Projekt 6.06.2017

WIELOLETNI, STRATEGICZNY PLAN ROZWOJU SPÓŁKI

pod firmą:

„SŁUPSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO" Sp. z o.o.
z siedzibą w Słupsku

na lata 2017 - 2021

Słupsk, 30 maja 2017 r.

I. Organizacja Spółki.

Założycielem „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego" Sp. z o.o. z siedzibą w Słupsku jest Miasto Słupsk.

Spółka powstała na podstawie Uchwały nr XXVII/299/96 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 października 1996 r. w sprawie: utworzenia „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego" Spółka z ograniczona odpowiedzialnością.

Spółka działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych - ustawa z dnia 15 września 2002 r.(tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1030 z późn. zm. z 2014 r., poz. 265), aktu notarialnego: repertorium „A" Nr 6596/1997 z dnia 23 maja 1997 r., w którym zawarty jest Akt Założycielski oraz w oparciu o kolejne zmiany, ustawy z dnia 6 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 r., poz. 2071) ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150) oraz Kodeksu cywilnego.

Spółka została wpisana z dniem 1 sierpnia 1997 r. do rejestru handlowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Słupsku, VIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy pod nr. RH.B - 1436/97 Nr Rej. h- 267/97.

Wszystkie udziały Spółki objęte zostały przez jednego wspólnika: Słupsk - miasto na prawach powiatu.

W dniu 4 lipca 2002 r. Zarząd Spółki złożył w Sądzie Rejonowym w Gdańsku w XVI Wydziale Gospodarczym wniosek o rejestrację Słupskiego TBS Sp. z o.o. w Krajowym rejestrze Sądowym z siedzibą w Gdyni. Słupskie TBS zostało wpisane do KRS - rejestr Przedsiębiorców na podstawie postanowienia Sądu z dnia 25.09.2002 r. pod numerem KRS: 0000132426.

W 2016 roku Zarząd Słupskiego TBS pracował jednoosobowo pod kierunkiem Pani Danuty Pietroń do dnia 31 sierpnia a pod kierunkiem Krzysztofa Kido od 1 września.

II. Cele i kierunki działań.

1. Prowadzona przez Miasto polityka mieszkaniowa zakłada wykorzystanie potencjału Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na potrzeby realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Powyższe wynika przede wszystkim z możliwości finansowych Spółki i ograniczonych możliwości budżetu Miasta Słupska, jak również z nieustannie wzrastającej liczby oczekujących na lokal od Miasta.
2. Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta Słupska określając politykę w zakresie gospodarowania mieszkaniowym majątkiem Miasta na najbliższe lata, zaplanował czynny udział STBS w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych Miasta oraz jego aktywne uczestnictwo w realizacji zadań związanych z rewitalizacją Miasta. Działania w powyższym zakresie zostały ujęte w „Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021", przyjętym uchwałą Nr XXXIV/408/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 28 grudnia

