wydanie lokali mieszkalnych, z tego trzy sprawy zakończone zostały prawomocnym orzeczeniem Sądu, z czego w dwóch przypadkach sąd orzekł o uprawnieniu dłużników do lokalu socjalnego.

Do postępowania egzekucyjnego spółka skierowała 171 spraw (również zasądzonych przed 2016 rokiem) na kwotę 1 132 381,63 zł.

Działania egzekucyjne wykonywane przez komornika w 2016 roku przyniosły kwotę 112 157,75 zł, a w 36 przypadkach komornik sądowy wydał postanowienie o bezskuteczności egzekucji z powodu braku majątku dłużników.

W wyniku wszczętych przez spółkę działań mających na celu odzyskanie mieszkań odzyskano 14 lokali komunalnych oraz 1 garaż.

Łącznie na 31 grudnia 2016 r. mamy 155 orzeczeń o wydanie lokali mieszkalnych z tego:

- ✓ 135 z prawem do lokalu socjalnego,
- ✓ 20 bez prawa do lokalu socjalnego.

Realizacja prawomocnych wyroków o eksmisję z zajmowanych lokali jest utrudniona ze względu na ograniczoną ilość lokali socjalnych.

Zaległości na mieszkaniowym zasobie gminy na dzień 31.12.2016 r. wynoszą:

	0-3 m-cy	3-6 m-cy	6-12 m-cy	12-36 m-cy	pow.36 m-cy	lok. zdane	ogółem
udział (%)	2,29	2,23	3,94	12,06	42,71	36,77	100,00
lok. Gminy	103 802,28	155 902,32	199 502,79	615 360,47	2 209 539,22	1 967 371,06	5 251 478,14
lok. ARN	21 555,40	11 363,56	16 686,68	46 257,52	133 371,55	49 282,14	278 516,85
razem	125 357,68	167 265,88	216 189,47	661 617,99	2 342 910,77	2 016 653,20	5 529 994,99

## Polityka czynszowa

Stawki czynszu obowiązujące w lokalach komunalnych i socjalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela. Stawki czynszu najmu lokali komunalnych i socjalnych określone są w drodze zarządzenia Burmistrza Nysy (obecnie obowiązujące zarządzenie Nr 417/2015 z dnia 7 września 2015 r.).

**Stawki bazowe czynszu w lokalach komunalnych i socjalnych w gminie Nysa**

Źródło: opracowanie własne.

rok	lokal komunalny	lokal socjalny
od 01.10.2013 r. do 31.12.2015 r.	2,90 zł/m <sup>2</sup>	1,09 zł/m <sup>2</sup>
od 01.01.2016 r.	3,40 zł/m <sup>2</sup>	1,28 zł/m <sup>2</sup>

Po spełnieniu dodatkowych warunków, najemcy mogą ubiegać się o obniżenie czynszu o 50% lub 25%, gdy ich średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osobę, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Stawka czynszu najmu dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może być maksymalnie obniżona do poziomu stawki czynszu dla lokali socjalnych, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

#### Kryteria oraz wartości współczynników obniżających bazową stawkę czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Nysa

Kryterium		Wartość współczynnika
Położenie budynku*	Strefa I	0,00
	Strefa II	-0,10
	Strefa III	-0,15
Położenie lokalu w budynku	Poddasze	-0,05
	Oficyna	-0,05
	Wspólne użytkowanie	-0,05
Ogólny stan techniczny budynku	Brak kanalizacji	-0,05
Kategoria budynku**	Kategoria I	0,00
	Kategoria II	-0,05
	Kategoria III	-0,15

\*poszczególne strefy określa wykaz ulic

\*\*podział ze względu na rodzaj stropów oraz rok budowy i odbudowy

Źródło: opracowanie własne.

Obowiązujące stawki czynszu, kryteria i wartości współczynników obniżających bazową stawkę czynszu oraz zadłużenie mają wpływ na dochody z zasobu mieszkaniowego, które nie pokrywają bieżących kosztów jego utrzymania. W zasobie wykonuje się tylko niezbędne prace naprawcze oraz usuwa awarie, a środków finansowych nie wystarcza na zabezpieczenie przyszłych remontów czy odtwarzanie zasobu.

#### POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Od 1 stycznia 2016 roku spółka oprócz działalności związanej z zarządzaniem i wynajmem nieruchomości, zarządza Targowiskiem Miejskim o powierzchni 3 422,77 m<sup>2</sup>, otrzymanym od Gminy Nysa w postaci aportu, zgodnie z aktem notarialnym nr 3618/2015.

Od 1 lutego 2016 roku spółka prowadzi obsługę parkingu przy ul. Marii Skłodowskiej Curie, a od 28 kwietnia 2016 roku prowadzi parking dla samochodów ciężarowych w Skorochowie.

#### *Aktualna sytuacja finansowa*

#### *Charakterystyka ekonomiczno-finansowa ARN Sp. z o.o.*

Aktualna sytuacja finansowa ARN Sp. z o.o. jest dobra, nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na jej dalszą działalność.

