

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU SPÓŁKI**

**pod firmą:**

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

**z działalności za rok 2018.**

**Słupsk, 13 maja 2019 r.**

## **Sprawozdanie Zarządu Spółki pod firmą: „Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku z działalności za 2018 rok.**

### **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 ograniczoną 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 Gdańsku. Słupskie TBS zostało wpisane do KRS - Rejestr Przedsiębiorców na podstawie postanowienia Sądu z dnia 25.09.2002 r. pod numerem KRS: 0000132426.

W 2018 roku Zarząd Słupskiego TBS pracował jednoosobowo pod kierunkiem Krzysztofa Kido.

### **II. Stan majątkowy Spółki.**

Spółka jest właścicielem 12 budynków mieszkalnych zawierających 457 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 20.855,32 m<sup>2</sup>, 15 lokali użytkowych o powierzchni 1.384,74 m<sup>2</sup>, 39 garaży indywidualnych o powierzchni 789,43 m<sup>2</sup>, wielostanowiskowego garażu podziemnego o powierzchni 1.386,50 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>. 62 lokale mieszkalne mają wyodrębnioną własność, pozostałe zostały wynajęte i oczekują na sprzedaż. Spółka pełni funkcję zarządcy we wspólnocie mieszkaniowej.

### **III. Obecna sytuacja finansowa.**

Wartość majątku Spółki na koniec 2018 r. wynosiła 64.034.267,44 zł.

Z tytułu administrowania własnym zasobem oraz zarządzania wspólnotą mieszkaniową Spółka uzyskała przychód w kwocie 4.308.600,69 zł. Prowadzona polityka czynszowa i egzekucyjna pozwoliła na osiągnięcie bardzo dobrego (niskiego) wskaźnika zaległości czynszowych wraz z mediami netto na poziomie 2,61 %. Ponadto działania operacyjne pozwoliły uzyskać przychody finansowe na poziomie 209.156,79 zł Spółka obsługuje 8 kredytów zaciągniętych w KFM w BGK na łączną kwotę, na dzień 31.12.2018 r. 18.418.296,31 zł, gdzie roczne obciążenie (spłata kapitału i odsetek) to rząd wielkości 1.352,5 tys. zł.

Przy tak prowadzonej polityce finansowej Spółka osiągnęła w 2018 r. 999.573,25 zł zysku netto. Zgromadziła również na kapitale zapasowym kwotę 11.863.227,12 zł, z czego jako wkład własny na przyszłe inwestycje może wykorzystać kwotę ok. 7.000.000. Zatem sytuacja finansowa Spółki jest dobra.

### **IV. Istotne zadania wpływające na działania Spółki.**

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Słupskie TBS jest przewidziane jako inwestor na wskazanych przez Prezydenta Miasta działkach. Spółka była od 2016 roku właścicielem 2 działek przy ul. Długiej i Płowieckiej. Rada Miejska w Słupsku w drodze uchwały wyraziła zgodę na przekazanie trzech kolejnych działek przy ul. Długiej i wniesienie ich aportem do Spółki. Działki te zostały scalone i utworzyły spójny teren inwestycyjny. Opracowana koncepcja programowo – przestrzenna wykazała, że na tym terenie logicznie zmieszczą się dwa budynki mieszkalne z 49 lokalami mieszkalnymi, jeden lokal użytkowy, dwupoziomowy parking z 48 stanowiskami oraz pełne zagospodarowanie terenu z drogami wewnętrznymi, miejscami dla osób niepełnosprawnych, placem gospodarczym i placem zabaw.

Czynności realizacyjne w 2018 roku przebiegały w sposób następujący:

1. W dniu 9 stycznia 2018r. Słupskie TBS sp. z o. o. zawarła po rozstrzygnięciu przetargu, umowę z AC Studio Poznań, na opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dwóch budynków mieszkalnych z zagospodarowaniem terenu i parkingiem dwupoziomowym.
2. 18 kwietnia 2018r. złożony został wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę .
3. 1 czerwca 2018r. Spółka otrzymała decyzję zatwierdzającą projekt wraz z pozwoleniem na budowę.
4. W międzyczasie Spółka uzyskała warunki techniczne przyłączenia do sieci: ciepłej, wod.-kan., energetycznej i zawarła umowy przyłączeniowe z Energa OPERATOR oraz z ENGIE EC Słupsk sp. z o. o.
5. Dokonano także scalenia działek inwestycyjnych.
6. W dniu 31 lipca 2018r. odbyło się otwarcie ofert w pierwszym przetargu na roboty budowlane. Przetarg został unieważniony ze względu na zbyt wysoką cenę najkorzystniejszej oferty.

