

**AGENCJA ROZWOJU NYSY**  
**Sp. z o.o.**  
48-300 NYSA, ul. Ogrodowa 4  
tel./fax 77 448 14 91  
REGON 531303212, NIP 7531891768  
k-to; 05102037140000420200081810

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

---

PROGNOZY FINANSOWE do wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego na realizację inwestycji obejmującą przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynku ko-szarowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami socjalnymi oraz remont kąpieliska miejskiego.

## ABSTRAKT

<b>Kredytobiorca:</b>	Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o.
<b>Udziałowiec Kredytobiorcy:</b>	Gmina Miasto Nysa (100% udziałów w kapitale Kredytobiorcy)
<b>Przedmiot inwestycji:</b>	przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku koszarowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami socjalnymi oraz remont kąpieliska miejskiego.
<b>Cel inwestycji:</b>	poprawa warunków mieszkaniowych i socjalnych w Gminie Nysa oraz poprawa infrastruktury na basenie kąpielowym odkrytym
<b>Lokalizacja inwestycji:</b>	Nysa, ul. Otmuchowska (dz. nr ewid. 1/39) Nysa, ul. Ujejskiego (dz. nr ewid.. 11/3, 11/2, 11/4)
<b>Zamierzenia inwestycyjne:</b>	77 lokali o łącznej powierzchni 2 247,47 m <sup>2</sup> kompleks basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą lokale socjalne
<b>Struktura finansowania inwestycji:</b>	45% kredyt lub inny mechanizm finansowy - dofinansowanie z programu dopłat BGK (wypłacane po zakończeniu inwestycji) 55% kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy basen 50% dofinansowanie z RPO (wypłacane zaliczkowo) 50% kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy lokale socjalne
<b>Kwota kredytu lub innego mechanizmu finansowego:</b>	kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy – do 5 200 000,00 zł basen kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy – do 4 500 000,00 zł
<b>Planowany okres spłaty:</b>	10 lat
<b>Źródła spłaty kredytu:</b>	dofinansowanie ze strony Gminy Nysa
<b>Forma zabezpieczenia:</b>	umowa wsparcia zawarta pomiędzy ARN Sp. z o.o., Gminą Nysa i Bankiem

# CHARAKTERYSTYKA ARN SP. Z O.O.

## PREZENTACJA ARN SP. Z O.O.

<b>Nazwa firmy:</b>	Agencja Rozwoju Nysy
<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 (spółka działa od 01.01.1998 r.)
<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

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 2016r.

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.

## **STRUKTURA KAPITAŁOWA I MAJĄTEK SPÓŁKI**

Kapitał własny spółki, według wstępnego bilansu na dzień 31.12.2016 r. wynosi 34 579 363 zł. Kapitał zakładowy spółki wynosi 38 062 500 zł i dzieli się na 76 125 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały w spółce są równe co do wartości i niepodzielne, a każdy ze wspólników może posiadać więcej niż jeden udział. 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. Dopłaty mogą być oprocentowane lub nieoprocentowane, stosownie do postanowień Zgromadzenia Wspólników.

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

1. wkładu pieniężnego: 1 347 686 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. Łukasińskiego, o wartości 3 753 000 zł;
  - 8) składniki mienia zakładu budżetowego pod nazwą Nyski Ośrodek Rekreacji z siedzibą w Skorochowie na łączną wartość 10 319 889,06, na który składa się m.in.:
    - a) własność ruchomości, w tym urządzeń, maszyn, środków transportu, materiałów, towarów oraz należności i środków pieniężnych;
    - b) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami rekreacyjno-sportowymi (stadion, kąpielisko, kryta pływalnia w Nysie), kompleksem rekreacyjnym oraz obiektami infrastruktury technicznej (Jezioro Nyskie oraz domki letniskowe w Skorochowie);

- c) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych (pole namiotowe w Skorochowie).

Zgodnie z aktem notarialnym nr 201/2017 dnia 20.01.2017 roku Gmina Nysa podwyższyła kapitał zakładowy spółki, z kwoty 38 062 500,00 zł do kwoty 38 962 500,00 zł, czyli o kwotę 900 000,00 zł poprzez wniesienie wkładu pieniężnego.

Zgodnie z aktem notarialnym nr 719/2017 dnia 09.03.2017 roku Gmina Nysa podwyższyła kapitał zakładowy spółki, z kwoty 38 962 500,00 zł do kwoty 39 412 500,00 zł, czyli o kwotę 450 000,00 zł poprzez wniesienie wkładu pieniężnego.

## **PRZEDMIOT DZIAŁANIA**

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 obiektów sportowych;
19. działalność klubów sportowych;
20. działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej;
21. pozostała działalność związana ze sportem;
22. pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna;
23. działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej;
24. pozostała działalność usługowa gdzie indziej nieklasyfikowana;
25. pozostałe formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych;
26. działalność wspomagająca edukację;
27. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
28. pozostałe sprzętanie;
29. działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
30. działalność w zakresie informacji turystycznej;
31. działalność agentów turystycznych;
32. działalność organizatorów turystyki;
33. wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego;

34. wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego;
35. wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej nieklasyfikowane;
36. pozostałe zakwaterowanie;
37. pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe;
38. obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
39. hotele i podobne obiekty zakwaterowania;
40. transport wodny śródlądowy pasażerski.

## **STRUKTURA ORGANIZACYJNA**

Organami ARN Sp. z o.o. są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne i zwołuje je co najmniej raz w roku Zarząd. Rada Nadzorcza składa się z pięciu 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. Zarząd jednoosobowy - Prezes Zarządu.

## **DOTYCHCZASOWA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

### **DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI**

Fakt, że ARN Sp. z o.o. powstała na skutek połączenia dwóch spółek i w nowej formie prowadzi działalność od początku 2017 roku powoduje, że opis działalności w zakresie realizacji inwestycji dotyczy każdej ze spółek z osobna.