W 2016 roku Spółka terminowo realizowała wszystkie swoje zobowiązania i na dzień 31 grudnia 2016 roku nie posiadała niuregulowanych zobowiązań własnych.

### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Na koniec 2016 r. spółka wygenerowała stratę finansową w wysokości 417 tys. zł. spółka ma ograniczone możliwości generowania dodatkowych przychodów, chociażby z uwagi na fakt, iż wysokość stawek czynszów określana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Nysy.

Charakter działalności prowadzonej przez ARN Sp. z o.o. (administrowanie lokalami gminnymi i własnymi) i bardzo duży udział rzeczowego majątku trwałego w strukturze aktywów powoduje znaczne koszty amortyzacji, które wpływają na wynik finansowy spółki. Koszty amortyzacji poniesione przez spółkę w 2016 roku wyniosły 424 tys. zł, podczas gdy strata finansowa wygenerowana przez NZN Sp. z o.o. na koniec 2016 r. wyniosła 417 tys. zł. Wskazać należy, że w stosunku do roku 2015, przychody spółki z podstawowej działalności wzrosły o 1,31 mln zł, koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 1,82 mln zł, a było to spowodowane m.in. przejściem zadań po zlikwidowanym zakładzie budżetowym Targowisko Miejskie. Wygenerowana strata finansowa była wynikiem naliczonej amortyzacji od budynków własnych, gdzie czynsz jest regulowany, a lokale własne spółki stanowią gminny zasób mieszkaniowy).

### **PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI**

Przychody ze sprzedaży na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 3 801 722,64 zł.

#### **Struktura przychodów.**

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 490 369,29</b>	<b>100,00</b>	<b>3 801 722,64</b>	<b>100,00</b>
Przychody z administrowania lokalami gminnymi	620 231,81	24,91	655 313,94	17,24
Przychody z administrowania lokalami własnymi	876 757,06	35,21	900 306,30	23,68
Przychody z administrowania wspólnotami	562 140,69	22,57	563 215,01	14,81

Przychody z targowiska miejskiego	0,00	0,00	699 244,38	18,39
Przychody z administrowania terenami FSO	0,00	0,00	409 519,83	10,77
Przychody z parkingów	0,00	0,00	132 573,06	3,49
Przychody pozostałe	431 239,73	17,32	441 550,12	11,62

Źródło: opracowanie własne.

W 2016 roku spółka przejęła zadania Targowiska Miejskiego oraz dodatkowe zadania związane z obsługą parkingów i administrowaniem terenami po dawnej Fabryce Samochodów Osobowych.

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 548 697,35 zł.

#### Struktura pozostałych przychodów operacyjnych.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>157 023,57</b>	<b>100,00</b>	<b>548 697,35</b>	<b>100,00</b>
Zysk z tytułu sprzedaży środków trwałych	18 876,52	12,02	276 013,10	50,30
Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	35 420,45	6,49
Inne przychody operacyjne	138 147,05	87,98	237 263,80	43,21

Źródło: opracowanie własne.

W 2016 roku zysk bilansowy ze sprzedaży środków trwałych dotyczy sprzedaży majątku własnego spółki i stanowi 50,30 % przychodów operacyjnych ogółem:

1. Lokal mieszkalny Szopena 14/2
  - wartość początkowa 38 498,00 zł
  - umorzenie 6 761,91 zł
  - wartość bilansowa 31 736,09 zł
  - cena sprzedaży 81 821,82 zł
2. Lokal mieszkalny Wita Stwosza 10c/4
  - wartość początkowa 107 554,65 zł
  - umorzenie 44 132,66 zł
  - wartość bilansowa 63 421,99 zł
  - cena sprzedaży 155 800,00 zł
3. Lokal użytkowy Bohaterów Warszawy 5/3u
  - wartość początkowa 253 600,38 zł
  - umorzenie 96 893,03 zł
  - wartość bilansowa 156 707,35 zł
  - cena sprzedaży 291 350,00 zł

W 2015 roku zysk bilansowy ze sprzedaży środków trwałych dotyczył sprzedaży gruntu położonego przy ul. Szopena 10.

Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych dotyczy spłaconych zaległości przez najemców, na które wcześniej spółka utworzyła odpis aktualizujący.

Inne przychody operacyjne dotyczą uzyskanych przez spółkę przychodów z windykacji tj. przychodów ze spłaty zaległości przez najemców lokali oraz przychody z ze spłaty zaległości ściągniętych przez komorników.

### PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 34 645,54 zł.

#### Struktura przychodów finansowych.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Przychody finansowe</b>	<b>16 797,89</b>	<b>100,00</b>	<b>35 238,53</b>	<b>100,00</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	1 950,00	5,53
Odsetki	16 797,89	100,00	33 288,53	94,47

Źródło: opracowanie własne.

Przychody finansowe to odsetki uzyskane z lokat bankowych oraz odsetki zapłacone przez najemców za nieterminowe wpłaty za najem i stanowią 94,47% przychodów finansowych ogółem. 5,53% stanowi dywidenda otrzymana od wypracowanych zysków z akcji które Spółka posiada w firmie OPEX SA. Spółka posiada 39 akcji o wartości nominalnej 100 zł za szt. o wartości księgowej 5489,64 zł.