7. Ogłoszony został drugi przetarg, zostały w nim wprowadzone zmiany materiałowe i technologiczne, mające na celu ograniczenie kosztów inwestycji. W dniu 22 sierpnia 2018 r. odbyło się otwarcie ofert w drugim przetargu. Również ten przetarg został unieważniony z powodu zbyt wysokiej ceny oferty najkorzystniejszej.
8. Ogłoszony został trzeci przetarg. Z przedmiotu zamówienia wykluczono parking dwupoziomowy, celem ograniczenia kosztów. Otwarcie ofert odbyło się w dniu 11 września 2018r.
9. W dniu 8 października 2018r. Spółka po rozstrzygnięciu przetargu na roboty budowlane, podpisała umowę z Wykonawcą: Konsorcjum firm: SIMA sp. z o. o., TECH-BUD oraz INSTALEX sp. z o. o. na kwotę netto 12.154.000, 00 zł, brutto 13.189.470,00 zł i z terminem wykonania robót do marca 2020 roku. Inwestycja została rozpoczęta w październiku 2018r.

Reasumując, rozpoczęcie robót budowlanych zaplanowano na wrzesień 2018r., a rozpoczęto z miesięcznym opóźnieniem. Na etapie projektowania i uzyskania pozwolenia na budowę uzyskano przyspieszenie w stosunku do planu (2 miesiące), dlatego też, mimo wyłonienia wykonawcy dopiero w trzecim przetargu, rozpoczęto roboty tylko z miesięcznym przesunięciem w czasie.

Należy podkreślić pozytywny aspekt wyprzedzającego zlecenia opracowania koncepcji programowo – przestrzennej, co znacząco usprawniło proces projektowy.

#### **V. Czynniki ryzyka.**

Przyszła inwestycja jest planowana w partnerstwie z Miastem. Miasto zamierza podwyższyć kapitał zakładowy Spółki w roku 2019 r. o 3.220.000.

Inwestycja realizowana będzie pod rygorami ustawy o „finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych”.

Czynniki ryzyka, wymienione w sprawozdaniu Zarządu za 2017 rok zostały wyeliminowane lub zlikwidowane. Jedynym, który może wpłynąć na realizację inwestycji, to obowiązkowy nadzór archeologiczny.

#### **VI. Remonty w zasobach mieszkaniowych Spółki.**

L.p.	Adres	Rodzaj prac	Plan	Wykonanie 12/2018	% Wykonania planu
1	Fałata 11	Wymiana pionu wody: zimnej, ciepłej i pionu cyrkulacji wody ciepłej	6 500,00	6 376,00	98,09%
2	Fałata 12	Wymiana pionu wody: zimnej, ciepłej i pionu cyrkulacji wody ciepłej	6 500,00	6 376,00	98,09%
3	Fałata 13	Wymiana pionu wody: zimnej, ciepłej i pionu cyrkulacji wody ciepłej	6 500,00	6 376,00	98,09%

4	Narutowicza 5	Likwidacja przecieku w piwnicy od posadzki	3 500,00	897,50	25,64%
5	Narutowicza 5	Remont czół płyt balkonowych: likwidacja odpadających płytek	15 000,00	6 006,27	40,04%
6	Narutowicza 6	Remont czół płyt balkonowych: likwidacja odpadających płytek	15 000,00		0,00%
7	Fałata 9	Wymiana wypaczonej stolarki okiennej wg potrzeb	42 500,00	17 383,89	40,90%
8	Fałata 10	Wymiana wypaczonej stolarki okiennej wg potrzeb	42 500,00	52 882,36	124,43%
9	Fałata 12	Usunięcie przyczyn i skutków przecieku do mieszkania nr 16	4 500,00		0,00%
10	Fałata 12	Zabezpieczenie korytarzy i piwnic I i II klatki przed zalewaniem zgodnie z PT.	3 500,00	1 054,93	30,14%
11	Fałata 12	Malowanie korytarzy piwnicznych	10 000,00	951,93	9,52%
12	Fałata 13	Malowanie korytarzy piwnicznych	7 000,00	2 683,80	38,34%
13	Szafranka 8	Likwidacja przyczyn przecieku do piwnicy 29	2 000,00	1 441,92	72,10%
14	Szafranka 8	Usunięcie przecieków do mieszkania 16 (wymiana posadzki i izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej powyżej)	2 000,00		0,00%
15	Szafranka 10	Usunięcie przyczyn przecieków z tarasów do wnętrza garażu podziemnego - remont izolacji tarasów	30 000,00	9 244,74	30,82%
16	Szafranka 10	Trwałe umocowanie płytek na szczycie budynku od poczty	1 000,00	1 198,20	119,82%
17	Szafranka 12	Usunięcie przyczyn przecieku do przy rynnicy do mieszkania nr 38	1 000,00		
18	Szafranka 12	Uszczelnienie dylatacji	1 000,00		
19	Szafranka 12	Likwidacja przecieków do garażu podziemnego z tarasów - remont izolacji tarasów	20 000,00	6 034,15	27,43%
20	Place zabaw	Wymiana i naprawa uszkodzonych urządzeń zabawowych	10 000,00	10 284,03	102,84%