2016 roku *w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021."*

3. W zaplanowanych przez Miasto i ujętych w Programie działaniach, za niezbędną uznano współpracę Miasta z STBS. W jej ramach założono zwiększenie wykorzystania lokali STBS m.in. poprzez:
   a) zasiedlanie lokali STBS pozyskanych do dyspozycji Miasta,
   b) zwiększenie liczby odzyskanych lokali komunalnych, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się do lokali należących do STBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.
4. Zwiększenie liczby lokali, które służyć będą zaspokajaniu mieszkaniowych potrzeb mieszkańców, możliwe jest w ramach współpracy Miasta ze Spółką poprzez realizację inwestycji - budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta. W ramach tej współpracy Miasto może skorzystać z finansowego wsparcia, jakie oferuje Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Ustawa ta jest elementem programu Mieszkanie plus, a stosowanie jej zapisów jest konieczne by Miasto mogło ubiegać się o wsparcie finansowe do budowy mieszkań przez STBS.
5. W ramach wspólnego z STBS budownictwa mieszkaniowego zakłada się:
   a) zaangażowanie środków finansowych Spółki,
   b) udział środków Miasta,
   c) wsparcie finansowe Banku Gospodarstwa Krajowego, które zostanie przekazane Miastu.
6. Zasady udzielania finansowego wsparcia:
   a) źródłem finansowego wsparcia będzie Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
   b) finansowego wsparcia udzieli Bank na wniosek złożony przez beneficjenta wsparcia,
   c) Bank udzieli wsparcia na podstawie umowy z beneficjentem. Umowa określi cel, na jaki jest zostanie ono udzielane, kwotę finansowego wsparcia, termin jego uruchomienia oraz termin i sposób jego rozliczenia.
7. Beneficjentem wsparcia czyli podmiotem uprawnionym do jego otrzymania na realizację przedsięwzięcia będzie Miasto. STBS będzie inwestorem, który w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności, wybuduje lokale mieszkalne na wynajem, z wykorzystaniem wsparcia udzielonego beneficjentowi /tj. Miastu/.
8. Warunkiem wsparcia, które zostanie udzielone Miastu, jest podpisanie umowy pomiędzy Miastem a STBS. Umowa będzie musiała zawierać:
   a) udział Miasta w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem,
   b) prawo Miasta do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem Miasta, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody STBS.
9. Jednocześnie Miasto będzie miało obowiązek:
   a) podnajmowania tych lokali, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,

b) zapewnienia, że osoby te będą ponosić z tytułu używania lokali, opłaty, jakie ponoszą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

10. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia w postaci budowy budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia, z założeniem, że wysokość tego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć połowy udziału Miasta w kosztach przedsięwzięcia.
11. W przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno - funkcjonalnym lub technicznym, wysokość finansowego wsparcia podwyższa się o 5%.

III. Stan majątkowy Spółki.

Spółka jest właścicielem 12 budynków mieszkalnych zawierających 457 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 20.855,32 m^2, 15 lokali użytkowych o powierzchni 1.384,74 m^2, 39 garaży indywidualnych o powierzchni 789,43 m^2, wielostanowiskowego garażu podziemnego o powierzchni 1.386,50 m^2, który mieści 60 miejsc postojowych.

Całość wymienionego zasobu jest przeznaczona na wynajem.

Ponadto Spółka jest współwłaścicielem 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zawierających 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.910,78 m^2. 55 lokali mieszkalnych ma wyodrębnioną własność, pozostałe zostały wynajęte lub oczekują na sprzedaż lub wynajem. Spółka pełni funkcję zarządcy we wspólnocie mieszkaniowej.

IV. Obecna sytuacja finansowa.

Wartość majątku Spółki na koniec 2016 r. wynosiła 60.575.000 zł.
Z tytułu administrowania własnym zasobem oraz zarządzania wspólnotą mieszkaniową Spółka uzyskała przychód w kwocie 4.165.000 zł. Prowadzona polityka czynszowa i egzekucyjna pozwoliła na osiągnięcie bardzo dobrego (niskiego) wskaźnika zaległości czynszowych wraz z mediami na poziomie 2,84 %. Ponadto działania operacyjne pozwoliły uzyskać przychody finansowe na poziomie 175.000 zł. Spółka obsługuje 8 kredytów zaciągniętych w KFM w BGK na łączną kwotę, na dzień 31.12.2016 r. 20.490.000 zł, gdzie roczne obciążenie (spłata kapitału i odsetek) to rząd wielkości 1.316.000 zł.
Przy tak prowadzonej polityce finansowej Spółka osiągnęła w 2016 r. 850.000 zysku netto. Zgromadziła również na kapitale zapasowym kwotę 9.823.000 zł, z czego jako wkład własny na przyszłe inwestycje może wykorzystać kwotę ok 5.000.000. Zatem sytuacja finansowa Spółki jest dobra.