W ostatnich 5 latach zrealizowano jedną inwestycję, polegającą na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania dawnej Wojskowej Komendy Uzupelnień w Nysie, przy ul. Marcinkowskiego 2-4, na obiekt usługowo-administracyjny, którego własnością jest Gmina Nysa. Inwestycja rozpoczęła się 7 lipca 2014 roku, a zakończyła 15 stycznia 2015 roku. W wyniku realizacji inwestycji Gmina Nysa ustanowiła dla spółki prawo użytkowania obiektu na okres 25 lat, tj. do 7 maja 2038 r.

Wartość inwestycji wyniosła 2 266 381, 25 zł brutto, w tym:

1. dokumentacja projektowa: 47 929,00 zł;
2. zabezpieczenie dachu: 3 484,07 zł;
3. nadzór inwestorski: 17 000,00 zł;
4. remont I etap: 2 166 155,47 zł;
5. dodatkowe koszty I etapu: 31 812,71 zł.

W ramach I etapu inwestycji wykonano prace polegające na adaptacji obiektu: wykonano remont dachu, wymianę okien, pionów hydraulicznych, ogrzewania obiektu oraz całkowity remont parteru. Całość inwestycji została pokryta ze środków własnych spółki.

Ukończony parter został wynajęty Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa do dnia 1 marca 2025 roku. W ramach umowy najmu Wynajmujący płaci czynsz w wysokości 9,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni oraz opłatę wynoszącą 1/12 podatku od nieruchomości w wysokości 0,47 zł/m<sup>2</sup> netto. Całość wynajmowanej powierzchni wynosi 425 m<sup>2</sup>. W 2017 roku ARN Sp. z o.o. planuje wykonać

etap II inwestycji, który polegać będzie na adaptacji pierwszego i drugiego piętra budynku.

## **DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ADMINISTROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Jak wspomniano wcześniej, przedmiotem przeważającej działalności spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Według stanu na dzień 31 stycznia 2017 roku, ARN Sp. z o.o. administruje terenami i zabudowaniami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Nysa o łącznej powierzchni 20 541,22 m<sup>2</sup>, a także nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych o powierzchni 34 557,42 m<sup>2</sup>. Ogółem jest to 1 064 lokali mieszkalnych i użytkowych, którymi administruje ARN Sp. z o.o. od 1 stycznia 2016 roku.

Dodatkowo spółka posiada budynki i lokale będące jej własnością. Łącznie jest ich 306, z których 301 to lokale mieszkaniowe o powierzchni 12 128,9 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 oraz garaż o powierzchni 30 m<sup>2</sup> przy ul. Ogrodowej 4.

### **Nieruchomości administrowane przez ARN Sp. z o.o. stan na 31 grudzień 2016 rok.**

	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	31 229,24	587	2 560,3	39
<b>Ogółem nieruchomości stanowiące własność Gminy</b>	<b>55 272,28</b>	<b>51 140,27</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>

Zródło: opracowanie własne.

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

1. ul. Marcinkowskiego 2-4 w Nysie, umowa na ustanowienie prawa użytkownika 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 na ustanowienie prawa użytkownika 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 do 31 marca 2017 roku z możliwością podjęcia kolejnej umowy dzierżawy po tym okresie;
4. Skorochowa, umowa dzierżawy drogi wewnętrznej przeznaczonej na parking płatny niestrzeżony od 29 kwietnia 2016 roku.

Ponadto ARN Sp. z o.o. administruje budynkami na terenach dawnej Fabryki Samochodów Osobowych stanowiących obecnie własność Gminy Nysa.

## **POTENCJAŁ SPÓŁKI**

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**

Potencjał organizacyjny, rozumiany jest jako efektywność realizacji zadań. 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**

Potencjał ekonomiczny rozumiany jest jako stabilność i bezpieczeństwo finansowe spółki. Po połączeniu, ARN Sp. z o.o. posiada zdywersyfikowany portfel inwestycyjny, co powinno przyczynić się do zminimalizowania negatywnych czynników na jej kondycję i poprawienia zdolności do wywiązywania się z zobowiązań.

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

### **Potencjał inwestycyjny**

Potencjał inwestycyjny rozumiany jest jako zdolność organizacji do realizacji inwestycji i dalszego rozwoju. 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 ujednoliconą misję i wizję, co pozwala spółce ukierunkować dalsze plany inwestycyjne. Wcześniej, aby osiągnąć zamierzone 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 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. poprawa 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 częściej realizować inwestycje w oparciu o:

1. pozyskanie dotacji z funduszy unijnych;

## 2. kredyty inwestycyjne lub inne mechanizmy finansowe.

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. Każdy z obszarów zawiera krótki opis dotychczasowej działalności, jego znaczenia dla regionu. 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.

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;
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 pomieszczenia 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	Sposób finansowania
Zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, po byłych koszarach na lokale socjalne	5 200 000 zł	45% kredyt lub inny mechanizm finansowy (dofinansowanie z programu dopłat po zakończeniu inwestycji) 55% kredyt inwestycyjny/inny mechanizm finansowy
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

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 Nysy 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:

- 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, działanie 10.2 Inwestycje wynikające z Lokalnych Planów Rewitalizacji. Zakres robót obejmował będzie:
  - 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;
  - 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;
  - przebudowę ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody;
  - wykonanie planu zagospodarowania terenu uwzględniającego rewitalizację małej architektury /parkingi, ścieżki rowerowe, crossowe – przy wykorzystaniu naturalnego ukształtowania terenu.
- 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 domków letniskowych

Zestawienie planowanych inwestycji w zakresie rozwoju sportu, turystyki i kultury

Nazwa zadania inwestycyjnego	Nakłady	Sposób finansowania
Gminne Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji międzypokoleniowej	9 000 000 zł	50% dofinansowanie z RPO 50% kredyt inwestycyjny/inny mechanizm finansowy
Modernizacja sanitariów na polu namiotowym	60 000 zł	Środki własne
Postawienie 3 domków letniskowych	196 200 zł	Środki własne

Zródło: opracowanie własne

## WNIOSKI

Tendencja zmian na rynku mieszkaniowym oraz procesy demograficzne sugerują, że planowane działania inwestycyjne spółki, szczególnie w zakresie zwiększenia dostępu mieszkańców do lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, znajdują uzasadnienie. Analiza rynku mieszkaniowego wykazała, że w Gminie Nysa:

1. istnieje niski standard mieszkań oraz pogarszające się warunki zamieszkania;
2. szacuje się, że liczba mieszkańców będzie wzrastać m.in. na skutek prowadzonej polityki Gminy w tym zakresie;
3. istnieje wysoki poziom ludności mniej zamożnej w ogóle mieszkańców, co skutkuje koniecznością zapewnienia mieszkańcom tańszych lokali;
4. występuje duże zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, o czym świadczy mała liczba niezamieszkałych lokali socjalnych (w 2016 roku było ich 3), stale utrzymująca się duża liczba wniosków o lokal socjalny, a także niski współczynnik gospodarstw domowych, którym przydzielono lokal.

