

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁKI**

pod firmą:

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

z działalności za rok 2019.

Słupsk, 25 marca 2020 r.

Sprawozdanie Zarządu Spółki pod firmą: „Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku z działalności za 2019 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 2019 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 m², 15 lokali użytkowych o powierzchni 1.384,74 m², 39 garaży indywidualnych o powierzchni 789,43 m², wielostanowiskowego garażu podziemnego o powierzchni 1.386,50 m², który mieści 60 miejsc postojowych.

Całość wymienionego zasobu jest przeznaczona na wynajem.

Ponadto Spółka jest współwłaścicielem 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zawierających 99 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.910,78 m². 63 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 2019 r. wynosiła 68.730.094,24 zł.

Z tytułu administrowania własnym zasobem oraz zarządzania wspólnotą mieszkaniową Spółka uzyskała przychód w kwocie 4.317.903,25 zł. Prowadzona polityka czynszowa i egzekucyjna pozwoliła na osiągnięcie bardzo dobrego (niskiego) wskaźnika zaległości czynszowych wraz z mediami netto na poziomie 3,35 %. Ponadto działania operacyjne pozwoliły uzyskać przychody finansowe na poziomie 194.906,79 zł Spółka obsługuje 8 kredytów zaciągniętych w KFM w BGK na łączną kwotę, na dzień 31.12.2019 r. 17.330.896,30 zł, gdzie roczne obciążenie (spłata kapitału i odsetek) to rząd wielkości 1.400 tys. zł.

Przy tak prowadzonej polityce finansowej Spółka osiągnęła w 2019 r. 982.927,31 zł zysku netto. Zgromadziła również na kapitale zapasowym kwotę 12.862.800,37 zł. 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, parking naziemny z 27 stanowiskami oraz pełne zagospodarowanie terenu z drogami wewnętrznymi, miejscami dla osób niepełnosprawnych, placem gospodarczym i placem zabaw.

Czynności realizacyjne w 2019 roku przebiegały w sposób następujący:

1. W styczniu 2019r. Słupskie TBS sp. z o. o. kontynuowała po rozstrzygniętym przetargu, realizację inwestycji w zakresie fundamentowania budynków oraz realizację niezbędnych przyłączy,
2. W maju 2019r. złożony został wniosek o wydanie zamiennej decyzji pozwolenia na budowę dla zagospodarowania terenu. Przyczyną było stałe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, co mogłoby zagrażać właściwemu funkcjonowaniu dwupoziomowego parkingu. 21 maja 2019 roku zamienna decyzja została wydana i stała się ostateczna 18 czerwca 2019.
3. W czerwcu 2019r. Spółka ogłosiła przetarg na realizację zmienionego zagospodarowania terenu. Przetarg rozstrzygnięto pozytywnie. Umowę z wykonawcą: konsorcjum firm SIMA Sp. z o.o. Sp.k., „TRCH-BUD” PHU Adam Krawiec, Przedsiębiorstwo „INSTALEX” M. Zieliński Sp. j. podpisano 5 sierpnia 2019r
4. We wrześniu Spółka zleciła przyłączenia do sieci ciepłej i wykonanie zaprojektowanych kompaktowych węzłów ciepłych przez ENGIE EC Słupsk Sp. z o. o. Realizacja węzłów umożliwiła wykonawcy na prowadzenie prac

- wykończeniowych wewnątrz budynku uniezależniając się od warunków zewnętrznych
5. W miesiącu październiku mimo sprzyjających warunków pogodowych, wykonawca wykazywał narastające opóźnienie w stosunku do przedstawionego inwestorowi harmonogramu.
 6. W listopadzie, po licznych naradach i konsultacjach tempo prac na budowie wzrosło.
 7. Miesiąc grudzień to duże zaangażowanie wykonawcy w celu nadrobienia zaległości. Prace budowlane: dekarские, elewacyjne jak i sanitarne czy elektryczne pozwoliły zmniejszyć opóźnienie.
 8. Na koniec miesiąca grudnia termin zakończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydaje się realny.

Reasumując, roboty budowlane zaplanowane na 2019 r. realizowane były z jednomiesięcznym opóźnieniem. Zdaniem inwestora opóźnienie wynikało z wniosków wykonawcy o akceptację zamiennych rozwiązań technicznych i technologicznych.

Należy podkreślić pozytywny aspekt tych zmian skutkujący w przyszłej eksploatacji niską awaryjność i bezusterkowość. Mowa tu o: prefabrykacji ścian piwnic, prefabrykacji szybów wind czy prefabrykacja płyt balkonowych.

V. Czynniki ryzyka.

Inwestycja zaplanowana w partnerstwie z Miastem. Miasto podwyższyło kapitał zakładowy Spółki w roku 2019 r. o 3.220.000.

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

Czynniki ryzyka, wymienione w sprawozdaniu Zarządu za 2018 rok zostały wyeliminowane lub zlikwidowane. Jedynym, który może wpłynąć na realizację inwestycji, to obowiązkowy nadzór archeologiczny, procedura odbioru przez Zakład Energetyczny wraz z nadaniem numerów PPE tak dla lokali jak i dla liczników administracyjnych, odbiór wind osobowych przez Dozór Techniczny, odbiór Sanepidu i Państwowej Straży Pożarnej.