V. Istotne zadania wpływające na działania Spółki.

W opracowanym Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Słupska STBS jest przewidziane jako inwestor na wskazanych przez Prezydenta Miasta Słupska działkach.

Spółka jest właścicielem 2 działek przy ul. Długa-Płowiecka. Miasto pierwotnie zamierzało zbyć w drodze przetargu pozostałe, niezbędne do realizacji inwestycji działki. Wycena tych działek i doświadczenie zebrane z innych przetargów w obszarze rewitalizacji wskazują, że takie rozwiązanie ze względów finansowych nie byłoby korzystne dla rozwoju Spółki. Zaangażowany kapitał zapasowy w zakup działek, zmniejszyłoby możliwości zaangażowania własnych środków w inwestycję.

Przekazanie działek aportem pozwala na planowanie rozwoju budownictwa czynszowego w rewitalizowanym obszarze.

VI. Czynniki ryzyka.

Przyszła inwestycja jest planowana w partnerstwie z Miastem. Miasto zamierza podwyższyć kapitał zakładowy Spółki w roku 2018 o kwotę 3.3700.000,-
Inwestycja realizowana będzie pod rygorami ustawy o „finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych".
Teren przyszłej inwestycji jest terenem zurbanizowanym i zabudowanym obiektami przeznaczonymi do rozbiórki. W budynkach mieszkalnych były realizowane w latach ubiegłych sprzedaże lokali. Dziś aby przygotować teren inwestycyjny należy dokonać następujących czynności:

1. Uzyskanie zgody Rady Miasta w Słupsku na aport nieruchomości do Spółki.
   Ponadto tereny przewidziane pod inwestycję, mają zapisaną w MPZP obowiązkową ochronę archeologiczną.
2. Pożądane jest również dokonanie zmian zapisów w MPZP „Jaracza" pozwalających na efektywniejsze wykorzystanie terenu i potencjału finansowego Spółki.
   Te procedury i czynności wspólne przesuwają rozpoczęcie zadania inwestycyjnego na 2 półrocze 2018 roku. Do tego czasu Spółka będzie prowadzić działalność statutową nie obarczoną ryzykiem.

VII. Remonty w zasobach mieszkaniowych Spółki.

W latach 2017 – 2021 Spółka dalej gromadzić będzie fundusz remontowy wg odpisu 1,- zł/m^2 powierzchni użytkowej, co daje rocznie odpis w kwocie ok. 270.000,- zł
Plan remontów na następne lata przewiduje:

1. Modernizację oświetlenia klatek schodowych, polegającą na wymianie opraw oświetleniowych w technologii LED z czujnikiem ruchu i czujnikiem zmierzchu,
2. Remonty (malowanie) klatek schodowych w najstarszych zasobach przy ul. Fałata,
3. Sukcesywną wymianę stolarki okiennej (na 3-szybową) w budynku Fałata 10,
4. Bieżące naprawy logii i balustrad,
5. Malowanie ciągów piwnicznych,
6. Wymiana zużytych elementów małej architektury (urządzenia zabawowe).

VIII. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi oraz wspólnota mieszkaniową.

Działalność Zarządu Spółki w 2017 - 2021 roku to głównie zarządzanie 457 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w sześciu budynkach przy ul. Fałata 8, 9, 10, 11, 12 i 13 (197 mieszkaniami), w czterech budynkach przy ul. Szafranka 6, 8, 10 i 12 (192 mieszkaniami) oraz dwóch budynkach przy ul. Narutowicza 5 i 6 (68 mieszkań), 15 lokalami usługowo-handlowymi, wielostanowiskowym garażem podziemnym (60 miejsc postojowych) a także 39 garażami indywidualnymi.

Ponadto Zarząd Spółki zarządza lokalami mieszkalnymi, przeznaczonymi na wynajem w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Szafranka 14, 16, 18, a także wspólnotą stanowiącą dodatkowo 55 lokali własnościowych.

