

Komisja Gospodarki Komunalnej, Prawa i Bezpieczeństwa

Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „JURAND” w Szczytnie w 2024 roku

I. Władze spółki, zakres działalności

1. Zarząd Spółki

Zarząd spółki reprezentowany jest jednoosobowo. W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 4 grudnia 2024 r. funkcję Prezesa Spółki pełniła Pani Agnieszka Cąkała. Od 9 grudnia 2024 r. funkcję Prezesa Spółki pełni Pani Karolina Łukaszewska.

2. Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. „JURAND” w Szczytnie w 2024 r. przedstawiał się następująco:

W okresie od 01.01.2024 r. do 03.06.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Ilona Bańkowska | - członek |
| 3. Monika Pietrzak | - członek |

W okresie od 03.06.2024 r. do 04.12.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Daniel Lubowiecki | - członek |
| 3. Monika Pietrzak | - członek |

W okresie od 04.12.2024 r. do 31.12.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Daniel Lubowiecki | - członek |
| 3. Kamil Tabaka | - członek |

3. Struktura własności kapitału

Kapitał podstawowy Spółki wynosi 3 300 150,00zł – udziały w wysokości 100% posiada Gmina Miejska Szczytno (66 003 udziały x 50zł).

Kapitał zapasowy wynosi 1 101 869,13 zł utworzony z zysków lat ubiegłych.

4. Rodzaj działalności Spółki

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności towarzystwa na podstawie umów zlecenia, a powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych.

II. Działalność statutowa

1. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

1.1. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

W 2024 roku Spółka zarządzała, na zlecenie, nieruchomościami 158 wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 102 336,35 m². W zarządzanych zasobach znajdowało się łącznie 2 179 lokali, w tym:

– **Wspólnoty duże:**

- Lokale mieszkalne: 2 043
własnościowe: 1 817
komunalne: 226
- Lokale użytkowe: 105
własnościowe: 88
komunalne: 17

– **Wspólnoty małe:**

- Lokale mieszkalne: 25
własnościowe: 20
komunalne: 5
- Lokale użytkowe: 6
własnościowe: 4
komunalne: 2

Na dzień 31.12.2024 r. łączna powierzchnia użytkowa 1 930 lokali należących do właścicieli indywidualnych wynosiła 91 316,21 m², co stanowi wzrost o 0,54% w porównaniu do stanu na początku roku. Wzrost powierzchni wynikał z wykupu lokali komunalnych przez najemców. Spadek liczby lokali mieszkalnych objętych zarządzaniem wynikał z rozwiązania umowy o zarządzanie przez jedną wspólnotę mieszkaniową.

W 2024 roku Spółka, na podstawie zawartych umów z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi, prowadziła działania mające na celu utrzymanie części wspólnych budynków w dobrym stanie. Obejmowały one m.in. naprawy, remonty oraz dbanie o czystość i porządek.

Spółka pośredniczyła również w dostarczaniu mediów – takich jak woda, gaz, energia elektryczna, centralne ogrzewanie czy odprowadzanie ścieków – oraz zajmowała się ich rozliczaniem. W ramach umów prowadzona była pełna dokumentacja: księgowa, administracyjna, techniczna i indywidualna rozliczeniowa dla każdego właściciela.

Na pokrycie kosztów tych działań, w ciągu 2024 roku pobierano miesięczne zaliczki – średnio ok. 228.540,88 zł, co dawało około 2,23 zł za m².

Zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., Spółka organizowała zebrania wspólnot mieszkaniowych. Podczas tych spotkań przedstawiano indywidualne rozliczenia dla właścicieli oraz omawiano sprawy dotyczące zarządzanych

nieruchomości. W trakcie zebrań podejmowano decyzje i uchwały, m.in. w sprawie planów gospodarczych na dany rok, w tym planowanych remontów.

W 2024 roku pracownicy Spółki nadzorowali realizację 80 uchwał remontowych podjętych przez wspólnoty. Łączna wartość tych prac wyniosła 975.792,73 zł. Spółka przygotowała propozycje remontów wraz z kosztorysami i rozesłała zapytania ofertowe do wykonawców. Następnie przedstawiła otrzymane oferty zarządom wspólnot, które wybierały najlepsze oferty i decydowały o realizacji inwestycji.