Specyfika inwestycji powoduje dodatkowo, że nie ma konkurencji po stronie rynku deweloperskiego. Analiza celów zawartych w Strategii Rozwoju Gminy Nysa i Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nysa na lata 2015-2020 świadczy również o tym, że inwestycja odpowiada zadaniom postawionym przez władze Gminy. Wskazać należy, że realizacja przez spółkę ww. inwestycji jest wyrazem realizacji zadań własnych Gminy, do których jest ona zobligowana.

Jednocześnie remont kąpieliska miejskiego oraz poprawa infrastruktury na terenie jeziora nyskiego przyczyni się do wzrostu atrakcyjności zarządzanych obiektów, a tym samym do poprawy wizerunkowej miasta.

## ŹRÓDŁA FINANSOWANIA INWESTYCJI

Całkowity koszt inwestycji poniesiony przez Spółkę szacowany jest na 9 700 000,00 zł. Jej sfinansowanie planowane jest z dwóch źródeł. Kredytu inwestycyjnego lub

innego mechanizmu finansowego oraz bezzwrotnego dofinansowania z Banki BGK do lokali socjalnych oraz dofinansowania z RPO do remontu basenu.

### Charakterystyka źródeł finansowania

Nazwa zadania inwestycyjnego	Nakłady	Sposób finansowania
Gminne Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji międzypokoleniowej	9 000 000 zł	50% dofinansowanie z RPO (wypłacane zaliczkowo) 50% kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy
Zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, po byłych koszarach na lokale socjalne	5 200 000 zł	45% kredyt lub inny mechanizm finansowy (dofinansowanie z programu dopłat wypłacane po zakończeniu inwestycji) 55% kredyt inwestycyjny lub inny mechanizm finansowy

Zródło: opracowanie własne.

### Założenia dotyczące kredytu inwestycyjnego

parametr	wartość	uzasadnienie
wartość kredytu	9 700 000 zł	planowanej wartości inwestycji
okres spłaty kredytu	10 lat	--
podstawa oprocentowania	WIBOR 1M i marża banku	ustalono na przetargu

Zródło: opracowanie własne.

Gmina Nysa w Wieloletniej Prognozie Finansowej zabezpieczyła środki na pokrycie całości kredytu wraz z odsetkami na spłatę całości inwestycji.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXIV/544/17 z dnia 30 marca 2017 r. przewidziano 15 letni okres spłaty kredytu. Uchwała będzie zmieniona na najbliższej sesji Rady Miejskiej zakładając krótszy tj. 10 letni okres spłaty.

Zgodnie z umową nr BS17-00976 z dnia 27 lutego 2017 roku Spółka otrzymała finansowe wsparcie w wysokości 2 300 505,90 zł na pokrycie kosztów przedsięwzięcia polegającego na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynku koszarowego na lokale socjalne, które zostanie wypłacone po zakończeniu inwestycji.

Spółka przeprowadzi przetarg nieograniczony na udzielenie i obsługę kredytu długoterminowego lub innego mechanizmu finansowego w wysokości 9.700.000,00 zł.

# CHARAKTERYSTYKA EKONOMICZNO-FINANSOWA ARN SP. Z O.O.

## WSTĘPNA ANALIZA PODSTAWOWYCH POZYCJI FINANSOWYCH

Jak wskazano w pierwszej części analizy, na mocy uchwały nr 10/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą w Nysie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na: połączenie spółek, Plan Połączenia Spółek i zmianę Aktu Założycielskiego Spółki Przejmującej pod firmą: Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Nysie, dokonano połączenia spółki Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz spółki Nyski Ośrodek Rekreacji Sp. o.o. (spółka przejmowana) w drodze przejęcia.

Połączenie spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych tj. poprzez przeniesienie całego majątku Nyskiego Ośrodka Rekreacji Sp. z o.o. na Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. (poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki o 21 734 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każda) oraz rozwiązanie NOR Sp. z o.o. bez przeprowadzenia jej likwidacji (zgodnie z art. 493 §1 kodeksu spółek handlowych). Zgodnie z §3 uchwały, Zgromadzenie Wspólników spółki wyraziło zgodę na zmianę Aktu Założycielskiego spółki Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. oraz zmianę nazwy firmy na Agencję Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

Z punktu widzenia oceny podstawowych pozycji finansowych spółki ARN Sp. z o.o., istotne znaczenie odgrywa ustalony w planie połączenia spółek sposób łączenia udziałów. Z uwagi na to, iż na skutek połączenia spółek nie nastąpiła utrata kontroli nad spółkami przez ich dotychczasowego wspólnika – Gminę Nysa – połączenie spółek zostało przeprowadzone metodą łączenia udziałów, o której mowa w art. 44a ust. 2 i art. 44c ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 44c ust. 1 ustawy o rachunkowości metoda łączenia udziałów polega na zsumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów spółek, wg stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu określonych wyłączeń. Zgodnie z art. 493 §2 kodeksu spółek handlowych, połączenie następuje z dniem wpisania do KRS, który w przypadku ARN Sp. z o.o. nastąpił 2 stycznia 2017 r.

W związku z powyższym, charakterystykę ekonomiczno-finansową spółki dokonano poprzez analizę podstawowych pozycji finansowych sprawozdania NZN Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2016 r. (zgodnie ze zmianą Aktu Założycielskiego – ARN Sp. z o.o.) oraz analizę danych finansowych spółki NOR Sp. z o.o. za 2016 r., a następnie zgodnie z regułą wyrażoną w art. 44c ust. 1, zaprezentowano zsumowane wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych spółek.

