

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU SPÓŁKI**

**pod firmą:**

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

**z działalności za rok 2017.**

**Słupsk, 7 marca 2018 r.**

**Sprawozdanie Zarządu Spółki pod firmą: „Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku z działalności za 2017 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 2017 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>. 59 lokali mieszkalnych ma wyodrębnioną własność, pozostałe

zostały wynajęte lub oczekują na sprzedaż lub wynajem. Spółka pełni funkcję zarządcy we wspólnocie mieszkaniowej.

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

Wartość majątku Spółki na koniec 2017 r. wynosiła 62.857.830,52 zł.

Z tytułu administrowania własnym zasobem oraz zarządzania wspólnotą mieszkaniową Spółka uzyskała przychód w kwocie 4.420.140,00 zł. Prowadzona polityka czynszowa i egzekucyjna pozwoliła na osiągnięcie bardzo dobrego (niskiego) wskaźnika zaległości czynszowych wraz z mediami netto na poziomie 2,63 %. Ponadto działania operacyjne pozwoliły uzyskać przychody finansowe na poziomie 207.246,14 zł Spółka obsługuje 8 kredytów zaciągniętych w KFM w BGK na łączną kwotę, na dzień 31.12.2017 r. 19.441.972,33 zł, gdzie roczne obciążenie (spłata kapitału i odsetek) to rząd wielkości 1.343,70 tys. zł.

Przy tak prowadzonej polityce finansowej Spółka osiągnęła w 2017 r. 1.188.506,32 zł zysku netto. Zgromadziła również na kapitale zapasowym kwotę 10.674.720,80 zł, z czego jako wkład własny na przyszłe inwestycje może wykorzystać kwotę ok. 6.000.000. 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 działek przy ul. Długiej i wniesienie ich aportem do Spółki.

Od tego momentu Spółka rozpoczęła intensywne przygotowania do inwestycji. Na te przygotowania składały się następujące czynności:

1. Złożono wnioski o aktualizację zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jaracza”,
2. Wystąpiono do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie opinii archeologicznej,
3. Złożono wnioski do Prezydenta Miasta Słupska o wydanie zgody na usunięcie drzew,
4. Wyłoniono w drodze rozpoznania rynku wykonawcę, który usunął krzewy i drzewa z działki.
5. Uzyskano decyzje Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą na interwencyjne badanie archeologiczne.
6. Zlecono projekt rozbiórek budynków, komórek i garaży.
7. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę.
8. W drodze przetargu otwartego wyłoniono wykonawcę rozbiórek.
9. Plac oczyszczono z budynków, drzew i krzewów do końca listopada 2017 r.
10. Ogłoszono przetarg na projektowanie dwóch budynków mieszkalnych i parkingu dwupoziomowego przy ul. Długiej - Płowieckiej.



Ponadto Zarząd Spółki zarządzał lokalami mieszkalnymi, przeznaczonymi na wynajem w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Szafranka 14, 16, 18, a także wspólną stanowiącą dodatkowo 59 lokali własnościowych.

Podstawowym problemem zarządcy jest zapewnienie ściągальności 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 % na dzień 31 grudnia 2017 r.

Wskaźnik należności czynszowych wraz z mediami (netto) w lokalach mieszkalnych i użytkowych (lokale usługowe, garaże indywidualne i miejsca postojowe) wynosił 2,63 % na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 roku występowały zaległości we wpłatach, które prowadziły do pozwów sądowych o zapłatę.

Na osiedlu Fałata wniesiono 3 pozwy:

- Fałata 8 - 2 pozwy
- Fałata 11 - 1 pozew.

W 2017 roku Spółka przeprowadziła 2 eksmisje ze swych zasobów.

Dzięki zamianom lokali mieszkalnych między Miastem a Spółką Miasto odzyskało 4 lokale komunalne.

### **VIII. Wynik finansowy Spółki.**

W 2017 roku Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 1.188.506,32 zł.

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

- |                                      |   |            |
|--------------------------------------|---|------------|
| - kapitał remontowy                  | - | 272.324,67 |
| - kapitał na wymiany wodomierzy      | - | 23.976,00  |
| - kapitał przeznaczony na inwestycje | - | 892.205,65 |

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 31.12.2017 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, konserwacji 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 Miastu sprzedany. Uzyskane środki ze sprzedaży oraz wypracowany zysk zasila fundusz inwestycyjny, pozwalający 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 2017 roku układała się dobrze.

#### **XII. Podstawowe kierunki działania Zarządu Spółki w 2017 r.**

1. Kontynuowanie sprzedaży i wynajmu mieszkań w budynku Szafranka 18 – zrealizowano.
2. Prowadzenie naborów na zwalniane przez najemców lokale mieszkalne – zrealizowano.
3. Prowadzenie planowanych remontów klatek schodowych wraz z modernizacją oświetlenia – 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 2018 – 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 sprzedaży na rzecz Miasta i zasili mieszkaniowy zasób gminy.

Budynek usytuowany przy ul. Długiej będzie posiadał 33 lokale mieszkalne i jest przeznaczony w całości do wynajmu na rzecz Miasta. Budynek ten jak i parking 2 poziomowy pozostaną jako majątek Spółki.

Sprzedaż i najem lokali związana jest z możliwością podpisania umowy z BGK w sprawie finansowego wsparcia dotacją bezzwrotną.

W 2020 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, 600 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 2021 lub 2022 roku i sfinansowana ze środków Miasta i środków własnych Spółki.

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

W 2017 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.

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 ujednoczenia 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	10,84	10,20	10,10
2020	10,86	10,30	10,25
2021	10,88	10,40	10,40
2022	10,90	10,50	10,50
2023	10,92	10,60	10,60
2024	10,94	10,70	10,70
2025	10,96	10,80	10,80
2026	10,98	10,90	10,90
2027	11,00	11,00	11,00

#### **XIV. Zakończenie.**

Wynik finansowy Słupskiego TBS Sp. z o.o. za 2017 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.

PREZES ZARZĄDU  
Słupskiego TBS Spółki z o.o.

*mgr Krzysztof Kido*