### PODSUMOWANIE PRZYCHODÓW

#### Struktura przychodów ogółem.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Przychody ogółem</b>	<b>2 669 894,48</b>	<b>100,00</b>	<b>4 452 753,11</b>	<b>100,00</b>
Przychody ze sprzedaży i zmiana stanu produktu	2 496 073,02	93,49	3 868 817,23	86,88
Pozostałe przychody operacyjne	157 023,57	5,88	548 697,35	12,32
Przychody finansowe	16 797,89	0,63	35 238,53	0,80

Źródło: opracowanie własne.

Przychody ze sprzedaży stanowią 86,88% przychodów ogółem. Przy czym należy zaznaczyć, że duża część przychodów ze sprzedaży (przychody z mediów) są jednocześnie kosztem w tej samej wysokości, co oznacza że mają one neutralny wpływ na wynik finansowy spółki.

Pozostałe przychody operacyjne stanowią 12,32% przychodów ogółem. Ich wysokość spowodowana jest incydentalną sprzedażą nieruchomości własnych spółki.

Nieznaczny udział w przychodach ogółem mają przychody finansowe 0,80%. Przychodom tym nie odpowiadają żadne koszty, co oznacza, że w całości zwiększają one wynik finansowy spółki.

### KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty z działalności operacyjnej na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 4 709 698,80 zł.

#### Struktura kosztów działalności operacyjnej.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 890 663,10</b>	<b>100,00</b>	<b>4 709 598,26</b>	<b>100,00</b>
Amortyzacja	390 547,44	13,51	424 147,43	9,01
Zużycie materiałów i energii	456 351,92	15,79	439 188,12	9,33
Usługi obce	631 818,15	21,86	1 279 627,74	27,17
Podatki i opłaty	182 965,54	6,33	308 294,16	6,54
Wynagrodzenia	998 110,46	34,53	1 836 438,85	38,99
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	210 979,70	7,30	391 706,89	8,32
Pozostałe koszty rodzajowe	19 889,89	0,69	30 195,07	0,64

Źródło: opracowanie własne.

Koszty amortyzacji dotyczą naliczonych kosztów na budynkach własnych spółki i stanowią 9,01% kosztów ogółem z działalności operacyjnej.

Główne pozycje kosztów to zużycie materiałów, energii (media) i usługi obce, które w sumie stanowią 36,50% kosztów ogółem z działalności operacyjnej.

Zasadniczy udział w kosztach rodzajowych mają koszty wynagrodzeń, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń na rzecz pracowników oraz podatki i opłaty, które stanowią w sumie 53,85% wszystkich kosztów rodzajowych.

Ostatnią pozycją kosztów działalności operacyjnej są koszty ubezpieczeń OC, majątkowych oraz delegacji i ryczałtów 0,64%.

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 159 086,50zł.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>128 178,69</b>	<b>100,00</b>	<b>159 086,50</b>	<b>100,00</b>
Strata z tytułu sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 949,77	31,95	51 696,71	32,50
Inne koszty operacyjne	87 228,92	68,05	107 389,79	67,50

Źródło: opracowanie własne.

Na pozostałe koszty operacyjne składają się koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego z lokali własnych Spółki, które stanowią 67,50% kosztów operacyjnych ogółem oraz należności z tytułu przedawnienia i zgonów najemców oraz należności trudne do ściągnięcia zaksięgowane na odpisy aktualizujące 32,50%.



## KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku wynoszą 1 391,55 zł.

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>5 146,98</b>	<b>100,00</b>	<b>1 391,55</b>	<b>100,00</b>
Odsetki	5 146,98	100,00	1 391,55	100,00

Źródło: opracowanie własne.

Koszty finansowe dotyczą odsetek zapłaconych od podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z otrzymanym aportem Targowiska Miejskiego.

## WYNIK FINANSOWY

	2015	udział (%)	2016	udział (%)
<b>Wynik finansowy</b>	<b>354 094,29</b>	<b>110,29</b>	<b>417 694,20</b>	<b>101,54</b>
w tym amortyzacja	390 547,44	110,29	424 147,43	101,54

W 2016 roku wynik finansowy Spółki wyniósł minus 417 694,20 zł i był spowodowany naliczoną amortyzacją na budynkach własnych. Amortyzacja za rok 2016 wyniosła 424 147,43 zł.

## BILANS

Stan aktywów trwałych na koniec 2016 r. wyniósł 22,9 mln zł co stanowi 86% ogólnej wartości aktywów. W strukturze aktywów trwałych spółki dominuje rzeczowy majątek trwały, który tworzą przede wszystkim budynki, lokale (co wynika ze specyfiki prowadzonej działalności). Stanowił blisko 100% ogólnej wartości aktywów trwałych.

Wartość aktywów obrotowych wynosi 3,7 mln zł i jest determinowana przede wszystkim wysokością należności do najemców. Należności wiążą się z działalnością w zakresie administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy i dotyczą czynszów i opłat za najem (należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 2,35 mln zł, co stanowi 98% ogólnej kwoty należności).

