

**PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ INWESTYCJE
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W SKAWINIE**

***Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki za
2019 r.***

Skawina, wrzesień 2020

SPIS TREŚCI

WSTĘP

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O PRZEDSIĘBIORSTWIE

II. PROJEKT INWESTYCYJNY

1. Charakterystyka obiektów
2. Opis technologiczny przedsięwzięcia
3. Plan techniczno – organizacyjny przedsięwzięcia
4. Źródła finansowania
5. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń
6. Wpływ COVID 19 na funkcjonowanie przedsiębiorstwa

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Informacja do sprawozdania
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

WSTĘP

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała w 2019 r., w którym 99 udziałów posiada Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i 1 udział Gmina Skawina.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wszelka działalność polegająca na wykonywaniu zadań własnych Gminy Skawina i zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej Gmina Skawina, w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Działalność Spółki zabezpieczona jest kapitałem podstawowym w wysokości 5 000,00 zł. Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2019 r., wynosił 1 512 900,00 zł.

W 2019r., Spółka poniosła stratę netto w wysokości 53 243,97zł.

I9o

1. Podstawowe informacje o Przedsiębiorstwie

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Inwestycje Sp. z o . o. zostało powołane do wykonywania zadań własnych Gminy Skawina a jego podstawowym przedmiotem działalności zgodnie z klasyfikacją PKD jest realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków. Głównym celem powołania Spółki było pozyskanie finansowania i realizacja założonych inwestycji. Przedsiębiorstwo jest reprezentowane przez jednoosobowy Zarząd oraz trzyosobową Radę Nadzorczą.

2. Projekt inwestycyjny

Zadaniem Spółki będzie zarządzanie inwestycją obejmującą pozyskanie finansowania i budowę nowych budynków na terenie Gminy Skawina oraz ich późniejszą eksploatację.

Inwestycja będzie obejmowała dwie zasadnicze jednostki funkcjonalne:

- Budowę Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik, które będzie wykorzystywane pod cele użyteczności publicznej (żłobek, przedszkole, świetlica, biblioteka) oraz pod cele komercyjne
- Budowę budynku biurowego w którym będą miały swoją siedzibę Spółki realizujące zadania publiczne oraz podmioty prowadzące działalność komercyjną

3. Charakterystyka obiektów

Planowane przedsięwzięcie obejmujące dwa oddzielne zadania zrealizowane będzie na terenie Gminy Skawina.

1. Budowa Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik – adres: ul. Pchla, 32-050 Skawina.

Budynek przeznaczony jest na kilka związanych ze sobą funkcji: żłobka, świetlicy i biblioteki oraz lokali na wynajem. Na kondygnacji parteru w części południowo – zachodniej zlokalizowano: dwie sale przedszkolne wraz z łazienkami, dwie sale żłobka wraz z łazienkami, szatnie dla przedszkola i żłobka, kuchnię zaplecze biurowe i socjalne, kotłownię, zaplecze techniczne i porządkowe oraz strefę lokali na wynajem. W drugiej części obiektu zlokalizowano bibliotekę i świetlicę wraz z zapleczem i węzłem sanitarnym. Obie części połączone są przeszklonym foyer.

Bryła budynku nawiązuje do kształtu działki i otoczenia ściśle powiązanego z planowanym układem urbanistycznym. Z tego powodu, przedpole budynku stanowi przestrzeń wspólną z obszarem przeznaczonym na przystanek kolejowy i parking typu P&R, a jego tylna elewacja na zieleń – jest zacisznym miejscem dedykowanym na plac zabaw dla dzieci. Dach płaski oraz wysokość budynku nie przekraczająca 5 m – pozwala na redukcję ingerencji w krajobraz o układzie horyzontalnym – stanowi też spójną całość z rozproszoną, niską zabudową. Główne trakty komunikacyjne w budynku zostały podkreślone przeszkleniami, otwartymi na otaczającą zieleń. Od drogi głównej powstanie plac wielofunkcyjny na: parking, miejsce na eventy, miejsce spotkań

mieszkańców. Sale przedszkoli i żłobka są otwarte na ogród i nie mają styczności z hałasem drogi głównej, natomiast funkcje publiczne i usługowe zlokalizowane zostały w części frontowej budynku. Przedszkole i żłobek mogą działać niezależnie, ale są powiązane traktem komunikacyjnym, który na dłuższych odcinkach jest galerią osiągnięć dzieci, a w sąsiedztwie szatni pozwala na organizację spotkań, spektakli. Dla optymalizacji przestrzeni, administracja została skumulowana dla całej funkcji edukacyjnej (z możliwością podziału w przyszłości). Biblioteka i świetlica zostały połączone holem z widokiem na ogród i przedpole budynku.