Analizę poszczególnych pozycji finansowych ograniczono do roku 2016 z uwagi na to, iż NOR Sp. z o.o. prowadzi działalność w formie spółki prawa handlowego od początku 2016 r. (wcześniej zakład budżetowy), zaś w przypadku ARN Sp. z o.o. (NZN Sp. z o.o.) w 2016 r. nastąpiło rozszerzenie działalności spółki w związku z

likwidacją z dniem 31 grudnia 2015 r. samorządowego zakładu budżetowego Tar-  
gowisko Miejskie w Nysie.

**Podkreślić należy, że analiza podstawowych pozycji finansowych dla spółki  
ARN Sp. z o.o. została przeprowadzona w oparciu o wstępne sprawozdania  
finansowe spółki NZN Sp. z o.o. za 2016 r. oraz NOR Sp. z o.o. za 2016 r.**

## BILANS

Stan aktywów trwałych NZN Sp. z o.o. na koniec 2016 r. wyniósł 22,9 mln zł co stanowiło 86% ogólnej wartości aktywów. W przypadku NOR Sp. z o.o. aktywa trwałe stanowiły blisko 94% ogólnej kwoty aktywów, a ich wartość nominalna na koniec 2016 r. wyniosła 9,69 mln zł. W strukturze aktywów trwałych spółek dominował rzeczowy majątek trwały. Stanowił blisko 100% ogólnej wartości aktywów trwałych.

Wartość aktywów obrotowych NOR Sp. z o.o. na koniec 2016 r. wyniosła 82,6 tys. zł i z punktu widzenia struktury majątkowej spółki ogrywała niewielkie znaczenie. Nieco odmiennie sytuacja kształtowała się w przypadku NZN Sp. z o.o., gdzie na koniec 2016 r. wartość aktywów obrotowych wyniosła 3,7 mln zł i była determinowana przede wszystkim wysokością należności.

### Aktywa Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

Aktywa	NZN (ARN)	NOR	ARN
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>22 967 119 zł</b>	<b>9 687 624 zł</b>	<b>32 654 744 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	22 961 630 zł	9 687 624 zł	32 649 254 zł
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł	- zł
IV. Inwestycje długoterminowe	5 490 zł	- zł	5 490 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 693 789 zł</b>	<b>82 621 zł</b>	<b>3 776 410 zł</b>
I. Zapasy	- zł	5 866 zł	5 866 zł
II. Należności krótkoterminowe	2 389 169 zł	63 067 zł	2 452 236 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 223 583 zł	12 884 zł	1 236 467 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	81 037 zł	804 zł	81 841 zł
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>- zł</b>	<b>555 334 zł</b>	<b>555 334 zł</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>26 660 908 zł</b>	<b>10 325 579 zł</b>	<b>36 986 488 zł</b>

Źródło: opracowanie własne, na podstawie wstępnych sprawozdań spółek za 2016 r.

Łączna wartość aktywów trwałych spółki ARN Sp. z o.o. wynikająca z połączenia aktywów ww. spółek szacowana jest na poziomie 32,7 mln zł, zaś łączna wartość aktywów wynosi 37 mln zł. Wartość aktywów trwałych spółki determinowana jest wartością rzeczowego majątku trwałego, który tworzą przede wszystkim budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej (co wynika ze specyfiki prowadzonej działalności).

Wysokość aktywów obrotowych spółki determinuje poziom należności (65% łącznej wartości aktywów obrotowych), które dotyczą przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług. Należności wiążą się przede wszystkim z działalnością w zakresie administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy i dotyczą w zasadzie czynszów

i opłat za wynajem (należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 2,39 mln zł). Pozostałą wartość aktywów obrotowych spółki stanowią inwestycje krótkoterminowe, w tym przede wszystkim środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym.

Zgodnie z Aktem Założycielskim wartość kapitału podstawowego spółki ARN Sp. z o.o. wynosi 38 062 500 zł. Kapitał podstawowy spółki powstał w wyniku połączenia kapitału podstawowego:

1. Nyskiego Zarządu Nieruchomości Sp. z o.o. w wysokości 27 195 500 zł (54 391 udziałów po 500 zł każdy);
2. Nyskiego Ośrodka Rekreacji Sp. z o.o. w wysokości 10 867 000 zł (21 734 udziałów po 500 zł każdy).

Wskazać należy, że w 2016 roku działalność każdej ze spółek, które uległy połączeniu zamknęła się stratą finansową. Wstępna strata finansowa poniesiona przez jednostki wyniosła ponad 2 mln zł. Pozostałą wartość pasywów spółki stanowią zobowiązania, przede wszystkim krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług. Na koniec 2016 r. łączna wartość zobowiązań krótkoterminowych z tego tytułu wyniosła ponad 1 mln zł. Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw i usług zostały w styczniu 2017 roku zapłacone przez spółkę.

#### Pasywa Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

Pasywa	NZN (ARN)	NOR	ARN
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>25 302 215 zł</b>	<b>9 241 637 zł</b>	<b>34 543 852 zł</b>
I. Kapitał podstawowy	27 195 500 zł	10 867 000 zł	38 062 500 zł
II. Kapitał zapasowy	- zł	389 zł	389 zł
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	41 784 zł	- zł	41 784 zł
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	- zł	- zł	- zł
V. Zysk/strata z lat ubiegłych	- 1 517 375 zł	- zł	- 1 517 375 zł
VI. Zysk (strata) netto	- 417 694 zł	- 1 625 752 zł	- 2 043 446 zł
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	- zł	- zł	- zł
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 358 694 zł</b>	<b>1 083 942 zł</b>	<b>2 442 636 zł</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	41 112 zł	- zł	41 112 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	322 809 zł	- zł	322 809 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	948 109 zł	1 083 942 zł	2 032 051 zł
IV. Rozliczenia między okresowe	46 663 zł	- zł	46 663 zł
<b>Pasywa razem</b>	<b>26 660 908 zł</b>	<b>10 325 579 zł</b>	<b>36 986 488 zł</b>

Zródło: opracowanie własne, na podstawie wstępnych sprawozdań spółek za 2016 r.