Pozostałą wartość aktywów obrotowych spółki stanowią inwestycje krótkoterminowe, w tym przede wszystkim środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym.

### Struktura aktywów Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

<b>Aktywa</b>	
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>22 967 119 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	22 961 630 zł
III. Należności długoterminowe	- zł

IV. Inwestycje długoterminowe	5 490 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 693 790 zł</b>
I. Zapasy	- zł
II. Należności krótkoterminowe	2 289 169 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 223 582 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	81 037 zł
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>- zł</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>- zł</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>26 660 909 zł</b>

Źródło: opracowanie własne.

Kapitał podstawowy spółki w wysokości 27 195 500 zł stanowi 102,00% ogólnej wartości pasywów. Strata narastająco stanowi 7,25% ogólnej wartości pasywów. Zobowiązania stanowią 5,09%, z tego 3,56% stanowią zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania wobec dostawców zostały zapłacone zgodnie z terminami zapłaty w miesiącu styczniu 2017 roku.

W 2016 roku spółka na bieżąco regulowała wszystkie swoje zobowiązania.

#### Struktura pasywów Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

<b>Pasywa</b>	
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>25 302 214 zł</b>
I. Kapitał podstawowy	27 195 500 zł
II. Kapitał zapasowy	- zł
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	41 784 zł
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	- zł
V. Zysk/strata z lat ubiegłych	- 1 517 375 zł
VI. Zysk (strata) netto	- 417 694 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	- zł
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 358 694 zł</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	41 113 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	322 809 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	948 108 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	46 665 zł
<b>Pasywa razem</b>	<b>26 660 909 zł</b>

Źródło: opracowanie własne.

#### Struktura kapitałowo-majątkowa Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

wskaznik	wzór	norma	wartość
pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	1	1,10
pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	kapitał stały / aktywa trwałe	min. 1	1,12
pokrycie aktywów obrotowych	zobowiązania krótkoterminowe / aktywa obrotowe	max. 1	0,26

wych zobowiązaniami krótkoterminowymi	minowe / aktywa obrotowe	
---------------------------------------	-----------------------------	--

Źródło: opracowanie własne.

Relacja kapitału własnego do aktywów trwałych wyraża tzw. złotą regułę bilansową. Oznacza ona, że wartość aktywów trwałych powinna zostać w 100% pokryta kapitałem własnym. Wartość wskaźnika uzyskanego przez ARN Sp. z o.o. na podstawie analizy wstępnych sprawozdań finansowych spółek pozwala wskazać na mocne podstawy kapitałowe spółki i jej niezależność finansową.

Kapitał stały w przedsiębiorstwie definiowany jest jako kapitał własny powiększony o zobowiązania długoterminowe i długookresowe rozliczenia międzyokresowe. Relacja kapitału stałego do aktywów trwałych jest wyrazem tzw. srebrnej reguły bilansowej. Zgodnie z założeniami dla przedsiębiorstwa o dobrej kondycji finansowej, wartość tego wskaźnika powinna być równa lub większa od 1. Jak wynika z powyższej tabeli, spółka spełnia srebrną zasadę bilansową.

Wskaźnik pokrycia aktywów obrotowych zobowiązaniami krótkoterminowymi jest ściśle powiązany ze srebrną regułą bilansową. Relacja kapitału stałego do aktywów trwałych wyższa od 1, oznacza niższą od 1 relację zobowiązań krótkoterminowych do aktywów obrotowych i odwrotnie. Niższa od 1 relacja zobowiązań krótkoterminowych do kapitału obrotowego oznacza, że aktywa obrotowe nie były w pełni pokryte kapitałem krótkoterminowym. Co spowodowane jest nieterminowym regulowaniem zobowiązań przez najemców lokali komunalnych.

#### Potencjał spółki

Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia Nyskiego Zarządu Nieruchomości Sp. z o.o. (jako Spółki Przejmującej) oraz Nyskiego Ośrodka Rekreacji Sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej) przez przeniesienie całego majątku NOR Sp. z o.o. na NZN Sp. z o.o. i podwyższenie jej kapitału zakładowego.

Data połączenia spółek przypadła na dzień 2 stycznia 2017 roku. Przejęcie nastąpiło w oparciu o uchwałę nr XVIII/271/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie połączenia spółek: Nyskiego Ośrodka Rekreacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie z Nyskim Zarządem Nieruchomości Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie oraz określenia sposobu ich połączenia, zmienioną uchwałą nr XXIII/356/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Nyskiego Zarządu Nieruchomości Sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej, na podstawie uchwały nr 10/2016 z dnia 30 listopada 2016 roku, wyraziło zgodę na połączenie spółek, a także uchwaliło Plan Połączenia Spółek i zmianę Aktu Założycielskiego.