21	Boisko sportowe - Fałata	Remont urządzeń	10 000,00	2 190,14	21,90%
22	Zasoby TBS	Roboty różne - drobne prace remontowe, nieprzewidziane	20 000,00	108 764,00	543,82%
<b>Ogółem</b>			<b>260 000,00</b>	<b>240 145,86</b>	<b>92,36%</b>

#### **VII. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi oraz wspólnotą mieszkaniową.**

Działalność Zarządu Spółki w 2018 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 zarządzał lokalami mieszkalnymi, przeznaczonymi na wynajem w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Szafranka 14, 16, 18, a także Wspólnotą stanowiącą dodatkowo 62 lokale własnościowe.

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 2,52 % na dzień 31 grudnia 2018 r.

Wskaźnik należności czynszowych wraz z mediami (netto) w lokalach mieszkalnych i użytkowych (lokale usługowe, garaże indywidualne i miejsca postojowe) wynosił 2,61 % na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku występowały zaległości we wpłatach, które prowadziły do złożenia 5 pozwów sądowych o zapłatę. Złożono 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Dzięki zamianom lokali mieszkalnych między Miastem a Spółką Miasto odzyskało 5 lokali komunalnych.

#### **VIII. Wynik finansowy Spółki.**

W 2018 roku Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 999.573,25 zł.

Zgodnie z celem statutowym Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć zysk na kapitał zapasowy wg następującego podziału:

- kapitał remontowy	-	271.004,46
- kapitał na wymiany wodomierzy	-	23.860,00
- kapitał przeznaczony na inwestycje	-	704.708,79

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.

#### **IX. zatrudnienie.**

Spółka zatrudniała na etacie na dzień 31.12.2018 r. - 5 osób

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Główny Księgowy  | 1 etat |
| 2. Administrator, specjalista ds. pracowniczych                           | 1 etat |
| 3. Administrator, inspektor nadzoru budowlanego                           | 1 etat |
| 4. Pracownik administracyjno-biurowy, pracownik obsługi statutowych władz | 1 etat |
| 5. Konserwator całego zasobu  | 1 etat |

Prezes Zarządu świadczy usługi zarządzania.

Ponadto Spółka zatrudnia na umowę-zlecenie Radcę Prawnego.

Dla celów zimowego utrzymania, pielęgnacji zieleni Spółka wyłoniła podmioty zewnętrzne i zawarła z nimi umowy.

#### **X. Przewidywany rozwój.**

Rozpoczęcie inwestycji w obszarze rewitalizowanym na działkach własnych oraz wniesionych aportem pozwoli, przy finansowym wsparciu Miasta na realizację 49 lokali mieszkalnych oraz parkingu dwupoziomowego na 48 stanowisk. Z założenia, budynek 33 lokalowy usytuowany przy ul. Długiej, w całości zostanie na 15 lat wynajęty Miastu. Budynek 16 lokalowy wraz z lokalem usługowym zostanie zasiedlony na zasadach TBS z 15% partycypacją przyszłych najemców. Uzyskane środki z partycypacji i kredytu z BGK pozwolą na pełne finansowanie inwestycji. Wypracowany zysk, własne środki inwestycyjne i systematyczne podwyższanie kapitału zakładowego przez Miasto, pozwalają planować kolejną inwestycję.

#### **XI. Współpraca z Radą Nadzorczą.**

Członkami Rady Nadzorczej Spółki są powołani uchwałą Zgromadzenia Wspólników:

1. Lech Zacharzewski - przewodniczący,
2. Katarzyna Furmanowicz - zastępca przewodniczącego,
3. Anna Rychły-Lipińska - sekretarz.