Wstępna informacja na temat kształtowania się poszczególnych składników bilansu spółki ARN Sp. z o.o. w Nysie pozwala na przeprowadzenie analizy struktury kapitałowo-majątkowej spółki. Dzięki niej możliwa jest ocena powiązań pomiędzy poszczególnymi składnikami aktywów i pasywów w bilansie.

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

wskaźnik	wzór	norma	wartość
pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	1	1,06
pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	kapitał stały / aktywa trwałe	min. 1	1,07
pokrycie aktywów obrotowych zobowiązaniami krótkoterminowymi	zobowiązania krótkoterminowe / aktywa obrotowe	max. 1	0,54

Źródło: opracowanie własne, na podstawie wstępnych sprawozdań spółek za 2016 r.

Relacja kapitału własnego do aktywów trwałych wyraża tzw. złotą regułę bilansową. Oznacza ona, że w 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 metodologicznymi 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. Składniki obrotowe nie są związane z przedsiębiorstwem na stałe, dlatego powinno dążyć się do zmniejszania poziomu zaangażowania krótkookresowych kapitałów zwrotnych.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Jak wykazano w poprzedniej części analizy, na koniec 2016 r. spółki, wygenerowały stratę finansową w wysokości 417 tys. zł oraz 1,6 mln zł odpowiednio w przypadku NZN Sp. z o.o. oraz NOR Sp. z o.o. Istotne znaczenie z punktu widzenia możliwości generowania przychodów przez spółki mają obowiązujące regulacje prawne. Spółki mają bowiem ograniczone możliwości generowania dodatkowych przychodów, z uwagi na to iż np. wysokość stawek czynszów najmu określana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Nysy.

Charakter działalności prowadzonej przez NZN 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 1,37 mln zł, koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 1,82 mln zł, a było to spowodowane m.in. przejęciem zadań po zlikwidowanym zakładzie budżetowym Targowisko Miejskie. Wygenerowana strata finansowa była wynikiem naliczonej amortyzacji na budynkach własnych, gdzie wysokość czynszu jest regulowana Zarządzeniem Burmistrza (nieruchomości własne spółki stanowią gminny zasób mieszkaniowy).

Do 2015 roku działalność NOR Sp. z o.o. wykonywana była przez Nyski Ośrodek Rekreacji działający w formie zakładu budżetowego. Z dniem 31 grudnia 2015 r., z uwagi na chęć dążenia do poprawy efektywności działalności zakładu Rada Miejska w Nysie postanowiła o likwidacji zakładu celem przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sposób finansowania samorządowych zakładów budżetowych charakteryzuje się tym, iż w trakcie roku budżetowego zakład rozlicza się z budżetem jednostki w trybie zaliczkowym (zakład otrzymuje dotacje z budżetu). Na koniec roku budżetowego, po złożeniu sprawozdania finansowego, następuje rozliczenie rzeczywistego wyniku finansowego (jednostka otrzymuje dotację na pokrycie ujemnego wyniku finansowego lub odprowadza nadwyżkę do budżetu).

Na koniec 2015 roku wynik finansowy Nyskiego Ośrodka Rekreacji działającego wówczas w formie samorządowego zakładu budżetowego wyniósł -15 539 zł, z tym że zakład wygenerował stratę na działalności podstawowej na poziomie -1 307 668 zł. Z uwagi na konieczność dofinansowania działalności zakładu, w 2015 roku z budżetu Gminy Nysa przekazano łącznie 746 669 zł dotacji. W 2016 roku, zmiana formy organizacyjno-prawnej na spółkę prawa handlowego ograniczyła możliwość dofinansowania działalności jednostki z budżetu i ujemny wynik finansowy spowodowany był realizacją zadań niedochodowych, które z założenia winny być dotowane przez Gminę. Wynik na działalności podstawowej przełożył się wprost na wysokość straty finansowej spółki.

#### Rachunek zysków i strat Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

	NZN (ARN)	NOR	ARN
Zysk/strata ze sprzedaży	- 840 781 zł	- 1 624 623 zł	- 2 465 404 zł
Zysk/strata z działalności operacyjnej	- 451 170 zł	- 1 618 739 zł	- 2 069 909 zł
Zysk/strata brutto z działalności gospodarczej	- 417 323 zł	- 1 625 752 zł	- 2 043 075 zł
Podatek dochodowy	371 zł	- zł	371 zł
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	- zł	- zł	- zł
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>- 417 694 zł</b>	<b>- 1 625 752 zł</b>	<b>- 2 043 446 zł</b>
<b>Zysk/strata netto + amortyzacja</b>	<b>6 453 zł</b>	<b>- 1 173 435 zł</b>	<b>- 1 166 982 zł</b>

Zródło: opracowanie własne, na podstawie wstępnych sprawozdań spółek za 2016 r.

ANR Sp. z o.o. ma ograniczone możliwości generowania przychodów. W zakresie realizacji zadań związanych z administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, przychody spółki limitowane są obowiązującymi przepisami. Zasób własny spółki wchodzi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, a stawki czynszu najmu określone są w drodze Zarządzenia Burmistrza Nysy.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez spółki w trakcie prowadzonej działalności są koszty podstawowej działalności. W poniżej tabeli została przedstawiona struktura kosztów rodzajowych. Najwyższymi wydatkami w 2016 r. były koszty ponoszone na wynagrodzenia w kwocie ponad 3,3 mln zł. Kolejne pozycje kosztów stanowią usługi obce, w 2016 roku poniesione w wysokości 1,8 mln zł oraz zużycie materiałów i energii. Równie istotną wartość kosztów obejmuje amortyzacja, która nie stanowi faktycznego wydatków środków pieniężnych, a jak wskazano wcześniej, w przypadku NZN Sp. z o.o. bezpośrednio przekłada się na ujemny wynik finansowy spółki.