Celem połączenia spółek była optymalizacja zarządzania majątkiem gminnym, a także konieczność zwiększenia i uporządkowania potencjału organizacyjnego

i technologicznego miejskich spółek komunalnych, w szczególności do wykonania zadań inwestycyjnych. Przed połączeniem spółki działały na tym samym rynku, oferując jednak całkiem odrębne usługi:

1. NZN Sp. z o.o. realizował zadania obejmujące sprawy utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych, jak również od 1 stycznia 2016 roku zarządzał targowiskiem miejskim;
2. NOR Sp. z o.o. świadczył usługi z zakresu kultury fizycznej i turystyki, gospodarując przy tym terenami rekreacyjnymi i urządzeniami sportowymi. Wpis do KRS uzyskał w dniu 18 stycznia 2016 roku pod numerem 0000597098, a w dniu 27 stycznia 2017 roku został wykreślony z Rejestru.

Powstanie ARN Sp. z o.o., z połączenia dwóch spółek komunalnych (NZN Sp. z o.o. i NOR Sp. z o.o.), wynikało z potrzeb wewnętrznych, wzmocnienia instytucji realizującej zadania własne Gminy Nysa. Dzięki podjętym działaniom, ARN Sp. z o.o., nastąpiło wzmocnienie potencjału spółki w obszarze organizacyjnym, ekonomicznym i inwestycyjnym.

#### **Potencjał organizacyjny**

W wyniku połączenia zasobów spółek w jedną organizację, możliwa stała się optymalizacja zasobów wykorzystywanych do realizacji zadań. Część zadań związana z funkcjonowaniem spółek powtarzała się. Każda ze spółek posiadała działy, które były niezbędne. Obecnie, możliwe jest dopasowanie podziału funkcji do faktycznego zapotrzebowania ARN Sp. z o.o. W konsekwencji, możliwe jest zwiększenie ilości zadań realizowanych przez spółkę w ramach własnych struktur organizacyjnych bez konieczności zwiększania zatrudnienia.

Połączenie komórek organizacyjnych ma doprowadzić do usprawnienia i zwiększenia zdolności produkcyjnych, bez zmiany zatrudnienia w takich obszarach, jak księgowość, BHP, kadry, porady prawne. W efekcie dokonanego połączenia, spółka posiada wyższy potencjał do realizacji szerszego zakresu zadań, przy wykorzystaniu istniejących struktur organizacyjnych.

#### **Potencjał ekonomiczny**

Po połączeniu, ARN Sp. z o.o. posiada zdywersyfikowany portfel inwestycyjny, co powinno przyczynić się do zminimalizowania negatywnych czynników wpływających na jej kondycję i poprawienie zdolności do wywiązywania się ze zobowiązań.

Zmiany, wynikające z poprawy potencjału organizacyjnego, przyczynią się do obniżenia jednostkowych kosztów prowadzenia działalności. Połączenie komórek organizacyjnych umożliwi w długim okresie na ustalenie właściwego dla własnych potrzeb poziomu zatrudnienia.

#### **Potencjał inwestycyjny**

Po połączeniu ARN Sp. z o.o. posiada wyższy potencjał organizacyjny i ekonomiczny, dzięki czemu może realizować większe, w porównaniu, do poprzedniej formy dwóch osobnych spółek, przedsięwzięcia.

Warto wskazać, że ARN Sp. z o.o. posiada ujednoczoną misję i wizję, co pozwala spółce ukierunkować dalsze plany inwestycyjne. Wcześniej, aby osiągnąć zamie-

rzony cele każda ze spółek prowadziła inwestycje osobno, przez co suma ich kosztów jednostkowych była większa.

Cele i zamierzenia inwestycyjne

---

*Program rozwoju firmy*

---

### **ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE ŚREDNIO I DŁUGOOKRESOWE**

Na plany inwestycyjne ARN Sp. z o.o., miały wpływ dwie kwestie. Po pierwsze, spółka jest bardzo młoda, powstała w celu poprawy jakości w obszarze zarządzania obiektami na terenie Miasta i Gminy Nysa. Po drugie, przejęła zobowiązania i formę prowadzenia działalności po przekształconych spółkach (NZN Sp. z o.o. i NOR Sp. z o.o.). Oznacza to, że w początkowej fazie będzie występował tzw. okres dostosowawczy do nowych warunków, wynikający z potrzeby kontynuacji rozpoczętych już działań inwestycyjnych.

ARN Sp. z o.o. w procesie podejmowania nowych planów inwestycyjnych, kieruje się zasadą, by z każdym działaniem zbliżać się do osiągnięcia przesłania wynikającego zarówno z misji i wizji spółki.

#### Misja Agencji Rozwoju Nysy:

**„Dostarczenie wysokiej jakości komunalnych usług mieszkaniowych oraz sportowo-rekreacyjnych, które przyczynią się do poprawy komfortu życia mieszkańców Gminy Nysa i jej rozwoju społeczno - gospodarczego, przeciwdziałając depopulacji regionu.”**

#### Wizja Agencji Rozwoju Nysy:

**„Agencja Rozwoju Nysy, pragnie zostać liderem na rynku usług komunalnych i będzie dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców gminy Nysa w obszarze gospodarki mieszkaniowej oraz sportu i rekreacji poprzez zastosowanie nowych i innowacyjnych technologii”.**

Mając na uwadze powyższe, ARN Sp. z o.o. określiła poniższe cele:

1. zwiększenie dostępu do lokali socjalnych dla najemców posiadających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego;
2. poprawę i rozwój infrastruktury rekreacyjnej;
3. dostosowanie istniejących obiektów do panujących standardów;
4. pozyskanie dodatkowych źródeł przychodów dla spółki.