Podstawowym problemem zarządcy jest zapewnienie ściągalności należności czynszowych i utrzymywanie na wymaganym przez kredytodawcę (BGK) niskim poziomie zaległości.

Wskaźnik należności czynszowych wraz z mediami (netto) w lokalach mieszkalnych wybudowanych ze środków BGK wynosił 2,90% na dzień 31 grudnia 2016 r.

Wskaźnik należności czynszowych wraz z mediami (netto) w lokalach mieszkalnych i użytkowych (lokale usługowe, garaże indywidualne i miejsca postojowe) wynosił 2,84% na dzień 31 grudnia 2016 r.

Zarząd Spółki systematycznie informuje najemców o występujących zaległościach w należnościach. W trakcie roku uzupełniano bazę danych z kontaktami telefonicznymi. Rozpoczęto również tworzenie bazy danych z adresami email.

Mimo systematycznej pracy informacyjnej w 2016 roku występowały zaległości we wpłatach, które prowadziły do pozwów sądowych o zapłatę.

Na osiedlu szafranka wniesiono 4 pozwy:

- Szafranka 8 - 2 pozwy
- Szafranka 12 - 1 pozew
- Szafranka 18 - 1 pozew

Na osiedlu Narutowicza wniesiono 1 pozew:

- Narutowicza 5 - 1 pozew

Na osiedlu Fałata wniesiono 1 pozew:

- Fałata 9 - 1 pozew.

W 2016 roku Spółka nie przeprowadziła żadnej eksmisji ze swych zasobów.

IX. Polityka czynszowa

Od lat spółka prowadzi odpowiednią politykę czynszową, pozwalającą na pewną obsługę zobowiązań w stosunku do kredytodawcy jakim jest BGK jak i na takie kształtowanie czynszów aby w mieście Słupsku były akceptowalne. Akceptowalne w Słupsku czynsze kształtują się na poziomie ok. 3% wartości odtworzeniowej. Stawki czynszu każdorazowo zatwierdza Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały. W następnych latach spółka planuje kontynuację takiej polityki.

X. Wynik finansowy Spółki.

W 2011 roku Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 850.964,05 zł.
Zgodnie z celem statutowym Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć zysk na kapitał zapasowy wg następującego podziału:

- kapitał remontowy - 270.767,00
- kapitał na wymiany wodomierzy - 23.280,00
- kapitał przeznaczony na inwestycje - 556.917,05

Zgodnie z art.24 ust.2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału między Wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową.

XI. Zatrudnienie.

W 2017 roku Spółka planuje wdrożenie rozwiązania, pozwalającego na automatyczne rozksięgowywanie wyciągów bankowych. Od 2018 roku będzie możliwe ograniczenie zatrudnienia o ¾ etatu, tj. o 1 osobę w drodze likwidacji etatu „księgowa".
Proponowana struktura zatrudnienia od 2018 r. to:

Prezes Zarządu	1 osoba
1. Główny Księgowy	1 etat
2. Administrator, specjalista ds. zatrudnienia	1 etat
3. Administrator, inspektor nadzoru budowlanego	1 etat
4. Pracownik administracyjno-biurowy, obsługa statutowych władz, asystent Prezesa Zarządu	1 etat
Dodatkowo konserwator całego zasobu	1 etat

Taka restrukturyzacja pozwoli na ograniczenie kosztów zarządu w pozycji „wynagrodzenia".

Spółka zatrudniała na etacie na dzień 31.12.2016 r. - 5 osób w administracji

Prezes Zarządu	1 etat
1. Główny Księgowy	¾ etatu
2. Księgowa	1 etat
3. Administrator, specjalista ds. pracowniczych	1 etat
4. Administrator, inspektor nadzoru budowlanego	1 etat
5. Pracownik administracyjno-biurowy, pracownik obsługi statutowych władz	1 etat
Dodatkowo konserwator całego zasobu	1 etat

Ponadto Spółka zatrudnia na umowę-zlecenie Radcę Prawnego.
Dla celów zimowego utrzymania, konserwacji zieleni Spółka wyłoniła podmioty zewnętrzne i zawarła z nimi umowy.