#### Koszty działalności podstawowej Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o.

	NZN (ARN)	NOR	ARN
I. Amortyzacja	424 147 zł	452 317 zł	876 464 zł
II. Zużycia materiałów i energii	439 188 zł	785 167 zł	1 224 355 zł
III. Usługi obce	1 279 627 zł	528 022 zł	1 807 649 zł
IV. Podatki i opłaty	308 294 zł	261 983 zł	570 277 zł
V. Wynagrodzenia	1 836 439 zł	1 494 222 zł	3 330 661 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	391 707 zł	309 069 zł	700 776 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	30 195 zł	13 930 zł	44 125 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i usług	- zł	- zł	- zł
<b>RAZEM</b>	<b>4 709 598 zł</b>	<b>3 844 709 zł</b>	<b>8 554 307 zł</b>

Zródło: opracowanie własne, na podstawie wstępnych sprawozdań spółek za 2016 r.

## PROGNOZA

### PROGNOZA PODSTAWOWYCH POZYCJI FINANSOWYCH SPÓŁKI

#### Przychody

W prognozie na lata 2017 - 2027 spółka uwzględni wzrost przychodów spółki poprzez:

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 wynajmem I piętra nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4;
3. zwiększone przychody z wynajmu obecnej siedziby po przeniesieniu załogi na II piętro nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2-4;
4. zwiększone przychody z wynajmu pomieszczeń w inkubatorze przedsiębiorczości (inkubator działa od kwietnia 2017 roku);
5. zwiększone przychody z tytułu wynajmu niecki na krytej pływalni, kortów, stadionu, lodowiska dla szkół i zwiększone przychody z biletów dla osób

- indywidualnych (zmiany cen opłat wprowadzono w miesiącu marcu 2017 roku, kolejne planowane są w 2018);
6. zwiększone przychody z wynajmu pomieszczeń na wieży ciśnień (spółka intensywnie poszukuje najemcy, obiekt przystosowany jest pod wynajem dla ośrodków odnowy biologicznej, ściana wspinaczkowa);
  7. zwiększone przychody z czynszów – spółka planuje podwyższanie stawek czynszu w poszczególnych latach.

### **Koszty**

Dla oszacowania rachunku zysków i strat przygotowano prognozę kosztów w układzie rodzajowym. Spółka zaplanowała obniżenie kosztów działalności przyjmując:

1. amortyzacja - podstawą oszacowania kosztów z amortyzacji od 2018 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;
2. zużycie materiałów i energii - wysokość kosztów została oszacowana na podstawie podwyżek kosztów od dostawców stosowanych w latach ubiegłych
3. usługi obce – spółka planuje ograniczenie zleceń na zewnątrz poprzez wykonywanie zadań przez pracowników własnych (koszty dozoru, sprzątnięcia i utrzymania obiektów sportowych, kosztów napraw konserwatorskich na obiektach własnych);
4. spółka planuje obniżenie podatków i opłaty (w roku 2016 spółka poniosła dodatkowe koszty związane z połączeniem spółek);
5. zmniejszenie kosztów wynagrodzeń poprzez zmniejszenie zatrudnienia, ograniczenie liczby umów zleceń;
6. niższe koszty administracyjne poprzez centralizację kosztów zarządu, księgowości, kadr, administracji;
7. spółka planuje obniżenie kosztów utrzymania siedziby spółki poprzez przeniesienie załogi na II piętro realizowanej inwestycji.

### **PROGNOZA PODSTAWOWYCH POZYCJI FINANSOWYCH DLA KREDYTU INWESTYCYJNEGO**

Inwestycja związana z przeprowadzeniem remontu polegającego na zmianie sposobu użytkowania nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Otmuchowskiej na budynek socjalny, planowana jest do realizacji w okresie czerwiec 2017 – lipiec 2018. Przewidywany koszt przedsięwzięcia szacowany jest na poziomie 5 112 235,36 zł.

45% środków na realizację przedsięwzięcia ANR Sp. z o.o. otrzyma z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach dofinansowania na tworzenie lokali socjalnych. Kwota wsparcia wynosi 2 300 505,90 zł. Zgodnie z warunkami umowy, finansowe

wsparcie zostanie uruchomione po zaangażowaniu przez Spółkę środków w kwocie równej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia. Środki na realizację inwestycji spółka chce pozyskać w formie kredytu inwestycyjnego lub innego mechanizmu finansowego.

### **Przychody**

W ramach inwestycji planowane jest utworzenie 77 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2 247,47 m<sup>2</sup>. Wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych w Gminie Nysa określa zarządzenie Burmistrza Nysy nr 417/2015 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa. Spółka będzie zatem miała ograniczone możliwości w zakresie generowania przychodów z planowanej inwestycji.

### **Założenia dotyczące planowanych przychodów z inwestycji**

parametr	wartość	uzasadnienie
liczba lokali	77	projekt budowlano-techniczny przebudowy koszar
łączna powierzchnia	2 247,47 m <sup>2</sup>	
stawka czynszu najmu lokali socjalnych	1,28 zł/m <sup>2</sup>	zarządzenie Burmistrza Nysy nr 417/2015 z dnia 7 września 2015 r.
przychód w skali miesiąca	2 876,76 zł	szacowany przychód zakładając wynajem wszystkich lokali
przychód w skali roku	34 521,14 zł	

Zródło: opracowanie własne.

### **Koszty bieżące związane z utrzymaniem lokali**

Koszty bieżące związane z utrzymaniem zasobu powstałego na skutek przeprowadzonej inwestycji dotyczą przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania oraz wynagrodzenia pracowników spółki realizujących ww. zadania. Opłaty z media (wodę, ścieki, energię elektryczną) stanowiąc będą koszt ponoszony przez poszczególnych najemców.

Istotną pozycję kosztową stanowić będzie amortyzacja poniesionych nakładów inwestycyjnych. Zgodnie z art. 16j ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatnicy mogą ustalać indywidualne stawki amortyzacji dla przyjętych do użytkowania inwestycji w obcych środkach trwałych, z tym że dla inwestycji w obcych budynkach lub budowlach okres amortyzacji nie może być krótszy niż 10 lat.

### **Założenia dotyczące planowanych kosztów utrzymania obiektu**

parametr	wartość	uzasadnienie
bieżące koszty utrzymania	2,50 zł / m <sup>2</sup>	ustalono na podstawie średnich kosztów utrzymania lokali socjalnych administrowanych przez spółkę
amortyzacja	6,32 zł / m <sup>2</sup>	przyjęto 30-letni okres amortyzacji
bieżące koszty utrzymania w skali roku	67 424 zł	szacowany koszt zakładając wynajem wszystkich lokali
amortyzacja w skali roku	170 448 zł	

Zródło: opracowanie własne.