Integralnym elementem planów inwestycyjnych jest sposób ich realizacji, a w szczególności sposób finansowania. Jednym z czynników odróżniających obecną działalność spółki od wcześniejszej praktyki, jest zwiększenie udziału źródeł finansowania inwestycji, które w ocenie władz spółki, są bezpieczniejsze niż opieranie się na tradycyjnym kredytowaniu. Dlatego spółka zamierza częściowo realizować inwestycje w oparciu o:

1. pozyskanie dotacji z funduszy unijnych;
2. emisję obligacji.

Poniżej przedstawione zostały plany inwestycyjne ARN Sp. z o.o., z podzieleniem na 2 główne obszary działalności: wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz rozwoju sportu i turystyki oraz kultury.

Należy zauważyć, że plany te mają charakter otwarty i mogą być korygowane w celu dopasowania do aktualnej sytuacji ekonomicznej.

### **W zakresie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych**

Obecna działalność ARN Sp. z o.o. w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych skoncentrowana jest na oferowaniu mieszkań dla osób w trudniejszej sytuacji gospodarczej oraz zagospodarowaniu lokali użytkowych, w szczególności powierzchni po byłej Fabryce Samochodów Osobowych – FSO Nysa.

Planowana jest kontynuacja zwiększania zasobów mieszkalnych, zarządzanych przez ARN Sp. z o.o. W tym celu przyszłe inwestycje mają powstawać w oparciu o nowe technologie z możliwym wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Pozwoli to na utrzymanie stawek czynszu na niskim poziomie bez zagrożenia dla stabilności finansowej spółki.

Obok działań z zakresu, lokali mieszkalnych, spółka prowadzi działania równoległe, polegające na zwiększeniu oferty lokali użytkowych. Przekształcenie terenów byłej fabryki FSO Nysa w miejsca pod przedsiębiorstwa (głównie przemysł), stanowi drugi obszar, którego celem jest zwiększenie liczby ofert pracy na lokalnym rynku, a dla spółki stanowić będzie dodatkowe źródło przychodów.

Opis planowanych inwestycji:

1. **w celu zwiększenia dostępu do lokali socjalnych** Gmina Nysa ustanowiła prawo użytkowania nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Otmuchowskiej dla ARN na okres 30 lat do dnia 22 września 2046 roku, (budynek byłych koszar). Spółka zamierza przeprowadzić remont polegający na zmianie sposobu użytkowania na budynek socjalny, w którym powstanie 77 lokali socjalnych. Koszt inwestycji 5 112 235,36 zł.

**Dnia 27 lutego 2017 roku Spółka podpisała umowę z Bankiem Gospodarstw Krajowego na bezzwrotne wsparcie do budowy lokali socjalnych w wysokości 45% całej inwestycji w kwocie 2 300 505,90 zł.**

2. **w celu pozyskania dodatkowych źródeł przychodów** spółka planuje remont pierwszego i drugiego piętra w budynku położonym w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4. Gmina Nysa ustanowiła prawo użytkowania nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Marcinkowskiego dla ARN na okres 25 lat, do dnia 7 maja 2038 roku. Pierwsze piętro budynku zostanie wyremontowane i dostosowane do potrzeb funkcjonowania gabinetów medycznych. Po zakończeniu inwestycji lokale zostaną przeznaczone pod wynajem. Drugie piętro zostanie dostosowane i przeznaczone na pomieszcze-

nia biurowe Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o., stanowiąc jednocześnie główną siedzibę ARN Sp. z o.o.

3. **w celu pozyskania dodatkowych źródeł przychodów** oraz wspierania przedsiębiorczości w Gminie Nysa, spółka planuje remont pomieszczeń znajdujących się w budynku dawnego Gimnazjum nr 3 w Nysie przy ul. Kościuszki 10 oraz stworzenie Inkubatora Przedsiębiorczości. Prace remontowe obejmować będą remont głównych przejść komunikacyjnych wraz z dwubiegową klatką schodową oraz remont pomieszczeń jednego skrzydła pierwszego piętra z przystosowaniem na potrzeby pomieszczeń inkubatora;

#### **Zestawienie planowanych inwestycji w zakresie lokali mieszkalnych i usługowych**

Nazwa zadania inwestycyjnego	Nakłady brutto	Sposób finansowania
Zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, po byłych koszarach na lokale socjalne	5 112 235 zł	45% dofinansowanie z programu dopłat 55% kredyt inwestycyjny
Remont I piętra nieruchomości niemieszkalnej pod wynajem oraz remont II piętra na pomieszczenie biurowe spółki	1 500 000 zł	Środki własne Kredyt inwestycyjny
Remont pomieszczeń pod inkubator przedsiębiorczości	460 000 zł	Środki własne