2. Budowa Budynku Biurowego – adres: skrzyżowanie ulic Witosa i Jana Pawła II, 32-050 Skawina.

Realizacja inwestycji polegać będzie na budowie budynku biurowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu. Biurowiec składa się z dwóch przenikających się prostopadłościanów z dynamicznymi wspornikowymi nadwieszzeniami od strony południowej. Elewacja z paneli aluminiowych elewacyjnych. Czterokondygnacyjna bryła posadowiona na cofniętym postumencie. Główna attyka zaprojektowanego budynku znajduje się na poziomie 14,97m od poziomu terenu przy głównych wejściach do budynku. W poziomie parteru dwa lokale usługowo – handlowe z zapleciami socjalnymi i magazynami. Pośrodku lokali klatka schodowa trzybiegowa przeszklona obsługująca kondygnacje powyżej, wymknięta i oddymiana. Ponadto od strony zachodniej zaprojektowano wymiennikownię MPEC – dostępną z zewnątrz, bezpośrednio z placu wejściowo – wjazdowego. Na każdej kondygnacji powyżej lokale biurowe, sale konferencyjne, magazyny podręczne, archiwa dokumentów, zaplecza socjalne z WC dla niepełnosprawnych oraz serwisowe. Powyżej stropodachu wejście na dach z klatki technicznej, przykrycie dachem jednospadowym płaskim o kącie nachylenia połąci 2%. Wejście zapewniające obsługę central wentylacyjnych, agregatu chłodniczego do utrzymania dachu i powierzchni biologicznej czynnej. Centrale wentylacyjne wydzielone będą dwumetrowym ekranem akustycznym. Wszystkie pomieszczenia wentylowane i chłodzone mechanicznie. Obiekt w całości stanowi jedną strefę pożarową, w tym klatka schodowa z dźwigiem drzwiami EI30s i ścianami EI60 i oddymiana

klapą oddymiającą.

3. Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia

Lokalizacja projektu

Projekt będzie zrealizowany na terenie Gminy Skawina. Inwestycja w całości zostanie umiejscowiona w Skawinie w dwóch oddzielnych lokalizacjach:

- Centrum Aktywności Kulturalnej Rzepnik zostanie wybudowane na działkach nr 1388/6, 1381/8, 1389/10 przy ul. Pchlej. Powierzchnia działek to 0,3646 ha.
- Budynek biurowy zostanie wybudowany na kompleksie działek nr 3974/17, 3974/13, 3974/15, 3974/16, 3971/14, 5443/3, 3919/104 na skrzyżowaniu ulic Witosa i Jana Pawła II. Powierzchnia działek to 0,2644 ha.

W sumie powierzchnia wszystkich działek będzie wynosiła 0,629 hektara i jest wystarczająca do realizacji zaplanowanych inwestycji. W planie zagospodarowania miejscowego tereny działek są przeznaczone w całości zgodnie z zakresem planowanej inwestycji.

4. Źródła finansowania

Realizacja projektu zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z finansowania zewnętrznego w postaci kredytu bankowego.

W związku z koniecznością finansowania projektu instrumentami dłużnymi, Spółka zaplanowała pozyskanie następującego finansowania:

- Kredyt inwestycyjny zostanie zaciągnięty w całości w 2020 r. a jego spłata nastąpi w terminie 15 lat od zakończenia inwestycji, tj. w latach 2020-2035.
- Środki na finansowanie podatku VAT niniejszej inwestycji Spółka zamierza pozyskać w ramach krótkoterminowego kredytu obrotowego. Kredyt zostanie spłacony ze zwrotów podatku z Urzędu Skarbowego po zakończeniu inwestycji.

5. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń

Wyżej wymienione inwestycje nie są obarczone ryzykiem, ponieważ płynność finansowa Spółki zabezpieczona jest umową wykonawczą, która zabezpiecza Spółkę i gwarantuje spłatę zobowiązań przez Gminę w przypadku nie wystarczających wpływów środków z umów najmu poprzez dokapitalizowanie Spółki.

6. Wpływ COVID 19 na funkcjonowanie przedsiębiorstwa

Konsekwencją pojawienia się koronawirusa są ograniczone działania niektórych instytucji min. Banku, w którym Spółka proceduje pozyskanie finansowania na realizację w/w inwestycji. Wymiana korespondencji i proces decyzyjny są wydłużone w związku z nieobecnością niektórych osób zajmujących się opiniowaniem poszczególnych etapów, w celu spełniania określonych warunków do udzielenia finansowania przez Bank. Poza tym COVID 19 nie ma większego wpływu na prowadzone działania przez przedsiębiorstwo, ponieważ poza Zarządem i Radą Nadzorczą Spółka na obecną chwilę nie zatrudnia żadnych pracowników.

Przes Zarządu
Samborski
mgr inż. Łukasz Samborski