### **Przychody**

W ramach inwestycji dotyczącej remontu basenu spółka zamierza utworzyć Gminne Centrum Wsparcia III sektora wraz z aktywną strefą integracji międzypokoleniowej dla mieszkańców Nysy. ARN wystąpi o dofinansowanie w ramach RPO 2014-2020, działanie 10.2 Inwestycje wynikające z Lokalnych Planów Rewitalizacji

#### **Założenia dotyczące planowanych przychodów z inwestycji**

<b>parametr</b>	<b>wartość</b>	<b>uzasadnienie</b>
Przychód	200 000,00 zł	szacowany przychód zakładając udostępnienie infrastruktury towarzyszącej przez cały rok

Zródło: opracowanie własne.

### **Koszty**

W ramach powstałej inwestycji dotyczącej remontu basenu spółka zakłada pokrycie bieżących kosztów utrzymania z osiągniętych przychodów.

**Z uwagi na ograniczone możliwości generowania przychodów przez realizowane inwestycje podstawowym założeniem umożliwiającym spłatę zobowiązań oraz pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania jest dokapitalizowanie spółki przez Gminę Nysa przez cały okres spłaty kredytu zgodnie z umową wsparcia.**

Prognoza finansowa na lata 2017 – 2027.

PROGNOZA							
lp.	Wyszczególnienie	2017 NZN	2017 NOR	2017 ARN	2018	2019	2020
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>3 980 033</b>	<b>2 225 740</b>	<b>6 205 773</b>	<b>7 210 795</b>	<b>7 250 795</b>	<b>7 250 795</b>
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 968 033	2 225 740	6 193 773	7 198 795	7 238 795	7 238 795
2	Zmiana stanu produktów	12 000	0	12 000	12 000	12 000	12 000
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 245 348</b>	<b>3 581 051</b>	<b>7 826 399</b>	<b>7 976 741</b>	<b>8 350 219</b>	<b>8 380 219</b>
1	Amortyzacja	441 215	426 056	867 271	1 218 758	1 518 219	1 518 219
2	Zużycie materiałów i energii	464 596	769 000	1 233 596	1 263 000	1 282 000	1 305 000
3	Usługi obce	999 721	500 617	1 500 338	1 461 983	1 492 000	1 502 000
4	Podatki i opłaty	196 010	208 023	404 033	370 000	380 000	370 000
5	Wynagrodzenia	1 734 815	1 350 355	3 085 170	2 975 000	2 990 000	2 990 000
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	378 225	313 000	691 225	648 000	648 000	648 000
7	Pozostałe koszty rodzajowe	30 766	14 000	44 766	40 000	40 000	47 000
8	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-265 315</b>	<b>-1 355 311</b>	<b>-1 620 626</b>	<b>-765 946</b>	<b>-1 099 424</b>	<b>-1 129 424</b>
1	Pozostałe przychody operacyjne	436 525	25 377	481 509	230 000	230 000	230 000
2	Pozostałe koszty operacyjne	75 310	0	75 310	75 000	75 000	75 000
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>361 215</b>	<b>25 377</b>	<b>386 592</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>
1	Przychody finansowe	19 060	0	19 060	19 000	19 000	19 000
2	Koszty finansowe	276 540	0	276 540	504 428	466 356	428 285
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-161 580</b>	<b>-1 329 934</b>	<b>-1 491 514</b>	<b>-1 096 374</b>	<b>-1 391 780</b>	<b>-1 383 709</b>
1	Zyski nadzwyczajne	0	0	0	0	0	0
2	Straty nadzwyczajne	0	0	0	0	0	0
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-161 580</b>	<b>-1 329 934</b>	<b>-1 491 514</b>	<b>-1 096 374</b>	<b>-1 391 780</b>	<b>-1 383 709</b>
1	Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	0
2	Pozostałe obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	0	0	0	0	0	0
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-161 580</b>	<b>-1 329 934</b>	<b>-1 491 514</b>	<b>-1 096 374</b>	<b>-1 391 780</b>	<b>-1 383 709</b>
	<b>Zysk (strata) netto + amortyzacja</b>	<b>279 635</b>	<b>-903 878</b>	<b>-624 243</b>	<b>122 384</b>	<b>126 439</b>	<b>134 510</b>

  

PROGNOZA								
lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>7 306 795</b>	<b>7 362 795</b>	<b>7 418 795</b>	<b>7 474 795</b>	<b>7 530 795</b>	<b>7 586 795</b>	<b>7 642 795</b>
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 294 795	7 350 795	7 406 795	7 462 795	7 518 795	7 574 795	7 630 795
2	Zmiana stanu produktów	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>8 446 219</b>	<b>8 491 219</b>	<b>8 536 219</b>	<b>8 571 219</b>	<b>8 606 219</b>	<b>8 641 219</b>	<b>8 676 219</b>
1	Amortyzacja	1 518 219	1 518 219	1 518 219	1 518 219	1 518 219	1 518 219	1 518 219
2	Zużycie materiałów i energii	1 326 000	1 341 000	1 356 000	1 366 000	1 376 000	1 386 000	1 396 000