Źródło: opracowanie własne

#### **W zakresie rozwoju sportu i turystyki oraz kultury**

Od 2 stycznia 2017 roku ARN Sp. z o.o., administruje i zarządza większością ośrodków sportowo-rekreacyjnych, w skład których wchodzi m.in.: kryta pływalnia, lodowisko, kort tenisowy, stadion miejski czy kąpielisko miejskie. Obszar kultury, sportu i turystyki jest ważny z punktu promocji Miasta Nysa i okolic. To dzięki takim wydarzeniom, region staje się rozpoznawalny i zwraca uwagę podmiotów zewnętrznych w tym przedsiębiorców, a mieszkańcy czują się przywiązani do miejscowości.

Opis planowanych inwestycji:

1. **w celu poprawy i rozwoju infrastruktury rekreacyjnej** spółka zamierza utworzyć Gminne Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji międzypokoleniowej dla mieszkańców Nysy. ARN wystąpiła o dofinansowanie w ramach RPO 2014-2020 w wysokości 50%, działanie 10.2 Inwestycje wynikające z Lokalnych Planów Rewitalizacji. Zakres robót obejmował będzie:
  - 1) prace budowlane polegające na przebudowie i rozbudowie budynku wielofunkcyjnego ze zmianą funkcji użytkowej zgodnej z realizowanym zadaniem, w której usytuowane będą pracownie i sale spotkań międzypokoleniowych;
  - 2) przebudowę istniejącej niecki wodnej poprzez wydzielenie części do prowadzenia warsztatów w zakresie nauki pływania, aerobiku wodnego, rekreacji i nauki pływania na sprzęcie wodnym oraz nauki ogólnych warunków bezpiecznego zachowania się w środowisku wodnym,

poprawę jakości życia poprzez kształtowanie zdrowego stylu życia z wykorzystaniem urządzeń terenowych;

- 3) przebudowę ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody;
- 4) wykonanie planu zagospodarowania terenu uwzględniającego rewitalizację małej architektury /parkingi, ścieżki rowerowe, crossowe – przy wykorzystaniu naturalnego ukształtowania terenu.

2. **w celu dostosowania istniejących obiektów do panujących standardów** spółka planuje modernizację sanitariatów znajdujących się na terenie jeziora nyskiego przy polu namiotowym. Zadanie to poprawi jakość oferty turystycznej i spełni oczekiwania klientów ośrodka.

3. **spółka planuje zwiększyć liczbę miejsc noclegowych w celu poprawy oferty turystycznej.** Nowe domki uatrakcyjnią bazę turystyczną. Planowane jest postawienie 3 nowych domków letniskowych.

#### Zestawienie planowanych inwestycji w zakresie rozwoju sportu, turystyki i kultury

Nazwa zadania inwestycyjnego	Nakłady brutto	Sposób finansowania
Gminne Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji między-pokoleniowej	8 500 000 zł	50% dofinansowanie RPO 50% kredyt/obligacje
Modernizacja sanitariatów na polu namiotowym	60 000 zł	środki własne
Postawienie 3 domków letniskowych	196 200 zł	środki własne

Zródło: opracowanie własne

*Plan rzeczowo – finansowy na rok 2017*

### PROGNOZA PODSTAWOWYCH POZYCJI FINANSOWYCH SPÓŁKI

#### Przychody

Prognoza przychodów i kosztów na rok 2017 uwzględnia plany finansowe połączonych spółek.

Dla roku 2017 przyjęto wysokości przychodów oraz kosztów określone w planie finansowym na bieżący rok. Wysokość przychodów spółki w 2017 r. określono na poziomie 6 193 772 zł, czyli o blisko 100 tys. zł więcej niż w 2016 roku. Planowany wzrost przychodów spółki uwzględnia:

1. zwiększone przychody z tytułu utrzymania i obsługi parkingu (w 2016 roku spółka obsługiwała tylko część parkingu, w 2017 r. planuje się uruchomić strefę płatną na całym parkingu);



2. zwiększone przychody z tytułu najmu, w związku z oddaniem do użytkowania realizowanej inwestycji przy Marcinkowskiego 2-4, remont pierwszego piętra pod wynajem (październik 2017 r.).
3. od czerwca 2017 roku spółka planuje rozpoczęcie inwestycji na terenach kąpieliska miejskiego – dlatego przewidywane przychody wynoszą 0,00 zł. Jednocześnie spółka zakłada wzrost przychodów nad Jeziorem Nyskim. Zamknięcie kąpieliska miejskiego w sezonie letnim (lipiec – sierpień 2017 r.) powinien przełożyć się na większe zainteresowanie ofertą proponowaną na rok 2017 na terenach jeziora nyskiego.

### **Koszty**

Koszty podstawowej działalności w 2017 r. zaplanowano na poziomie 7 826 399 zł, po przejęciu spółki NOR w 2017 roku ARN planuje ograniczenia liczby umów zleceń, niższe koszty administracyjne oraz ograniczenie usług zewnętrznych.