1.2. Zarządzanie na rzecz zasobów komunalnych

W ramach zarządzania zasobami komunalnymi Spółka pośredniczy w dostarczaniu mediów (takich jak woda, energia, gaz, ogrzewanie) oraz zajmuje się ich rozliczaniem na rzecz najemców lokali komunalnych, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w budynkach wspólnot zarządzanych przez TBS znajdowało się łącznie 249 lokali komunalnych, w tym:

- 248 lokali należących do zasobów Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczytnie,
- 1 lokal będący własnością Starostwa Powiatowego w Szczytnie.

2. Zarządzanie nieruchomościami własnymi

2.1. Zasoby mieszkaniowe Spółki

Spółka jest właścicielem czterech budynków mieszkalnych, z których każdy mieści po 24 lokale mieszkalne. Łącznie daje to 96 mieszkań o całkowitej powierzchni użytkowej 4.872,80 m² (po 1.218,20 m² na budynek).

W 2024 roku stawka czynszu za 1 m² wynosiła 13,50 zł, co przełożyło się na całkowity przychód z tytułu czynszu mieszkalnego w wysokości 789.393,80 zł.

2.2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne

Na dzień 31 grudnia 2024 r. złożonych było 47 wniosków o najem mieszkań, w tym:

- 9 wniosków na mieszkania 1-pokojowe,
- 8 wniosków na małe mieszkania 2-pokojowe,
- 1 wniosek na duże mieszkanie 2-pokojowe,
- 7 wniosków na mieszkania 3-pokojowe.

Dodatkowo 22 osoby zadeklarowały zainteresowanie więcej niż jednym lokalem. Wnioski nadal są przyjmowane na bieżąco.

2.3. Plany inwestycyjne

Spółka planuje budowę nowego budynku mieszkalnego z 36 mieszkaniami na własnej działce przy ul. Lemańskiej. W ramach przygotowań wykonano dokumentację projektową o wartości 242.790,20 zł. Spółka posiada już wszystkie niezbędne pozwolenia oraz projekty

techniczne, jednak obecnie nie dysponuje zdolnością kredytową, co uniemożliwia rozpoczęcie inwestycji.

2.4. Zobowiązania finansowe

TBS nadal spłaca zobowiązania kredytowe wynikające z trzech umów kredytowych zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych.

Stan spłaty kredytów w dniu 31.12.2024 r. wynosi:

Adres	Przewidywany termin spłaty kredytów	Kredyt wykorzystany	Zmiany kredytu umorzenia	Koszty prowizji	Pozostało do spłaty raty kapitałowe
Lemańska 2	20.05.2030r.	1 435 595,90	207 175,70	14 634,00	586 310,91
Lemańska 4	20.06.2029r.	1 399 036,59	202 029,24	14 360,00	469 709,59
Boh. Września 1939r. 6,8	25.11.2026r.	2 791 901,39	426 049,35	28 350,00	417 677,26
OGÓŁEM		5 626 533,88	835 254,29	57 344,00	1 473 697,76

W 2024 roku spłacono raty kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami w kwocie 429 859,08zł (raty kapitałowe – 371 630,84zł, odsetki – 58 228,24zł) w tym:

- Lemańska 2 kapitał – 88 155,52zł, odsetki - 21 977,33zł
- Lemańska 5 kapitał – 87 331,98zł, odsetki - 17 939,37zł
- Boh. Września 1939r. 6,8 kapitał – 196 143,34zł, odsetki - 18 311,54zł

2.5. Profil działalności Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. „JURAND” w Szczytnie, jako spółka prawa handlowego, działa na podstawie statutu, który określa zakres jej działalności. Działalność Spółki koncentruje się przede wszystkim na budowie budynków mieszkalnych oraz zarządzaniu nieruchomościami. Takie ograniczenie profilu działalności ma na celu unikanie ryzykownych ekonomicznie przedsięwzięć, co jest szczególnie istotne w kontekście terminowej spłaty kredytów zaciąganych na cele budowlane.

Spółka nie prowadzi sprzedaży własnych lokali.

W 2025 roku TBS planuje kontynuować dotychczasową działalność, bez sygnałów wskazujących na zagrożenia finansowe.

PREZES ZARZĄDU

mgr Karolina Łukaszevska