XII. Przewidywany rozwój.

Rozpoczęcie inwestycji w obszarze rewitalizowanym na działkach wniesionych aportem do Spółki w oparciu wyłącznie o wynajem dla Miasta, nie gwarantuje rozwoju. Rozwój Spółki jest możliwy i pożądany gdy Spółka odzyskuje część zaangażowanego kapitału sprzedając część mieszkań, wynajmując część na zasadach TBS (z partycypacją) a pozostałe wynajmując dla potrzeb Miasta. Możliwych jest kilka scenariuszy modeli finansowania i rozliczeń.

Pierwszy model może być oparty o następujące założenia:

1. Wniesione aportem do spółki nieruchomości oraz kwotowe podwyższenie kapitału powinno stanowić 50 % wartości zadania inwestycyjnego.
2. Pozostałe 50 % to środki własne spółki pochodzące z inwestycyjnej części kapitału zapasowego.
3. 25 % powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych spółka sprzeda wyodrębniając własność,
4. 25 % lokali mieszkalnych spółka wynajmie z partycypacją na zasadach TBS
5. Pozostałe 50 % lokali spółka wynajmie miastu w oparciu o zasady ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych ....

Model ten pozwala spółce na szybkie odzyskanie zaangażowanego w inwestycję kapitału własnego i kontynuowanie następnego etapu inwestycji w obszarze rewitalizowanym.

Drugi model

1. Wniesione aportem do spółki nieruchomości oraz kwotowe podwyższenie kapitału powinno stanowić 50 % wartości zadania inwestycyjnego.
2. Pozostałe 50 % to środki własne spółki pochodzące z inwestycyjnej części kapitału zapasowego
3. Wyodrębnienie nieruchomości z całości inwestycji w ilości ok. 30 % lokali mieszkalnych i sprzedaż miastu do mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Pozostałe 70 % lokali wynająć miastu.
5. Obydwa działania wymienione w pkt 3 i 4 pozwalają na sięgnięcie po rozwiązanie przewidziane w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych .....

Również w tym modelu spółka szybko odzyska zainwestowany kapitał i będzie mogła kontynuować działalność inwestycyjną.

W obydwu przypadkach zyska również budżet miast, uzyskując wpływy z funduszu dopłat BGK.

Istotnym elementem pozwalającym na harmonijny rozwój jest możliwość pozyskania następnych działek przy ul. Sygietyńskiego (589 i 590). Na działkach tych

powinien powstać II etap inwestycji w postaci 3 klatkowego budynku z ok 30 lokalami mieszkalnymi i lokalem usługowym wraz z zagospodarowaniem terenu.

XIII. Podstawowe kierunki działania Zarządu Spółki w 2016 r.

1. Kontynuowanie sprzedaży i wynajmu mieszkań w budynku Szafranka 18.
2. Prowadzenie naborów na zwalniane przez najemców lokale mieszkalne.
3. Prowadzenie planowanych remontów klatek schodowych wraz z modernizacją oświetlenia.
4. Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową ul. Szafranka 14, 16, 18.
5. Administrowanie zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi, garażami i miejscami postojowymi.
6. Wyłonienie wykonawców zimowego utrzymania terenów STBS oraz pielęgnacji zieleni.

XIV. Zakończenie.

Wyniki finansowe Słupskiego TBS Sp. z o.o. z ostatnich lat były dodatnie Zyski osiągnięto dzięki dobrej współpracy Zarządu z Prezydentem Miasta Słupska, Radą Nadzorczą oraz pracownikami Spółki.

sporządził:
Prezes Zarządu
Słupskiego TBS Sp. z o.o.