3	Usługi obce	1 522 000	1 537 000	1 552 000	1 562 000	1 572 000	1 582 000	1 592 000
4	Podatki i opłaty	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000
5	Wynagrodzenia	3 005 000	3 015 000	3 025 000	3 035 000	3 045 000	3 055 000	3 065 000
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	658 000	663 000	668 000	673 000	678 000	683 000	688 000
7	Pozostałe koszty rodzajowe	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000	47 000
8	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-1 139 424</b>	<b>-1 128 424</b>	<b>-1 117 424</b>	<b>-1 096 424</b>	<b>-1 075 424</b>	<b>-1 054 424</b>	<b>-1 033 424</b>
1	Pozostałe przychody operacyjne	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
2	Pozostałe koszty operacyjne	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>
1	Przychody finansowe	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
2	Koszty finansowe	324 518	274 701	226 201	175 040	125 100	75 130	27 706
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-1 289 942</b>	<b>-1 229 125</b>	<b>-1 169 625</b>	<b>-1 097 464</b>	<b>-1 026 524</b>	<b>-955 554</b>	<b>-887 130</b>
1	Zyski nadzwyczajne	0	0	0	0	0	0	0
2	Straty nadzwyczajne	0	0	0	0	0	0	0
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-1 289 942</b>	<b>-1 229 125</b>	<b>-1 169 625</b>	<b>-1 097 464</b>	<b>-1 026 524</b>	<b>-955 554</b>	<b>-887 130</b>
1	Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	0	0
2	Pozostałe obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	0	0	0	0	0	0	0
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 289 942</b>	<b>-1 229 125</b>	<b>-1 169 625</b>	<b>-1 097 464</b>	<b>-1 026 524</b>	<b>-955 554</b>	<b>-887 130</b>
	<b>Zysk (strata) netto + amortyzacja</b>	<b>228 277</b>	<b>289 094</b>	<b>348 594</b>	<b>420 755</b>	<b>491 695</b>	<b>562 665</b>	<b>631 089</b>

Źródło: opracowanie własne.

## **WNIOSKI**

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

Wskazać należy, że ujemny wynik finansowy determinowany jest przede wszystkim kosztami amortyzacji oraz realizacją zadań niedochodowych, które z założenia winny być dotowane z budżetu Gminy.

W związku z realizacją przez spółkę zadań własnych Gminy planowane jest dokapitalizowanie spółki przez Gminę Nysa.

Jednocześnie w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2017 -2033 Gminy Nysa zostało zaplanowane dokapitalizowanie spółki w związku z realizacją budowy budynku socjalnego oraz gminnego centrum wsparcia. Uchwała XXXIV/544/17 z dnia 30 marca 2017 roku.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXIV/544/17 z dnia 30 marca 2017 r. przewidziano 15 letni okres spłaty kredytu. Uchwała będzie zmieniona na najbliższej sesji Rady Miejskiej zakładając krótszy tj. 10 letni okres spłaty.

Zgodnie z projekcją przedstawioną powyżej, zakłada się, że średniorocznie Gmina Nysa, w celu prawidłowego zabezpieczenia finansowego inwestycji, będzie dokapitalizowywać spółkę o kwoty, które są niezbędne do właściwego zbilansowania rachunku inwestycji. Podstawą wnoszenia przez Gminę wkładu kapitałowego będzie umowa wsparcia.

## **PODSUMOWANIE**

Niniejsze opracowanie stanowi syntetyczną informację na temat zakresu działalności spółki ARN Sp. z o.o., planowanych przedsięwzięciach inwestycyjnych, a przede wszystkim opis uwarunkowań instytucjonalnych, technicznych i finansowych w zakresie realizacji planowanej inwestycji polegającej na przebudowie budynków koszar na 77 lokali mieszkalnych oraz remoncie kąpieliska miejskiego.

Charakter inwestycji wpisuje się z zakres podstawowej działalności spółki związanej z administrowaniem i gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym oraz zasobem użyteczności publicznej i jest wyrazem realizacji zadań własnych Gminy. Przeprowadzona przez spółkę analiza instytucjonalna wykazała, że z roku na rok wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne w Gminie, podczas gdy zasób pozosta-

jący w dyspozycji Gminy kurczy się, co uzasadnia realizację inwestycji. Jednocześnie poprawa infrastruktury basenowej wpłynie na większe zainteresowanie mieszkańców jaki i odwiedzających Nysę wczasowiczów.

#### Analiza SWOT planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestycja wpisuje się w cele rozwojowe województwa opolskiego i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nysa na lata 2015-2020;</li> <li>- realizacja zadań własnych Gminy;</li> <li>- udział bezzwrotnego wsparcia w finansowaniu inwestycji (45% oraz 50%);</li> <li>- bezpieczeństwo finansowe inwestycji (umowa wsparcia gwarantująca finansowe wsparcie ze strony Gminy w zakresie utrzymania obiektów i pokrycia kosztów obsługi długu);</li> <li>- poprawa stanu zasobu mieszkaniowego Gminy;</li> <li>- poprawa infrastruktury basenowej;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wkładu finansowego spółki w realizację inwestycji;</li> <li>- ograniczone możliwości generowania przychodów z inwestycji (stawki czynszu najmu ustalone są z góry w drodze zarządzenia Burmistrza);</li> <li>- stan techniczny budynku oraz infrastruktury basenowej i zakres robót budowlanych niezbędny do wykonania;</li> </ul>
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość pokrycia bieżących kosztów utrzymania obiektów oraz obsługi długu z innych przychodów generowanych przez spółkę;</li> <li>- wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne w Gminie;</li> <li>- wzrost zapotrzebowania na uatrakcyjnienie bazy wypoczynkowej;</li> <li>- realizacja polityki gminnej zmierzającej do zwiększenia liczby ludności w Gminie (strona popytowa);</li> <li>- realizacja polityki gminnej zmierzającej do poprawy wizerunkowej Nysy;</li> <li>- brak konkurencji na rynku deweloperskim;</li> <li>- niedostateczna dostępność lokali socjalnych;</li> <li>- utrzymujący się wysoki odsetek osób mniej zaradkowych;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koniunktura na rynkach finansowych (zmienność stóp procentowych, która może wpłynąć na wzrost kosztów obsługi długu);</li> <li>- ryzyko zwiększenia kosztów inwestycji w trakcie jej realizacji;</li> <li>- migracja bardziej aktywnych młodych ludzi do innych miast;</li> <li>- niedostosowanie skali inwestycji do potrzeb mieszkańców;</li> </ul>

Zródło: opracowanie własne.

Nysa, dnia 10 maja 2017 rok.

**AGENCJA ROZWOJU NYSY**  
**Sp. z o.o.**  
 48-300 NYSZA, ul. Ogrodowa 4  
 tel./fax 77 448 14 91  
 REGON 531303212, NIP 7531891768  
 k-to; 05102037140000420200081810

PROKURENT  
*Karina Hereda*  
 Karina Hereda