Rada Nadzorcza pracuje w oparciu o przyjęty i zatwierdzony roczny plan pracy. Posiedzenia Rady odbywają się w siedzibie Spółki, przy ul. Fałata 11. Według oceny Zarządu współpraca z Radą Nadzorczą w 2018 roku układała się bardzo dobrze.

#### **XII. Podstawowe kierunki działania Zarządu Spółki w 2018 r.**

1. Kontynuowanie sprzedaży i wynajmu mieszkań w budynkach wspólnoty Szafranka 14, 16 i 18 – zrealizowano.

2. Prowadzenie naborów na zwalniane przez najemców lokale mieszkalne – zrealizowano.
3. Prowadzenie planowanych remontów w całym zasobie wraz z modernizacją najstarszej stolarki otworowej – zrealizowano.
4. Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową ul. Szafranka 14, 16, 18.
5. Administrowanie zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi, garażami i miejscami postojowymi.
6. Wyłoniono wykonawcę dla zimowego utrzymania terenów STBS.

### **XIII. Cele na lata przyszłe.**

#### **1. Polityka inwestycyjna.**

W latach 2019 – 2020 Spółka będzie koncentrowała się na realizacji inwestycji przy ul. Długiej – Płowieckiej. Będą wznoszone jednocześnie dwa wielorodzinne budynki mieszkalne i parking 2-poziomowy dla 48 pojazdów.

Budynek usytuowany przy ul. Płowieckiej będzie posiadał 17 lokali w tym 16 mieszkalnych i 1 usługowy. Budynek ten jest przeznaczony do zasiedlenia na zasadach TBS z 15% partycypacją przyszłych najemców.

Budynek usytuowany przy ul. Długiej będzie posiadał 33 lokale mieszkalne i jest przeznaczony w całości do wynajmu na rzecz Miasta.

Powyższe budynki jak i parking 2 poziomowy powiększą majątek Spółki.

W 2021 roku Spółka planuje na posiadanej przy ul. Sobieskiego działce rozpocząć realizację kolejnej inwestycji, tym razem planowany jest 5 kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z 48 lokalami mieszkalnymi, 700 m<sup>2</sup> usług, 20 boksów garażowych.

Wszystkie lokale przeznaczone będą na wynajem. Ponadto na działce zostanie zlokalizowany parking 2 – poziomowy ze 128 stanowiskami. Stanowiska pod płytą będą również na wynajem.

Inwestycja przy ul. Sobieskiego zostanie zrealizowana do 2022 lub 2023 roku i sfinansowana ze środków Miasta i środków własnych Spółki.

#### **2. Polityka czynszowa.**

W 2018 roku, każde osiedle mieszkaniowe STBS miało własną stawkę czynszu. Analiza kosztowa stawek wykazała, że czynsze zasobów współfinansowanych z KFM nie pokrywają kosztów eksploatacji i spłaty kredytów. Na tę sytuację nakłada się również coraz szybszy wzrost stawki odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, ogłaszanej corocznie przez Wojewodę Pomorskiego. Ponadto coroczna prognoza kosztów obsługi zaciągniętych kredytów wykazuje tendencje wzrostowe, co również wpływa na stawki czynszu.

Na dłuższą metę taka sytuacja jest nie do przyjęcia, ponieważ najem lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych wybudowanych bez kredytu finansuje podstawowy zasób.



Zarząd Spółki planuje zatem coroczne korekty stawek czynszu najmu, zmierzające do ujednolicenia stawki dla całego zasobu oraz do pokrycia przynajmniej kosztów.

Propozycja kolejnych kroków oparta jest o założenie braku wzrostu stawki odtworzeniowej.

rok	Osiedle Narutowicza	Osiedle Szafranka	Osiedle Fałata
2017	10,82	9,99	9,35
2018	10,82	10,10	10,00
2019	11,00	10,30	10,20
2020	11,15	10,50	10,45
2021	11,30	10,70	10,70
2022	11,45	10,90	10,95
2023	11,60	11,10	11,20
2024	11,70	11,30	11,45
2025	11,80	11,50	11,70
2026	11,90	11,75	11,90
2027	12,00	12,00	12,00

#### **XIV. Zakończenie.**

Wynik finansowy Słupskiego TBS Sp. z o.o. za 2018 r. był dodatni. Zysk osiągnięto dzięki dobrej współpracy Zarządu z Prezydentem Miasta Słupska, Radą Nadzorczą oraz pracownikami Spółki.

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

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez Przewodniczącą Zarządu Słupskiego TBS Sp. z o.o. Kido  
Data: 2019.05.13 12:30:00 CEST