VI. Remonty w zasobach mieszkaniowych Spółki.

L.p.	Adres	Rodzaj prac	Plan	Wykonanie 12/2019	% Wykonania planu
1.	Fałata 8	Malowanie dachu	43 000,00	34169,43	79,46 %
2.	Fałata 8	Wymiana zjeżdżalni dla dzieci	7 000,00	7 773,60	111,05 %

3.	Fałata 9	Wymiana wypaczonej stolarki okiennej wg potrzeb	25 000,00	12 375,51	49,50 %
4.	Fałata 10	Wymiana wypaczonej stolarki okiennej wg potrzeb	20 000,00	34 327,97	171,64 %
5.	Fałata 11	Wymiana pionów wody: zimnej, ciepłej i pionu cyrkulacji wody ciepłej – 7 pionów	42 000,00		0,00 %
6.	Fałata 12	Malowanie dachu	43 000,00	33 342,79	77,54 %
7.	Fałata 13	Wymiana pionów wody: zimnej, ciepłej i pionu cyrkulacji wody ciepłej – 5 pionów	30 000,00	15 566,46	51,89 %
8.	Narutowicza 6	Remont czół płyt balkonowych: likwidacja odpadających płytek	6 000,00	5 344,65	89,08 %
9.	Szafranka 10	Tynki sufitów garaży	5 000,00		0,00 %
10.	Szafranka 12	Tynki sufitów garaży	5 000,00		0,00 %
11.	Szafranka 12	Doraźne remonty czół płyt balkonowych	4 000,00	11 608,83	290,22 %
12.	Szafranka 12	Uszczelnianie garażu	10 000,00	11 735,51	117,36 %
13.	Zasoby TBS	Roboty różne – drobne prace remontowe, nieprzewidziane	20 000,00	6 211,46	31,06 %
14.	Fałata 10	Wymiana pionów wody (wykonano zamiast budynek Fałata 11 poz. 5 planu remontów)		94 181,96	
Ogółem			260 000,00	266 638,17	102,55 %

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

Działalność Zarządu Spółki w 2019 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 64 lokale własnościowe.

Podstawowym problemem zarządcy jest zapewnienie ściągłości 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 3,35 % na dzień 31 grudnia 2019 r.

Wskaźnik należności czynszowych wraz z mediami (netto) w lokalach mieszkalnych i użytkowych (lokalach usługowe, garaże indywidualne i miejsca postojowe) wynosił 3,35 % na dzień 31 grudnia 2019 r.

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

Mimo systematycznej pracy informacyjnej w 2019 roku występowały zaległości we wpłatach, które prowadziły do złożenia 1 pozwu sądowego o zapłatę. Złożono 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Dzięki zamianom lokali mieszkalnych między Miastem a Spółką Miasto odzyskało 6 lokali komunalnych.

VIII. Wynik finansowy Spółki.

W 2019 roku Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 982.927,31 zł.

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

- kapitał remontowy	-	270.309,23 zł
- kapitał na wymiany wodomierzy	-	23.796,00 zł
- kapitał przeznaczony na inwestycje	-	688.822,08 zł

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 31.12.2019 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 pozwoliło, przy finansowym wsparciu Miasta na realizację 49 lokali mieszkalnych oraz naziemnego parkingu na 27 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 oraz środki własne pozwolą na pełne finansowanie inwestycji. Wypracowany zysk, własne środki inwestycyjne i systematyczne podwyższanie kapitału zakładowego przez Miasto, pozwalają planować kolejną inwestycję. Po rozliczeniu w 2020r inwestycji na ul. Długiej – Płowieckiej spółka planuje przygotować i ogłosić przetarg na projekt techniczny inwestycji na ul. Sobieskiego, gdzie spółka jest właścicielem niezabudowanej działki inwestycyjnej z aktualnie obowiązującym MPZP.

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 2019 roku układała się dobrze.

XII. Podstawowe kierunki działania Zarządu Spółki w 2019 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 w budynkach ul. Fałata ok. ¾

4. Kontynuacja wymiany starych (plastikowych) pionów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji
5. Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową ul. Szafranka 14, 16, 18.
6. Administrowanie zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi, garażami i miejscami postojowymi.
7. 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 naziemny parking dla 27 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 naziemny 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, 800 m² 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 na wynajem na płycie ogólnodostępne.

Inwestycja przy ul. Sobieskiego planowana do realizacji od 2022 lub 2023 roku i sfinansowana ze środków własnych Spółki, partycypacji przyszłych najemców, preferencyjnego kredytu z BGK oraz prawdopodobnie z kredytu inwestycyjnego z BGK. Atutem tej inwestycji jest możliwość osiągnięcia pięciu celów:

- a. Możliwość odzyskania do zasobu mieszkaniowego miasta ok.40 lokali mieszkalnych
- b. Na 800 m² stworzenie nowoczesnej przychodni lekarskiej z gabinetami internistycznymi, gabinetami pediatrycznymi, ginekologią oraz z rehabilitacją,
- c. Częściową likwidację ogromnego deficytu miejsc postojowych w tej części miasta
- d. Możliwość relokacji najemców lokali przy ul. Leśnej do odzyskanych lokali komunalnych.
- e. Odzyskanie przy ul. Leśnej znakomitego terenu inwestycyjnego, pozwalającego na realizację w dwóch etapach 128 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Polityka czynszowa.

W 2019 roku, każde osiedle mieszkaniowe STBS jeszcze posiada 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 m² 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
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 2019 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: Krzysztof Kido
Data: 2020.03.25 10:35:14 CET