Podstawą oszacowania kosztów z amortyzacji od 2017 roku jest wartość rzeczowego majątku trwałego znajdującego się w posiadaniu spółki ANR Sp. z o.o. od 2 stycznia 2017 r. (jako sumy składników aktywów NZN Sp. z o.o. oraz NOR Sp. z o.o.) wg wartości wykazanej w bilansie spółek na dzień 31.12.2016 r. W zależności od rodzaju środka trwałego przyjęto różne stawki amortyzacyjne.

### **Wynik finansowy**

Plan finansowy Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o. zakłada ujemny wynik finansowy w wysokości 1 491 513,93 zł (wynik pomniejszony o planowany zysk ze sprzedaży środków trwałych). Należy podkreślić, że po przejęciu spółki przejmowanej NOR wynik finansowy uległ pogorszeniu z uwagi na wykonywanie przez Spółkę większości zadań własnych Gminy.

W 2016 roku wynik finansowy spółki przejmującej NZN wyniósł minus 417 694,20 zł i był spowodowany naliczoną amortyzacją na budynkach własnych, gdzie wysokość czynszu jest regulowana Zarządzeniem Burmistrza (nieruchomości własne Spółki stanowią Gminny zasób mieszkaniowy). Amortyzacja za rok 2016 wyniosła 424 147,43 zł.

W 2016 roku wynik finansowy spółki przejmowanej NOR wyniósł minus 1 625 751,90 zł i jest spowodowany realizacją zadań niedochodowych, które z założenia winny być dotowane przez Gminy. Jednocześnie duży majątek własny przejętej spółki powoduje naliczenie amortyzacji, która za rok 2016 wyniosła 452 316,94 zł.

---

*Wnioski*

---

Podsumowując, w trudnych warunkach działalności Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o. będzie podejmować w 2017 roku wszelkie wysiłki w celu osiągnięcia jak

najlepszych wyników finansowych i utrzymania płynności finansowej, ale przede wszystkim, Zarząd spółki będzie się starał o rozszerzenie i podniesienie jakości świadczonych usług.

Wskazać należy, że ujemny wynik finansowy z bieżącej działalności spółki determinowany jest przede wszystkim realizacją zadań niedochodowych, które z założenia winny być dotowane z budżetu Gminy. Dlatego w 2017 roku planuje się dokapitalizowanie spółki przez Gminę Nysa w wysokości co najmniej:

750 tys. zł – na bieżącą działalność krytej pływalni, orlika, wieży ciśnień, skateparku (dokapitalizowanie działalności za 2017 rok).

Poza koniecznością dofinansowania bieżącej działalności dodatkowych środków finansowych wymagać będzie realizacja planowanych przez spółkę inwestycji.

Zadanie polegające na zmianie sposobu użytkowania nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Otmuchowskiej na budynek socjalny zakłada zaangażowanie środków finansowych w formie kredytu. Zgodnie z założeniami, wysokość kredytu ma stanowić 55% wartości inwestycji, a spłata planowana jest na 10 lat. Po zakończeniu inwestycji powstanie 77 lokali socjalnych, których zasiedlenie pozwoli Gminie Nysa na obniżenie kosztów wypłacanego odszkodowania (które Gmina wypłaca w przypadku braku zapewnienia lokalu socjalnego), a także przyczyni się do zwiększenia przychodów ze sprzedaży odzyskanych lokali komunalnych (szczególnie dotyczy to dłużników zajmujących lokale komunalne w centrum miasta, z prawem do lokalu socjalnego).

Utworzenie Gminnego Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji międzypokoleniowej dla mieszkańców Nysy zakłada zaangażowanie środków finansowych w wysokości 50% wartości inwestycji w formie kredytu, a spłata planowana jest na 10 lat. Po realizacji inwestycji oprócz walorów w postaci wzrostu potencjału rekreacyjnego na terenie Gminy Nysa, wzrost zadowolenia mieszkańców Nysy oraz zakłada się również wzrost przychodów na pokrycie bieżących kosztów utrzymania Centrum.

W warunkach ograniczonych możliwości generowania przychodów przez spółkę oraz realizacja inwestycji powoduje konieczność zapewnienia dodatkowych środków finansowych. W tym zakresie szczególnie istotne znaczenie odgrywać będzie dofinansowanie z budżetu. Właściciel - Gmina Nysa planuje dokapitalizowywać spółkę o kwoty, które są niezbędne do właściwego zbilansowania rachunku planowanych inwestycji. Podstawą wnoszenia przez Gminę wkładu kapitałowego będzie umowa wsparcia.

Bazując na wynikach finansowych połączonych spółek za 2016 rok w planie rzeczowo-finansowym spółki ARN Sp. z o.o. na 2017 rok dokonano prognozy podstawowych pozycji finansowych, które determinują wynik finansowy jednostki. Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności (realizacja zadań własnych Gminy, ograniczone możliwości generowania przychodów), zakłada się, że podstawowa działalność spółki będzie generowała w najbliższych latach stratę finansową.

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Wyczałkowski*